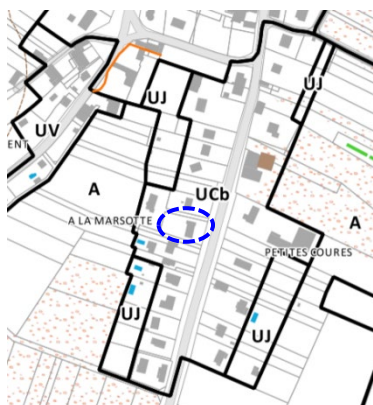


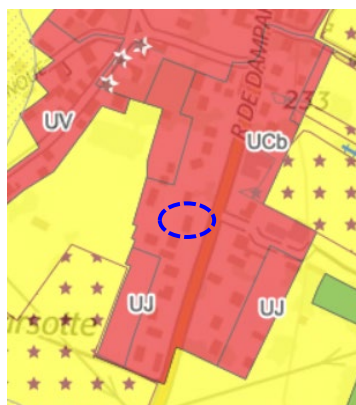
Un PLUi est composé de nombreux documents. Seuls les documents opposables aux tiers sont à prendre en compte : **règlement graphique** (plan de zonage), **règlement écrit** et les **OAP**.

## 1. Consulter le plan de zonage

Quel que soit le support, je recherche ma parcelle sur le plan de zonage (= règlement graphique)



Plan papier ou imprimable



Plan sur [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Je repère la (les) zone(s) à laquelle elle appartient. La première lettre informe sur le caractère constructible ou non de la parcelle.

U = zone Urbaine → constructible.

A = zone Agricole. → non constructible.

N = zone Naturelle. → non constructible.

AU = zone A Urbaniser → constructible après aménagement préalable.

Les lettres suivantes déterminent précisément la zone (UC, UV, UJ) et d'éventuelles variations de certaines règles (UCa, UCb, UCd...) dans le règlement.

## 2. Relever la présence éventuelle de prescriptions complémentaires

En plus du zonage, le PLUi a prévu des prescriptions particulières qui s'appliquent à certains espaces ou bâtiments à protéger ou mettre en valeur.

- Emplacements réservés (L151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (L151-6 du Code de l'Urbanisme)

**Éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

- Bâtiments agricoles
- Périmètres de protection agricole
- Boisements, bosquets
- Parcs, jardins, vergers**
- Zones humides
- Habitats d'intérêt communautaire

**Éléments remarquables du paysage à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**

- Patrimoine bâti à préserver
- Linéaire bâti (murets...) à préserver
- Edifice civil et religieux remarquable (hors Monument Historique)

### 3. Se référer aux règles écrites du règlement

Je lis les règles du règlement écrit qui s'appliquent sur ma parcelle. Exemple : UC

Je prends également connaissance des règles communes à toutes les zones (p. 43 du règlement) et des prescriptions particulières (p. 21). En cas de doute, je vérifie la signification de certains termes grâce au lexique du PLUi (p. 29).

### 4. S'appuyer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En plus du règlement écrit, le PLUi prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation compilées dans un document spécifique.

Le document des OAP détaille, pour chaque commune, des principes d'aménagement qui guident le développement de nouveaux quartiers ou lotissements ou encore la transformation urbaine projetée pour requalifier un espace stratégique de la commune.

Les OAP complètent le règlement et sont opposables aux projets dans un rapport de compatibilité.

#### 14.3 OAP « Maulasse »

##### Contexte

*Ce site est le seul à être disponible et visible depuis l'axe traversant de Champvans, la route de Dole.*

##### Principes d'aménagement

- › Aménager une voie de desserte depuis la rue de Dole. Un cheminement piéton existe déjà entre la Rue de Dole et la Rue de Monnières, à travers le chemin d'association foncière.
- › Planter un alignement d'arbres sur la route de Dole

##### Caractéristiques des îlots

*L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.*

##### Ilot 1 :

- 12 logements individuels et/ou mitoyens + localisation à étudier d'un pôle santé

##### Ilot 2 :

- 3 logements individuels et/ou mitoyens

**Objectif de 15 logements sur 1,27 ha**

**Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare**



### 5. Prendre en compte les autres contraintes

Le PLUi fixe les règles en matière d'urbanisme mais il peut y avoir d'autres contraintes sur une parcelle qui compromettent ou contraignent les projets.

Pour les connaître, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme en mairie. Ce document renseigne sur les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), la présence de risques ou de contraintes.

Les certificats d'urbanisme dits opérationnels donnent également l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (eau potable, eaux usées, électricité, voirie).