

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE RÈGLEMENT

Le **règlement écrit** fixe les règles applicables au sein des secteurs définis par le **règlement graphique** (zonage) en matière d'affectation des zones et destinations des constructions, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagère, d'équipements et réseaux.

1 Le règlement graphique (zonage)

Le règlement graphique, ou plan de zonage, découpe le territoire en plusieurs zones et secteurs en fonction de sa nature et de ses spécificités.

En outre le zonage peut mettre en œuvre un nombre considérable de prescriptions graphiques à portée réglementaire : Espace Boisé Classé, patrimoine bâti ou non bâti, Emplacement Réservé, linéaires commerciaux à protéger...



ZONES ET SECTEURS

Comment utiliser le plan de zonage ?

1. Repérer sa parcelle sur le plan de zonage
2. Noter le code de la zone
3. Consulter le règlement écrit



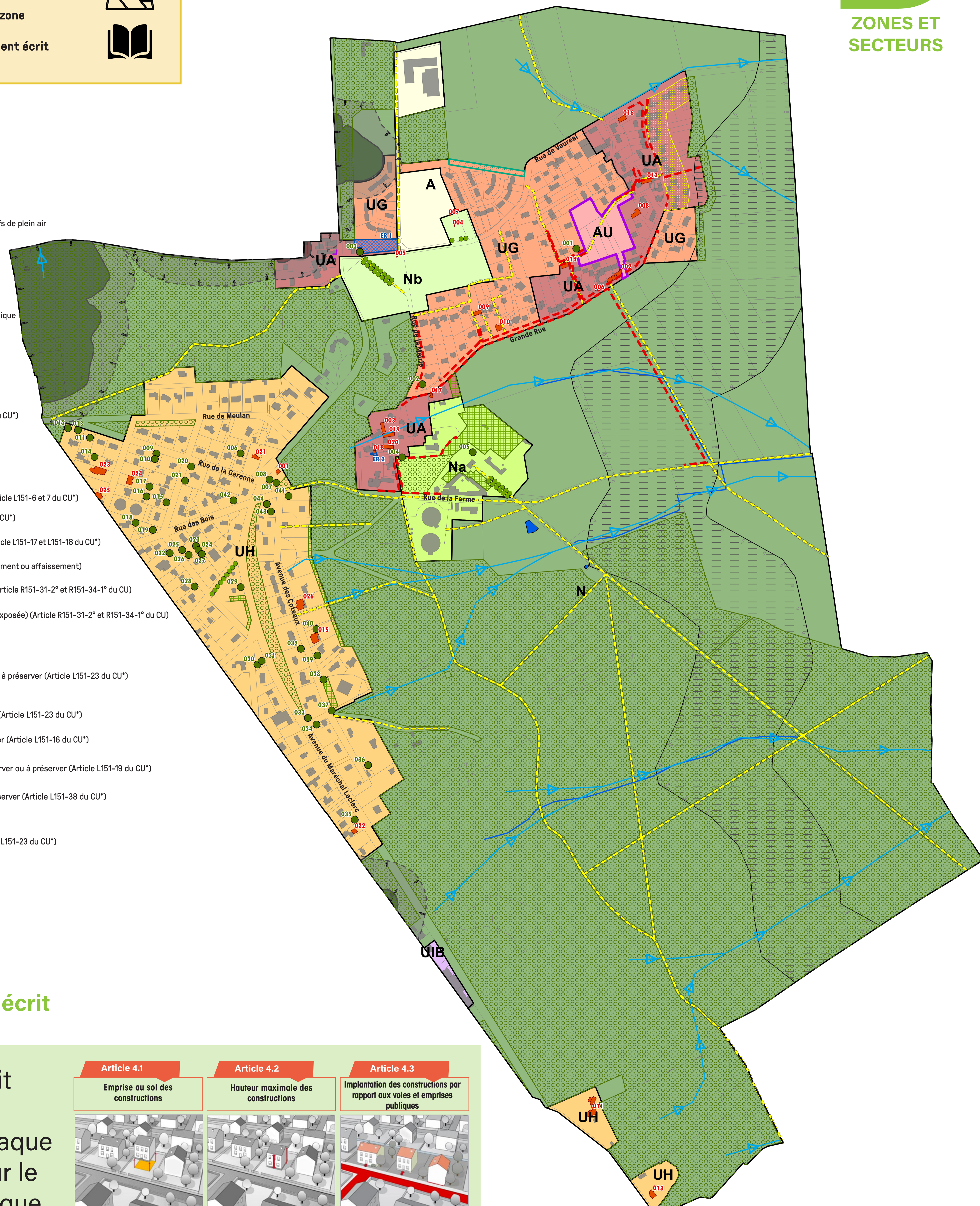
Les zones et secteurs

- A : Zone à vocation agricole
- N : Zone naturelle
- Na : Zone naturelle dédiée au parc du château
- Nb : Zone naturelle dédiée aux équipements sportifs de plein air
- UA : Zone urbaine de centre ancien
- UG : Zone urbaine dédiée à l'habitat individuel
- UH : Zone urbaine dédiée à l'habitat individuel
- Ulb : Zone urbaine mixte dédiée à l'activité économique
- AU : Zone à urbaniser mixte dédiée à l'habitat

Les prescriptions graphiques

- Élément du patrimoine bâti à protéger (Article L151-19 du CU*)
- Espaces Boisés Classés (Article L113-1 et 2 du CU*)
- Espaces Boisés Remarquables (Article L151-23 du CU*)
- Emplacement réservé (Article L151-41 du CU*)
- Orientations d'aménagement et de Programmation (Article L151-6 et 7 du CU*)
- Marge d'isolement paysager à créer (Article L151-19 du CU*)
- Bande d'implantation obligatoire des constructions (Article L151-17 et L151-18 du CU*)
- Risque de mouvement de terrain liés au gypse (effondrement ou affaissement)
- Limite de carrières abandonnées (zone très exposée) (Article R151-31-2° et R151-34-1° du CU)
- Limite de carrières abandonnées (zone moyennement exposée) (Article R151-31-2° et R151-34-1° du CU)
- Plan d'eau à préserver (Article L151-23 du CU*)
