



PLUi : GUIDE DE LECTURE

COMMENT LIRE LE RÈGLEMENT ?

Le présent mode d'emploi vise à guider le lecteur pas à pas dans la lecture du règlement, afin de prendre connaissance de toutes les règles s'appliquant à une parcelle donnée.

Étape 1

J'identifie ma parcelle sur les plans de zonage

1 Dans quelle zone se trouve ma parcelle ?

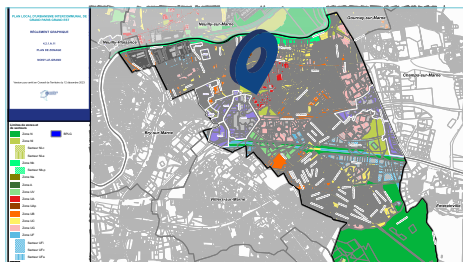
☐ J'ouvre le plan de zonage A correspondant à la commune dans laquelle je me trouve (pièce 4.2.1.A)



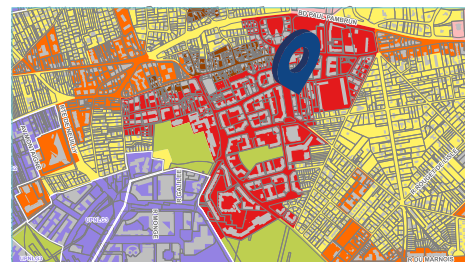


b Je repère ma parcelle sur le plan de zonage et j'identifie la couleur dans laquelle elle se trouve dans la légende : j'obtiens alors le nom de ma zone (zone UA par exemple)

