

Règlement / Zonage

Le PLUi découpe le territoire en plusieurs type de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Zones Urbaines (zone U)

Ces zones concernent les zones de la commune qui sont déjà urbanisées, quel que soit leur niveau d'équipement ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (zone AU)

Ces zones correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel peu ou pas bâtis/équipés, et qui sont destinés à être ouvert à l'urbanisation (recevoir une extension urbaine).

Objectif : éviter toute urbanisation anarchique et encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de construction.

Le Code de l'Urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser, selon l'état de leur desserte par les réseaux :

- **1AU** : Lorsque la desserte en équipement (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) à la périphérie immédiate de la zone existe, et a une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La constructibilité de la zone est possible dès lors que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU.

→ *Constructible à court/moyen terme car réseaux existants*

- **2AU (zone AU non constructible)** : Lorsque la desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas, ou ne dispose pas d'une capacité suffisante.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intégrant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

→ *Constructible à moyen/long terme - après avoir fait passer les réseaux.*



Anché,
Asnois,
Blanzay,
Brion, Brux,
Ceaux-en-Couhé,
Champagné-le-Sec,
Champagné-Saint-Hilaire
Champniers,
Charroux, Chatain,
Château-Garnier,
Châtillon, Chaunay,
Civray, Couhé,
Gençay, Genouillé,
Joussé,
La Chapelle-Bâton,
La Ferrière-Airoux,
Linazay, Lizant,
Magné, Payré,
Payroux, Romagne,
Saint-Gaudent,
Saint-Macoux,
Saint-Maurice-la-Clouère,
Saint-Pierre-d'Exideuil,
Saint-Romain,
Saint-Saviol,
Saint-Secondin,
Savigné,
Sommières-du-Clain,
Surin, Vaux,
Voulême, Voulon

Zones naturelles et forestières (zone N)

- Les zones naturelles et forestières regroupent des secteurs équipés ou non de nature très variée.

Il s'agit des secteurs :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- A protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

- Dans les zones N le principe de l'inconstructibilité s'applique.

→ Néanmoins, sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

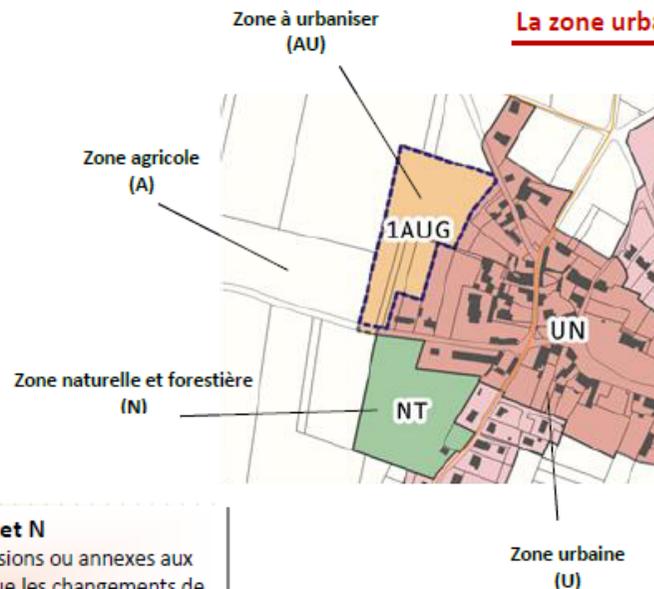


Le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent les outils réglementaires du PLUi.

Chacune de ces 4 zones sera elle-même divisée en secteurs avec des règles spécifiques permettant plus ou moins d'évolutions.

Plusieurs types de zones avec un règlement pour chaque zone.

La délimitation de ces zones est déclinée dans un document graphique : le plan de zonage = Règlement graphique



Zone urbaine (U)

Inconstructible

En zones A et N

→ Les aménagements, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation ainsi que les changements de destination peuvent être autorisés s'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Zones agricoles (zone A)

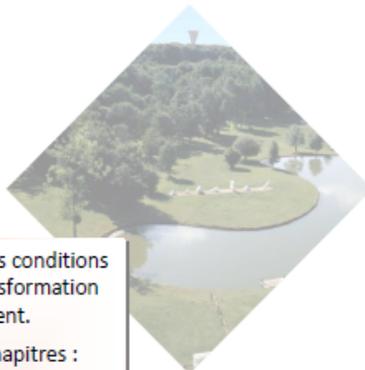
- Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, sur lesquels s'est développé l'activité agricole.
- Dans les zones A le principe de l'inconstructibilité s'applique.

→ Néanmoins, sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, éoliennes, château d'eau...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Le règlement écrit fixe les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement.

Il est structuré en 3 chapitres :

- 1) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités :
Où puis je construire ?
- 2) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
Comment construire et prendre en compte mon environnement ?
- 3) Équipements et réseaux :
Comment je m'y raccorde ?



UGe1 "Urbain Général de type économique"

Secteur dédié aux activités économiques, artisanales, commerciales dont en particulier celles incompatibles avec de l'habitat.

UGe2 "Urbain Général de type économique"

La zone délimite des secteurs de tailles et de capacités limités (STECAL) dédiés aux activités économiques, artisanales, commerciales existantes et déconnectés des zones d'activités et des zones urbaines.

Ui "urbain Inondable"

Tissu urbain des bourgs, villages et hameaux soumis au risque inondation par débordement - couvert par l'Atlas des Zones Inondables.

Vocation Habitat

Vocation Economique



La zone à urbaniser

• A urbaniser à court terme

1AUG - "habitat"

Vocation à accueillir l'habitat et les activités compatibles.

1AUGe - "économique"

Vocation à accueillir les activités économiques notamment celles susceptibles de générer des nuisances qui les rendent incompatibles avec les secteurs résidentiels.

Secteurs déjà équipés ou équipés prochainement.

Sous condition du respect des règles définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans une logique de compatibilité.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles encadrent l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements sur un secteur donné. Elles concernent des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que soit le ou les propriétaire(s). Une OAP comporte un schéma et un programme qui expose le type de construction attendus, les densités à respecter, les éléments à protéger ou encore la desserte des terrains.

• A urbaniser à long terme

2AUG - "habitat"

Vocation à accueillir l'habitat

2AUGe - "économique"

Vocation à accueillir les activités économiques

Secteurs bloqués

Les zones comptent des secteurs où les réseaux (eau, électricité, voirie) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions.

La zone naturelle

NT "Naturelle Touristique"

La zone comprend les secteurs de tailles et de capacités limités (STECAL) où les constructions nouvelles destinées aux activités économiques, touristiques et de loisirs peuvent être autorisées sans remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Ni "Naturelle Inondable"

La zone comprend les espaces naturels soumis au risque inondation par débordement couvert par l'Atlas des Zones Inondables.

EXPRIMEZ-VOUS !

- ✓ Des **recueils de concertation** : dans toutes les mairies et au siège de la Communauté de Communes
- ✓ L'adresse **mail** : plui@civraisienpoitou.com
- ✓ Les **réunions publiques** et l'enquête publique

INFORMEZ-VOUS !

- ✓ Des **insertions dans la presse** aux étapes clés de la procédure
- ✓ Des **affichages** dans les mairies
- ✓ Le site internet de la Communauté de Communes