

# REGLEMENT - ZONAGE

Le règlement est la traduction des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), il se compose des éléments suivants:

- ◇ de documents graphiques (plans de zonage) qui délimitent des zones, des secteurs et des trames.
- ◇ d'un document écrit de prescriptions réglementaires qui peut, par zone et/ou par secteur, préciser l'affectation des sols et définir des règles concernant les destinations et la nature des constructions autorisées.

## I. LA PARTITION EN ZONES

### \* Zone Urbaine (Zone U)

Doivent être classés en zone U :

- ◇ les secteurs déjà urbanisés correspondant aux enveloppes bâties des bourgs et des villages,
- ◇ les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le plus souvent, la zone urbaine est déclinée en plusieurs zones en fonction de la forme urbaine, des destinations de construction, des objectifs du PADD, etc. Par exemple, il est possible de distinguer le centre ancien des extensions pavillonnaires récentes et/ou d'identifier les secteurs dédiés aux activités économiques.

### \* Zone A Urbaniser (Zone AU)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du PADD. Comme les zones Urbaines, il est possible de distinguer les zones AU en fonction de la vocation attribuée à chaque zone.

### \* Zone Agricole (Zone A)

Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La constructibilité dans ces zones est limitée aux utilisations du sol nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

### \* Zone Naturelle (Zone N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison des critères suivants :

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



Espace agro-sylvestre (zones A et N) dans l'ouest de Vaudeville-le-Haut



Peuvent se superposer à ces zones, des « trames » qui assorties ou non de dispositions réglementaires, visent à prendre en compte la préservation de la Trame Verte et Bleue et des milieux naturels, les risques naturels (inondation par exemple), les nuisances et les risques technologiques.

## II. LE ZONAGE DU PLU<sub>i</sub> DU TERRITOIRE DU VAL D'ORNOIS

Poursuivant l'objectif de conserver les formes urbaines actuelles, 7 types de zones ont été définis :

- ◇ une zone UA pour les centres anciens, souvent couplée à une zone UB couvrant les opérations récentes de type pavillonnaire,
- ◇ une seule zone U lorsque la forme urbaine du village présente une relative hétérogénéité,
- ◇ une zone UP pour prendre en compte les entités patrimoniales remarquables (parc et château ou bâtisse de caractère),
- ◇ une zone UL correspondant aux activités de loisirs,
- ◇ un secteur UJ sur les ensembles de fonds de jardins et de cœur d'ilots plantés,
- ◇ une zone UX pour les secteurs dédiés aux activités économiques.



*Lotissement (zone UB) à Tréveray*



*Zone d'activités (zone UX) à Gondrecourt-le-Château*

## III. LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE

Les grandes lignes directrices du zonage présenté ci-dessus ont été présentées au comité de pilotage puis retranscrites sur des plans. Le projet de zonage par commune est donc en cours d'élaboration.

Une réunion de synthèse réunissant le comité de pilotage devrait avoir lieu durant l'automne afin de préparer la rédaction de la partie écrite du règlement.

## La concertation ouverte à tous

**Nous vous rappelons qu'un registre de concertation est ouvert à tous dans chaque mairie et au siège de la Communauté de Communes du Val d'Ornois.**

**Il vous permet de venir y déposer vos remarques ou interrogations concernant le PLU<sub>i</sub>. Une exposition permanente sur le sujet du PLU<sub>i</sub> est également présente dans chaque mairie. Elle sera prochainement complétée par des panneaux sur le règlement.**

