

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, U1, U2, UL, UI, 1AU, AU, AUa, AUac, AUe, A, Ap, N, Nh, etc...).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U pour U,U1, U2 et UL,
 - UI pour UI,
 - AUe pour AUe,
 - AU pour AU,
 - 1AU pour 1AU,
 - AUa pour AUa et AUac,
 - A pour A et Ap
 - N pour N et Nh
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 4 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 5 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - L'annexe sur "les lotissements" listant ceux dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création.
 - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.