

LE PLAN DE ZONAGE

Il découpe le territoire selon ses différentes vocations actuelles ou futures.

Le plan de zonage est une carte qui représente le découpage d'un territoire en plusieurs zones, correspondant chacune, à une vocation particulière :

- **Le secteur bâti (zone urbaine)** - R151-18 du code de l'urbanisme
 - à vocation résidentielle, économique, d'équipement, ...
- **Les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation (zone à urbaniser)** - R151-20 du code de l'urbanisme
 - à vocation résidentielle, économique, d'équipement, ...
- **Les parcelles cultivées (zone agricole)** - R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme
 - avec enjeux agricoles (exploitation agricole), ...
- **Les espaces naturels (zone naturelle)** - R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme
 - à vocation d'espaces naturels, d'espaces de loisirs, ...

Le plan de zonage peut également comporter **des outils de protection** permettant de préserver **des éléments d'importance** tels que les haies (rôle dans la lutte contre les inondations), les accès agricoles (permettant la poursuite de l'activité), les chemins (conserver le cadre de vie et permettre aux habitants de se déplacer de façon sécurisée), les éléments de patrimoine (témoins de l'histoire et de l'identité communale), ... Là encore, ces protections seront **assorties de prescriptions** au sein du règlement.

Des éléments d'information apparaissent également sur le plan, tels que :

- Les cimetières
- Les nouvelles constructions
- Les secteurs faisant l'objet d'une O.A.P.
- Les installations agricoles classées ou non
- Les risques (zone inondée constatée, cavité, ...)

LE RÈGLEMENT

Il définit les règles d'urbanisme à respecter lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Chaque zone (identifiée au plan de zonage) dispose de son propre règlement.

Afin d'en faciliter la lecture, le règlement est accompagné de schémas explicatifs et d'un lexique. Sont également rappelés, au sein de chaque zone, l'ensemble des risques et outils de protection qui sont présents au sein de la zone.

Plusieurs thématiques sont abordées (liste non exhaustive) :

Les constructions autorisées et non autorisées

Il s'agit de permettre des constructions compatibles avec la vocation de la zone

Volumétrie et implantation des constructions

Il s'agit d'encadrer l'insertion spatiale des constructions futures ou existantes dans l'environnement urbain

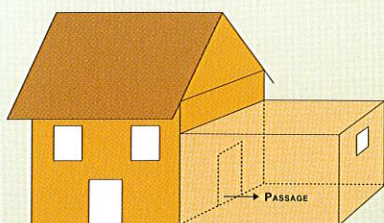
Aspect extérieur des constructions, traitement des espaces non bâtis et stationnement

Il s'agit du traitement esthétique réservé aux constructions, leurs aménagements extérieurs et abords, pour permettre une insertion qualitative dans le paysage urbain

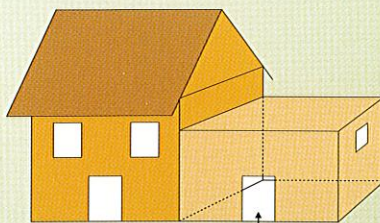
Desserte par les voies publiques ou privées

Il s'agit des règles relatives aux accès, réseaux et voiries

EXTENSION ET ANNEXE

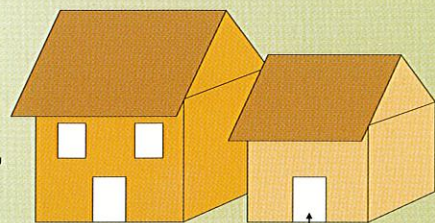


UNE EXTENSION EST UN BÂTIMENT ACCOLÉ AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ON PASSE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À CE BÂTIMENT SANS
SORTIR DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE.



ENTRÉE

OU

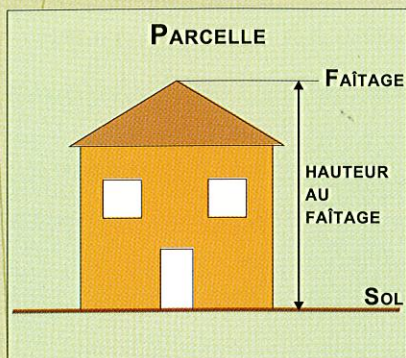


ENTRÉE

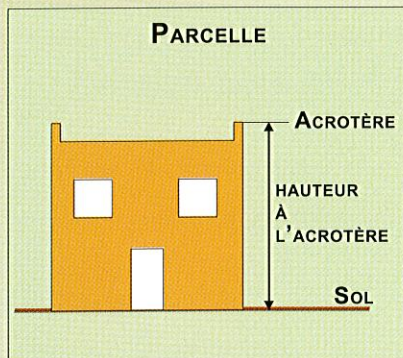
UNE ANNEXE VIENT EN COMPLÈMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE PEUT ÊTRE ACCOLÉE OU NON AU BÂTIMENT PRINCIPAL.
ELLE A UNE ENTRÉE INDÉPENDANTE MAIS NE COMMUNIQUE PAS AVEC LE BÂTIMENT PRINCIPAL.