1



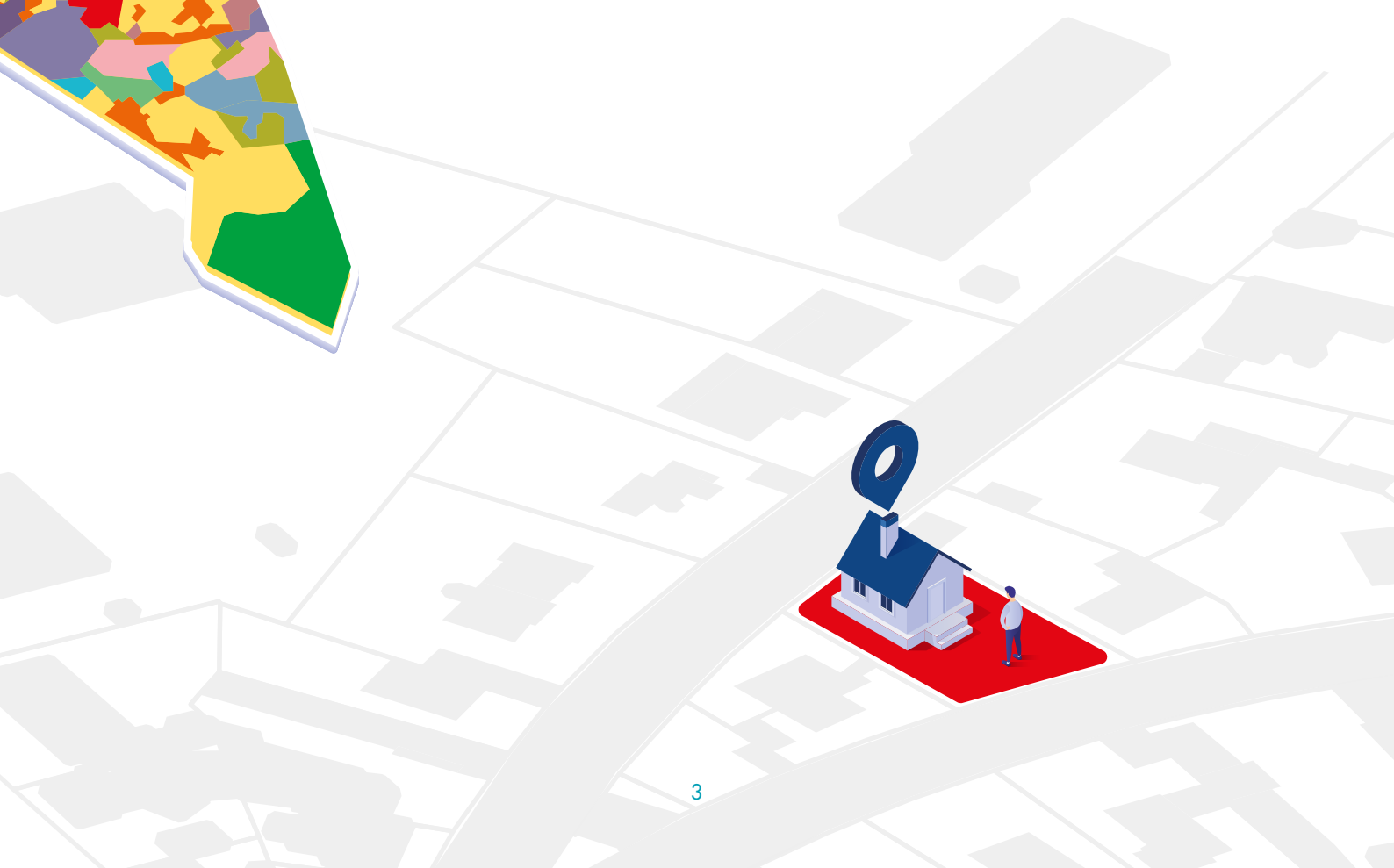
2



3



4



2 Ma parcelle est-elle concernée par des limites à la constructibilité ?

ⓐ Je consulte le plan de zonage B (pièce 4.2.1.B) et je repère ma parcelle

Si elle est, en tout ou partie, concernée par un figuré, je me réfère au règlement écrit (pièce 4.1.1), dans le chapitre « dispositions thématiques particulières » de la manière suivante :



Emplacement réservé identifié au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

▶ Je consulte l'article 19 page 12 pour connaître les règles qui s'appliquent. Si je souhaite plus d'informations, je consulte l'annexe 3 fixant la liste précise de l'ensemble des emplacements réservés.



Périmètre en attente de projet d'aménagement global identifié au titre de l'article L.15-41 5° du code de l'urbanisme

▶ Je consulte l'article 20 pages 12 et 13 pour connaître les règles qui s'appliquent.



Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation dites sectorielles

▶ Je consulte la pièce 3.2 du PLUi intitulée « OAP sectorielles », je repère ma commune dans le sommaire et je consulte les pages dédiées pour connaître les intentions de projet avec lesquelles mon projet va devoir être compatible.

b) Je consulte le plan des prescriptions graphiques environnementales (pièce 4.2.2) et je repère ma parcelle :

Si elle est, en tout ou partie, concernée par un figuré, je me réfère au règlement écrit (pièce 4.1.1), dans le chapitre « dispositions thématiques particulières » de la manière suivante :

	Périmètre de la forêt de protection (information SUP)	▶ Je consulte l'article 5 page 7 pour connaître les règles qui s'appliquent. La pièce 5 du PLUi relative aux annexes mentionne également cette servitude d'utilité publique.
	Lisière des massifs boisés de +100 hectares	▶ Je consulte l'article 13 page 10 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Espace boisé classé	▶ Je consulte l'article 6 page 7 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Espace vert paysager et écologique	▶ Je consulte l'article 7 page 7 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Coeur d'îlot	▶ Je consulte l'article 8 page 8 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Jardin familial ou partagé	▶ Je consulte l'article 9 page 8 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Secteur d'attention écologique	▶ Je consulte l'article 14 page 10 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Arbre ou groupe d'arbres remarquables	▶ Je consulte l'article 11 page 9 pour connaître les règles qui s'appliquent. Le cas échéant, je consulte la fiche dédiée à l'arbre remarquable au sein de la pièce 4.1.6.
	Alignement d'arbres	▶ Je consulte l'article 10 page 8 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Zone humide, mare ou plan d'eau	▶ Je consulte l'article 12 page 9 pour connaître les règles qui s'appliquent.
	Retrait des berges	▶ Je consulte l'article 15 page 10 pour connaître les règles qui s'appliquent.

c) Je consulte le plan des risques (pièce 4.2.13) : je regarde si ma parcelle est impactée par des risques naturels.

