

Préambule

Que détermine le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU précise notamment les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.

Le titre II précise, entre autres, les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU et indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

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

Comment utiliser les documents ?

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

1. Rechercher le règlement qui s'y applique

Pour cela, il faut repérer la parcelle sur **le document graphique n°1 « Destination générale des sols »** et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres), pour ensuite rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones.

Nota : se référer aux règlements applicables aux zones :

- UA pour UA,
- UB pour UB, UBa, UBb, UBc, UBe, et UBz
- UC pour UC,
- UI pour UIa, UIb et UIc,
- 1AU pour 1AUb(a), 1AUc et 1AUcp,
- 2AU pour 2AU, 2AU1h, 2AU1i et 2AUh,
- A pour A,
- N pour N, Nc, Nla et Nls et Ngp.

Dans chaque zone, le droit des sols est 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.

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

- article 1 : occupations et utilisations du sol interdites,
- article 2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières,
- article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,
- article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, communication et télédiffusion),
- article 5 : superficie minimale des terrains constructibles,
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- article 7 : implantation des constructions 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 des constructions,
- article 10 : hauteur maximale des constructions,
- article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords,
- article 12 : aires de stationnement,
- article 13 : espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs,
- article 14 : coefficient d'occupation du sol.

2. Rechercher les éventuelles prescriptions complémentaires

Outre la destination générale des sols, **le document graphique n°1 « Destination générale des sols »** indique également **des ensembles végétalisés, des contraintes architecturales particulières, des contraintes de destination, des servitudes d'urbanisme particulières, des orientations d'aménagement et de programmation et enfin des éléments de patrimoine remarquable bâti et végétal.** Si le terrain recherché est concerné par ceux-ci, il faudra se référer à la section 3 du Titre II pour connaître les prescriptions qui viennent s'ajouter au règlement de la zone.

Le document graphique n°2 « Contraintes diverses sur l'usage des sols » indique les prescriptions de portée supracommunale qui ont un impact sur les droits afférant à un terrain. Pour connaître ces **prescriptions supplémentaires au règlement des zones**, il faudra se référer :

- Au titre I / section 3 / chapitre 4 pour le plan d'exposition au bruit,
- Au titre I / section 4 / chapitre 2 pour le classement des infrastructures terrestres bruyantes,
- Aux annexes du dossier de PLU pour les contraintes technologiques,
- Au cahier des Servitudes d'Utilité Publiques (servitude T1) pour la voie ferrée,
- Au titre I / section 4 / chapitre 4 pour le périmètre de la zone d'aménagement différé,
- Au titre I / section 4 / chapitre 5 pour les zones de carrières,
- Aux annexes du dossier de PLU pour le périmètre ENS,
- Aux annexes du dossier de PLU pour le périmètre de ZNIEFF,
- Au titre I / section 3 / chapitre 1 pour les éléments archéologiques.

De même, pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter à l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du dossier du PLU.

Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les documents graphiques,
- les annexes du dossier du PLU.

Nota : Pour une bonne compréhension du texte, les définitions de base sont données en titre VII.

Nouvelle codification du Code de l'Urbanisme

A l'occasion de la modification n°3 du PLU et conformément à la recodification à droit constant de la partie législative du Code de l'Urbanisme, les références aux articles de la partie législative du code de l'urbanisme ont été mises à jour.

Conformément aux modalités d'application progressive des dispositions du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les articles réglementaires du code de l'urbanisme demeurent,