

LE RÈGLEMENT

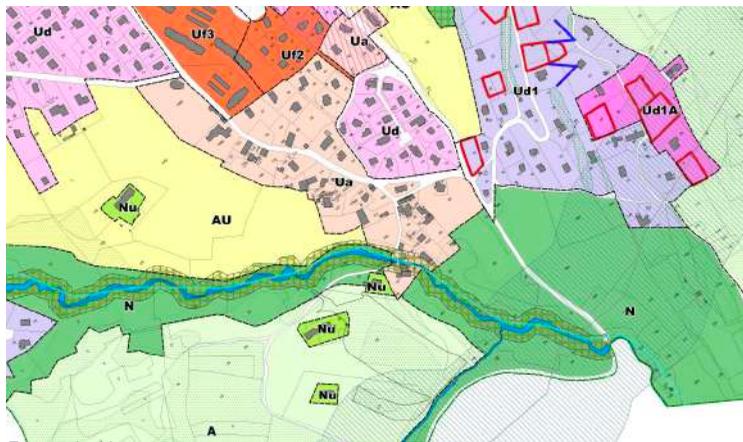
Le règlement d'un PLUi HD est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique (plan de zonage). Ces deux documents énoncent les règles applicables pour chaque zone, en fonction de la destination des constructions.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que la délimitation graphique des zones.

Chacune de ces règles est justifiée dans le rapport de présentation.

Les autorisations d'urbanisme doivent être conformes au règlement graphique et écrit.

PLAN DE ZONAGE



Exemple de zonage - PLU de Jacob-Bellecombette

Le territoire couvert par le PLUi HD est découpé en différentes zones :

1. Les zones urbaines dites « zones U » : il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU » : il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante, 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.
- Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles dites « zones 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.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » : à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Exploitation agricole

Exploitation forestière

HABITATION

Logement

Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques

Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Équipement sportifs

Autres équipements recevant du public

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

LES DESTINATIONS**FIXÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME**

Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

La dernière réforme du code de l'urbanisme a défini 5 destinations et 20 sous destinations ci-contre

LA NOUVELLE NOMENCLATURE DU REGLEMENT

Le PLUi HD ne règlemente que certains aspects de la construction dont notamment la destination, la volumétrie (hauteur, recul par rapport aux limites), le raccordement aux réseaux ou encore le nombre de places de stationnement.

Une nouvelle nomenclature nationale a été proposée en 2016 pour rendre plus lisibles les règlements du PLUi HD en regroupant les thématiques.

UNE NOMENCLATURE NATIONALE FLEXIBLE ARTICULÉE AUTOUR DES 3 THÈMES ISSUS DE LA LOI ALUR**1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :**

destination, sous-destinations, usages, natures d'activités et mixité

Où puis-je construire ?**2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

volumétrie, implantation, espaces non-bâties, stationnement.

Comment j'insère ma construction dans son environnement ?**3 Equipement et réseaux :**

Conditions de desserts des terrains par les voies et réseaux.

Comment je m'y raccorde ?

Source : Modernisation du PLU - Ministère du logement et du développement durable

LE CARACTÈRE FACULTATIF DES RÈGLES

L'ensemble des règles sont désormais facultatives y compris les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives, auparavant obligatoires. Il appartient donc au rédacteur du PLU : de déterminer les règles devant figurer dans les documents afin de garantir la maîtrise de la forme urbaine tout en ne faisant pas obstacle aux projets.