Exemples de schémas expliquant la différence entre une extension et une annexe

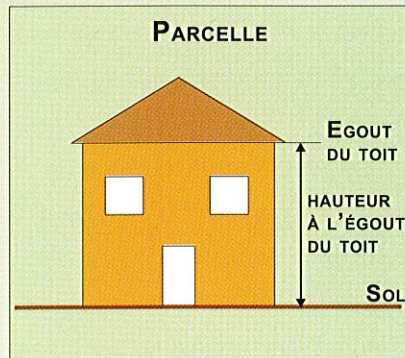
FAÎTAGE



ACROTÈRE

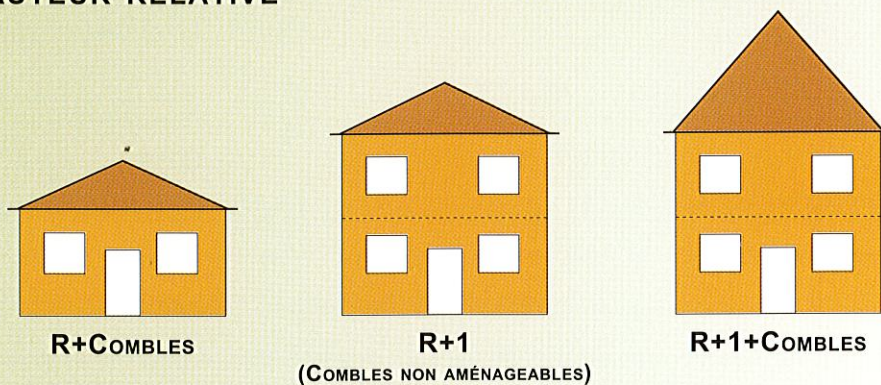


EGOÛT DU TOIT



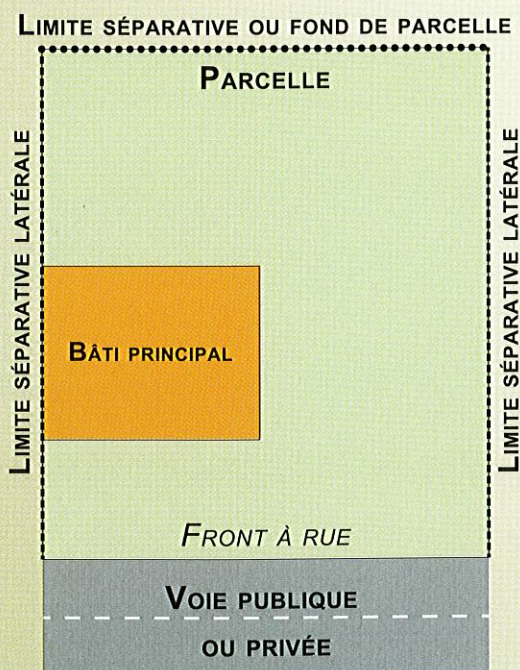
Exemples de schémas expliquant différentes notions architecturales

HAUTEUR RELATIVE



Exemples de schémas expliquant les hauteurs relatives des constructions

RETRAIT



A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN RETRAIT DE LA LIMITE SÉPARATIVE OFFRE UNE PERMÉABILITÉ VISUELLE VERS LES COEURS D'ILÔTS

B L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES CRÉE UN FRONT BÂTI CONTINU

Exemple de schéma expliquant le principe d'implantation en retrait d'une construction

LES ANNEXES

Les annexes ont pour objectif de permettre à toute personne qui consulte le document d'urbanisme de disposer de toutes les contraintes opposables, issues du PLUi lui-même, du code de l'urbanisme ou de législations extérieures à l'urbanisme.

On y retrouve différents types de documents comme :

- **Le plan des réseaux d'eau et d'assainissement,**
- **Des planches archéologiques, environnementales,**
- **La liste des Points d'Eau Incendie (PEI), ...**
- **Le plan des servitudes d'utilité publique :** ce sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique et dans un but d'intérêt général.

Exemples de servitudes :

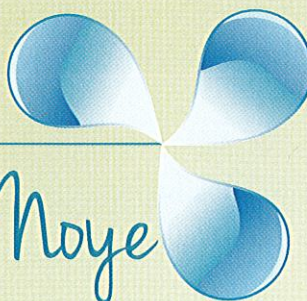
La servitude T1

Relative aux voies ferrées : il s'agit d'une bande de part et d'autre des voies ferrées qui contraint l'urbanisation (interdiction de construire sur une bande de 2m, interdiction de déposer sans autorisation des pierres ou objets sur une bande de 5m, ...).

La servitude I3

Relative au transport de gaz naturel : entraîne une obligation de libre passage et d'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

Communauté
de Communes



Avre Luce Noye

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS VEUILLEZ VOUS ADRESSER À

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

ZONE D'ACTIVITÉ - ROUTE DE BOVES

80 250 AILLY-SUR-NOYE

TÉL. 03.22.09.03.27

EMAIL : I.LENNE-PLUI@AVRELUCENOYE.FR