- Arbre remarquable et plantation à préserver (Article L151-23 du CU*)
- Alignement d'arbres à protéger (Article L151-23 du CU*)
- Diversité commerciale à protéger (Article L151-16 du CU*)
- Mur de clôture existant à conserver ou à préserver (Article L151-19 du CU*)
- Sente piétonne existante à conserver (Article L151-38 du CU*)
- Axe de ruissellement
- Cours d'eau à préserver (Article L151-23 du CU*)

*CU : Code de l'Urbanisme



2 Le règlement écrit

Le règlement écrit donne les **règles applicables** à chaque zone identifiée sur le règlement graphique

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le **règlement écrit définit les règles applicables aux projets de construction dans un rapport de conformité.**

Article 4.1 Emprise au sol des constructions	Article 4.2 Hauteur maximale des constructions	Article 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Article 6 Espaces libres et plantations

LE PLU DÉLIMITE 4 TYPES DE ZONES, CONFORMÉMENT AU CODE DE L'URBANISME : LES ZONES URBAINES, À URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES.

Zones U	Zones AU	Zones A	Zones N
Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles ou forestières

Pour mieux comprendre

Le lien Plan Local d'Urbanisme / Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le Site Patrimonial Remarquable s'impose au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. C'est un dispositif permettant de préserver les espaces urbains ou paysagers remarquables. Il énonce les règles permettant de conserver, mettre en valeur ou requalifier des ensembles à caractère patrimonial pour des motifs historiques, architecturaux, archéologiques ou artistiques. Les projets soumis à déclaration préalable ou permis de construire à l'intérieur du SPR sont soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. En cas de désaccord entre le PLU et le SPR, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

La notion de **conformité** correspond à l'application stricte de la règle. Cela signifie que le règlement du PLU s'applique strictement au moment de l'autorisation de construire : la hauteur, l'emprise au sol, les marges de recul... de la construction prévue ne pourront pas dépasser celles fixées par le règlement du PLU.