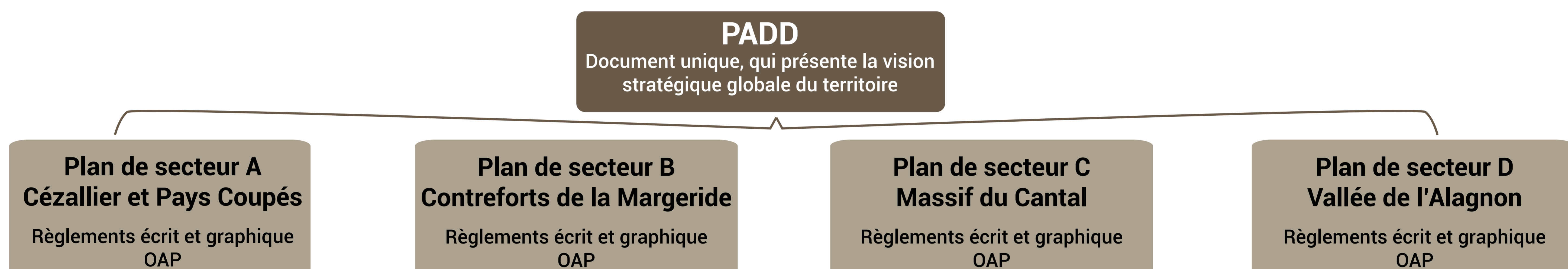
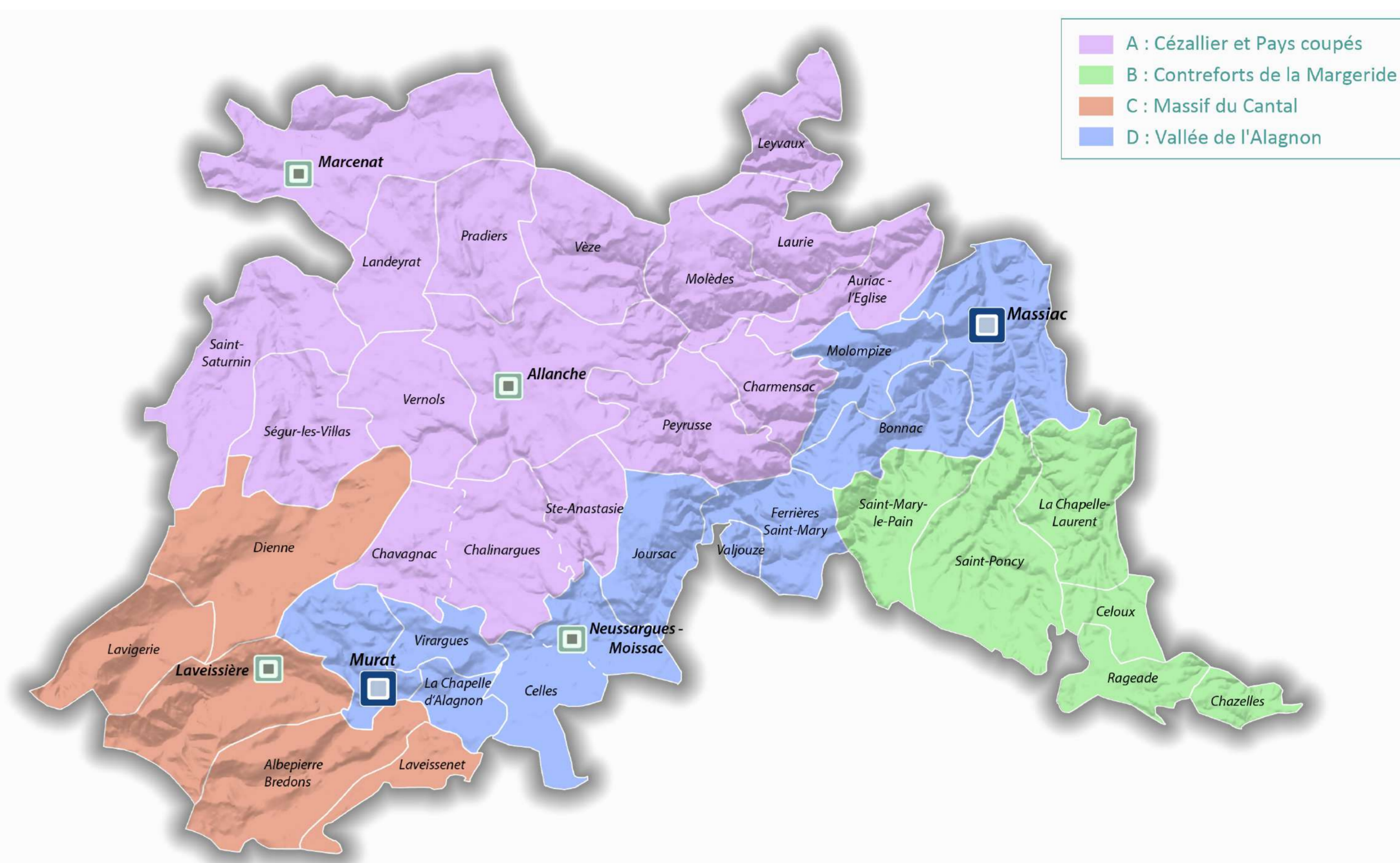


Les plans de secteur

Les plans de secteur sont un outil de prise en compte des spécificités à l'échelle infracommunautaire.

Ainsi, si l'ensemble du territoire reste couvert par un même plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et en particulier par un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) unique, les plans de secteurs permettent une pertinence territoriale et une souplesse réglementaire.



Les règlements graphique et écrit

Le règlement graphique (ou plan de zonage) délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones naturelles, agricoles et forestières (N et A) ainsi que les prescriptions particulières. Le règlement écrit précise les règles d'urbanisme, en termes de nature, de destination, de gabarit et d'intégration paysagère des constructions qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées.

Zones Urbaines (U)

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décline en plusieurs zones U indicées : il s'agit pour la plupart de zones à dominantes d'habitat et/ou d'activités économiques et/ou d'équipements publics.

Zones à Urbaniser (AU)

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend les zones à urbaniser « ouvertes » (1AU) et les zones à urbaniser « fermées » (2AU). Ces zones 1AU peu (ou non) équipées font l'objet d'OAP. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite la modification du PLUi.

Zones Agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune, les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Zones Naturelles (N)

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N permet notamment l'accueil des exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, les constructions nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'à titre exceptionnel, certaines autres constructions, dans les STECAL.

Les prescriptions particulières et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les prescriptions particulières



Prise en compte des risques et nuisances (inondations, mouvement de terrain...) et valorisation des ressources



Besoins d'équipements et d'ouvrages d'intérêt collectif (emplacements réservés...)



Protection du patrimoine architectural



Préservation des abords des grands axes routiers



Protection du cadre naturel, paysager (zones humides, réservoir de biodiversité, maillage bocager...)



Les OAP

Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagements qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP sectorielles)
- Avoir une approche globale sur un enjeu spécifique (OAP thématiques)