Si oui, je consulte alors le règlement écrit (page 11 de la pièce 4.1.1, III. Prise en compte des risques) ainsi que, le cas échéant, les annexes (pièce 5 « Servitudes d'utilité publique »).

Étape 2

Je consulte le règlement écrit

- 1 J'ouvre la pièce 4.1 du règlement écrit et me réfère au règlement de la zone dans laquelle je me trouve.

Par exemple, si je suis en zone UA, je lis en entier le chapitre « Dispositions applicables aux zones de centralités urbaines (UA) »



À noter

Si je suis dans une zone « UP » une zone de projet, je consulte l'annexe n° 2 du règlement écrit : je repère ma commune et le numéro de ma zone de projet dans le sommaire, puis je consulte la partie du règlement écrit dédiée !

- 2 Chaque règlement de zone s'organise toujours autour de sections identiques qui répondent aux questions suivantes, dans l'ordre du document :

Que puis-je construire ?

Je lis le chapitre « I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité »

- ▶ Cette partie permet de détailler les types d'activités admises dans la zone, via un tableau dédié (est-ce que je peux établir un commerce, construire un logement ? etc.).
- ▶ Le **paragraphe 2.1** m'invite à consulter le plan de zonage B (pièce 4.2.1.B) : je repère si ma parcelle est concernée par un outil de mixité fonctionnelle qui protège les « linéaires commerciaux », et le cas échéant, je consulte l'article 21 de la page 13 du règlement écrit pour connaître les règles applicables.
- ▶ Le **paragraphe 2.2** m'invite à consulter le plan des secteurs de taille minimale de logements et je repère si ma parcelle est concernée. Si oui, je consulte l'article 23 des pages 15-16 pour connaître la règle applicable.
- ▶ Le **paragraphe 2.2** m'invite à consulter le plan des servitudes de mixité sociale et je repère si ma parcelle est concernée. Si oui, je consulte l'article 22 des pages 13-15 pour connaître la règle applicable.

Comment le construire ?

Je poursuis ma lecture avec le chapitre « **II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère** »

► Je consulte l'ensemble des règles régissant l'emprise au sol, les hauteurs, les implantations des constructions.

Pour chacune de ces règles, un renvoi est effectué vers une cartographie pour consulter la règle quantitative s'appliquant à ma parcelle. Pour les cas particuliers nécessitant des règles adaptées, je consulte le règlement écrit.

Je lis le chapitre « **III. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** »

► Je consulte ce chapitre et je prends connaissance des règles s'appliquant à l'aspect extérieur des constructions (toitures, façades, clôtures).

Ensuite, le **paragraphe 4.7** m'invite à consulter le plan du patrimoine (4.2.11) pour déterminer si mon bâtiment est concerné par une protection patrimoniale.

► Je consulte également ce chapitre pour connaître les règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions (que je retrouve en pages 33 à 35), les dispositions s'appliquant aux obligations de pleine-terre et de végétalisation de ma parcelle (que je retrouve en pages 65 à 71), au stationnement (que je retrouve en pages 35 à 44).

Si mon bâtiment est protégé, je me réfère au chapitre « **V. Protection du patrimoine et du cadre bâti au sein des dispositions thématiques particulières** », (pages 16 à 33 du règlement) et je repère l'outil qui me concerne.

Comment dois-je me raccorder aux équipements et réseaux ?

Je finalise ma lecture avec le chapitre « **IV. Équipements et réseaux** », qui me renvoie aux dispositions thématiques particulières (pages 44 à 47 du règlement) : je consulte les règles qui

permettent notamment de comprendre comment je dois gérer les eaux pluviales dans mon projet, dimensionner les locaux destinés aux ordures ménagères, etc.



SOYEZ ATTENTIFS

Dans certains cas, **des règles spécifiques particulières à certaines communes sont prévues** : elles sont identifiées dans le règlement écrit !

Si vous vous interrogez sur la définition d'un terme, **consultez le lexique à la fin du document du règlement écrit**.