

# **PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT**



# Présentation des différentes zones

Une information plus exhaustive sur la vocation de chaque zone est fournie dans le rapport de présentation du PLU.

## 1. Présentation synthétique des différentes zones

Sur la base des articles L. 151-9 et des articles R 151-17 à R. 151- 26 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en **11 zones différentes** :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UD, UE**, et 3 spécifiques **UG, UI, UM**
- 2 zones à urbaniser : **1AU, 2AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 2 zones naturelles : **N** et **NP**

### Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UD, UE, UG et UI) relèvent de deux ensembles différents :

▪ des zones urbaines résidentielles mixtes :

**UA** : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

**UD** : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et bureaux le cas échéant.

**UE** : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels de type en bande, maison de ville (UE1) ou pavillonnaire (UE2, UE3, UE4).

▪ des zones urbaines d'affectation spécifique :

**UG** : zone d'équipements d'intérêt général de superstructure, le cas échéant "naturels" (**UGn**) ou "enseignement – Campus" (**UGe**).

**UI** : zone d'activité se distinguant selon la densité (**UIa, UIb, UIc** et **UID**) et les activités autorisées (Commerces de détail limités en **UIb**).

**UM** : zone dédiée à l'activité militaire.

### Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Le plan local d'urbanisme distingue les zones 1AU et 2AU :

▪ les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

▪ les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

### Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'exploitation agricole (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

## Zones naturelles : zones N

### ▪ la zone N

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (voir NP ci-dessous).

La zone N comporte des secteurs isolés :

- secteur **Ne** (N équipements) : secteur de la zone N permettant les aménagements légers de loisirs, les équipements légers, etc. compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ;
- secteur **Nep** (N équipements d'intérêt général) : secteur de la zone N permettant les équipements hôteliers et d'accueil touristique.
- Secteur **Nec** : secteur de la zone N permettant l'installation de campings.
- Secteur **Ns** : secteur de la zone N permettant l'installation de fermes photovoltaïques.

### ▪ la zone NP (N Protection)

Zone naturelle visant une protection très renforcée.

## 2. Principe de dénomination des zones

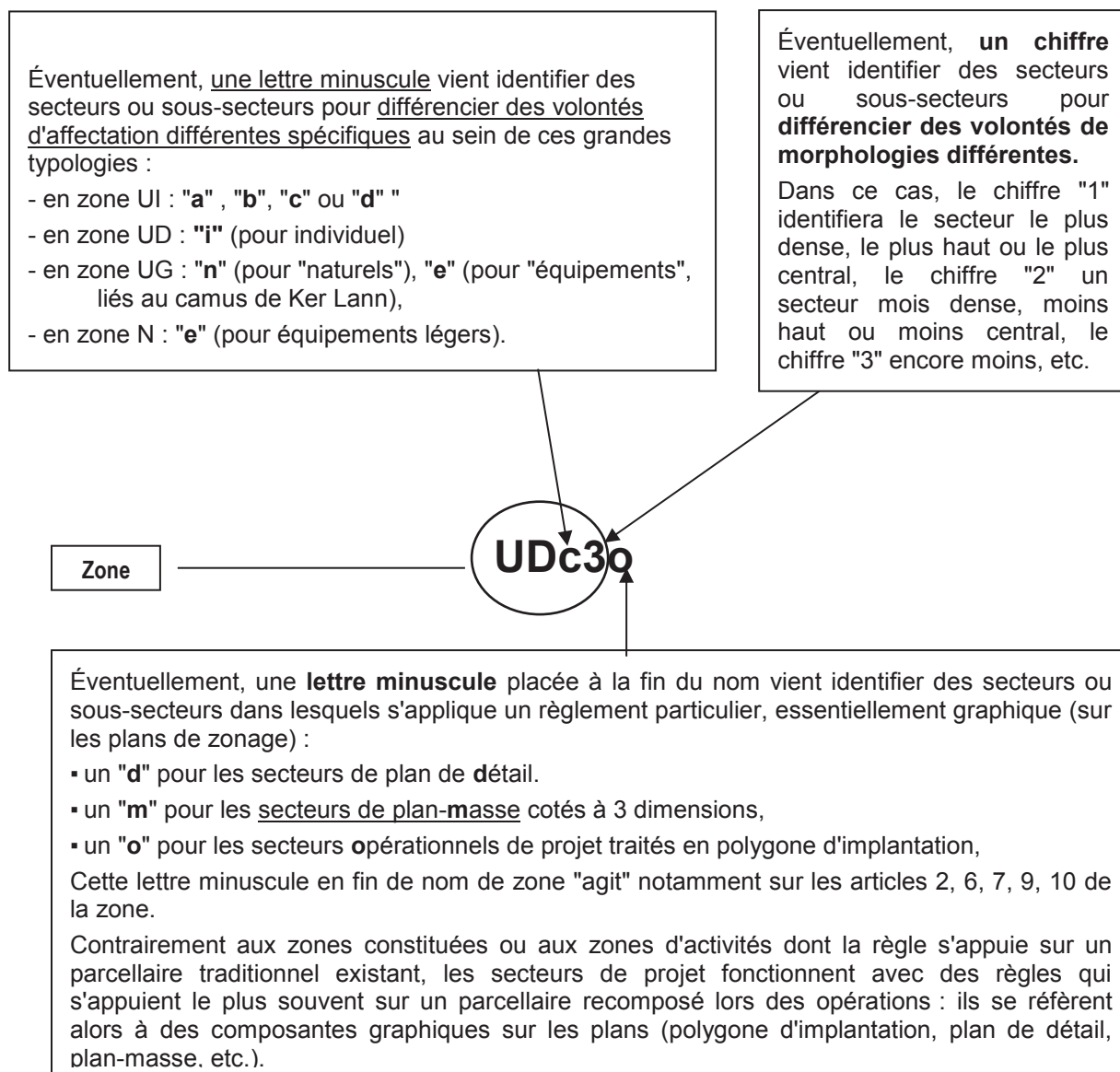
### Les zones

La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de zone (les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule). Ex. : zone naturelle de protection renforcée « NP »

Le chiffre avant les zones AU vient distinguer les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et celles qui nécessitent une procédure d'urbanisme (modification ou révision) : zones à urbaniser « 1AU » et « 2AU ».

### Les secteurs

La plupart de ces zones comportent des secteurs :



Par ailleurs, dans les ZAC, lorsque est présente de la surface de plancher à l'îlot, elle est indiquée dans une petite « étiquette » sous le nom de la zone.



# Structure du règlement littéral pour chaque zone

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement construit avec les 14 articles suivants :

Article 1 –Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 –Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 –Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 –Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 –Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 –Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 –Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 –Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 –Emprise au sol des constructions

Article 10 –Hauteur maximale des constructions

Article 11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 –Aires de stationnement

Article 13 –Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Article 14 –Possibilités maximales d'occupation du sol

