

1. ZONAGE
2. RÉGLEMENT
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

INFORMEZ-VOUS
WWW.VELLES.FR



1. LE ZONAGE



Le territoire est réparti en 4 zones principales

U
Zone Urbaine
Ua : Ancienne
Ub : Récente
Uc : Mixte
Ue : Equipement
Uh : Hameaux
Ut : Touristique
Ux : Economique

AU
À Urbaniser

N
Zone Naturelle
N : Naturelle
Ne : Equipement
Nenr : Energies renouve-
lables
NI : Loisirs
Np : Naturelle Protégée

A
Zone Agricole
A : Agricole
Ax : Agricole économique

2. LE REGLEMENT

1
LE RÈGLEMENT ÉCRIT A POUR OBJECTIF D'ENCADRER :
> Les **constructions futures**
> Les **constructions existantes** (travaux)
LE RÈGLEMENT PRÉCISE :
> la **destination et sous-destination** de la parcelle
> l'implantation, les hauteurs, les retraits;
> L'insertion **paysagère** et **architecturale** des constructions
2
ON PEUT OBSERVER 2 TYPES DE CONSTRUCTIONS :
> La **construction principale** (habitation, commerce, exploitation agricole, etc) ;
> Les **annexes** (constructions non reliées directement au bâtiment principal : piscine, garage, etc...) et les **extensions** (constructions reliées directement au bâtiment principal : véranda, garage, etc...) **ayant la même destination que la construction principale.**

3
IL RÈGLEMENTE LES RÉALISATIONS -FAISANT L'OBJET :
> D'un **permis de construire** (constructions de plus de 20 m² - **porté à 40 m2 en zone U des PLU pour extensions** - et travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand il s'accompagne d'un changement de destination) ;
> D'une **déclaration préalable de travaux** (constructions comprises entre 5 et 20 m², changement de destination d'un bâtiment existant, travaux de ravalement dans les secteurs protégés, travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés, travaux de modifications du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur) ;
> D'un **permis d'aménager** (réalisation d'opérations de lotissement non soumise à déclaration préalable)

EXTENSIONS
ANNEXES
4
LES ÉLÉMENTS QUI NE SONT PAS INTERDITS DANS LE RÈGLEMENT SONT TACITEMENT AUTORISÉS
5
LES RÈGLES VARIENT EN FONCTION DES 4 GRANDS TYPES DE ZONES (U, AU, A ET N)... ELLES-MÊMES SCINDÉES EN SOUS-ZONES (EX : UA, UB, UE...)

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. LES OAP SECTORIELLES

exemple schéma d'aménagement

1 // Destination du site, modalité d'aménagement et d'urbanisme
2 // Formes urbaines, qualité et caractéristiques architecturales
3 // Principes de densité et de déplacements
4 // Traitement paysager, espaces verts, dessertes en réseau et gestion des sols et des eaux
5 // Principes de densité et de déplacements
6 // Traitement paysager, espaces verts, dessertes en réseau et gestion des sols et des eaux

Elle permet de fixer :

- Des **seuils de densité** ;
- Les **surfaces et portions de foncier** allouées aux parties privatives des habitations (unités foncières) et les parties communes (placettes, réseaux) et les surfaces d'espaces verts... ;
- Les **principes de voirie** (voiries principales voir voiries secondaires) ;
- Les **principes de déplacements doux** (liaisons piétonnes, aménagement de trottoirs, pistes cyclables, etc.),
- Des attentes particulières en terme de **traitement environnemental ou paysager**.

Les permis d'aménager et les permis de construire devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

3.2. LES OAP THÉMATIQUES

EXEMPLE OAP TRAME VERTE ET BLEUE : INDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS CONCOURRANT À LA PRÉSERVATION DU BOCAGE

LÉGENDE :
RANG 1
Zone Np
Corridors écologiques majeurs
RANG 2
Zone N
Chemins à conserver
RANG 3
A l'intérieur de :
Zone A
Zone U / AU
Identification ponctuelle de :
Éléments de continuité écologique (boisement et maillage bocager)

Cas pratique

- 1 : La ripisylve est protégée du fait d'être comprise à l'intérieur d'une zone Np au règlement graphique du PLU.
- 2 : Le linéaire végétal est protégé du fait d'être compris à l'intérieur d'un corridor écologique majeur identifié au règlement graphique du PLU.
- 3 : Le linéaire végétal est protégé du fait d'être compris à l'intérieur d'une zone N au règlement graphique du PLU.
- 4 : Le linéaire végétal est protégé du fait d'être compris le long d'un chemin à conserver identifié au règlement graphique du PLU.
- 5 : Le linéaire végétal est protégé du fait d'être identifié en tant qu'élément de paysage à protéger au règlement graphique du PLU en zone A.
- 6 : Le bosquet est protégé du fait d'être identifié en tant qu'élément de paysage à protéger au règlement graphique du PLU en zone A.