

LE PLU : notions de base

Le PLU est un document d'urbanisme fondamental. Il permet de connaître les choix politiques d'une commune pour son développement démographique et économique pour les cinq ans à venir voire plus.

COMMENT UTILISER LES PLU ?

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Comme son nom l'indique, ce document présente la commune. On y trouve le diagnostic complet du territoire d'étude (économique, environnemental...).

LE PADD

Est une pièce importante du PLU, qui en explique et en justifie les dispositions réglementaires, au regard de la commune d'aujourd'hui et des choix d'urbanisme retenus pour demain. La mise en œuvre du PADD se fait par le biais du Règlement et du Plan de Zonage.

LE REGLEMENT

Chaque zone a ses propres règles d'occupation et d'utilisation du sol exprimées en 15 articles :

Art. 1 – « occupations et utilisations du sol admises », énumère les catégories de constructions ou d'usages pouvant être autorisées.

Art. 2 – « occupations et utilisations du sol interdites », énumère les catégories de constructions ou d'usages interdits.

Art.3 – « accès et voirie », précise les caractéristiques à respecter en matière d'accès aux constructions et de voirie, de desserte.

Art.4 – « desserte par les réseaux », précise les obligations à respecter vis-à-vis des réseaux (d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, d'incendie...).

Art.5 – « caractéristiques de l'unité foncière », précise les caractéristiques qu'une unité foncière doit avoir pour être constructible (ex : surface minimale...).

Art.6 – « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées », précise les conditions d'implantation des constructions par rapport à la limite de ces emprises et de ces voiries.

Art.7 – « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », définit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines.

Art.8 – « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière », précise la distance à respecter entre les constructions implantées sur une même propriété.

Art.9 – « emprise au sol », définit le rapport à respecter entre la surface occupée au sol par les constructions situées sur une même propriété et la surface totale de cette propriété.

Art.10 – « hauteur des constructions », fixe la hauteur maximale que peut atteindre toute construction.

Art.11 – « aspect des constructions », précise le traitement de l'aspect extérieur des constructions à respecter par rapport aux paysages urbains et architecturaux environnants.

Art.12 – « stationnement », précise les normes minimales de places de stationnement à respecter en fonction des usages de constructions.

Art.13 – « espaces libres et plantations », précise dans quelles conditions les espaces laissés libres doivent rester en pleine terre et être plantés.

Art.14 – « possibilités maximales d'occupation du sol », fixe la surface totale (RDC+étages) des mètres carrés pouvant être construits sur une même propriété. C'est le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Art.15 – « Dépassement du COS », précise si le COS peut ou non être dépassé, dans quelles limites et dans quelles conditions.

LE PLAN DE ZONAGE :

Cartographie de la commune avec zonage. 1 zone = 1 type d'urbanisme.

Zones U (Urbaines) : zones déjà construites, elles sont notamment constituées du centre ancien de la commune

Zone AU (à urbaniser) : zones d'urbanisation future prévues pour le développement des zones bâties de la commune

Zone A (Agricoles) : zones dédiées aux espaces agricoles à valeur économique et patrimoniale

Zone N (Naturelles et forestières) : zones correspondant aux espaces naturels à valeur patrimoniale.

LES ANNEXES

Elles contiennent pour l'essentiel :

- la liste des Emplacements Réservés (E.R.) pour des équipements publics,
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant les sols et leur usage (eau, gaz...)
- les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- des documents d'information spécifiques.