DÉFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU est composé de quatre parties différentes : le rapport de présentation qui expose le diagnostic et les orientations du PLU, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement qui inclut articles et cartographies, et enfin les annexes.

I. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il présente un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, et les évolutions pressenties pour l'habitat, l'emploi, les équipements publics, les services et les moyens de transports.

Il expose l'état initial de l'environnement, des paysages et analyse les incidences des options du P.L.U. sur leur évolution puis présente les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

Enfin, il détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées en présentant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation et en prenant en compte les objectifs de diversité de l'habitat.

II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D. : projet des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme.)

C'est le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable". Il illustre les objectifs et moyens mis en œuvre dans un esprit d'économie des espaces naturels de la commune, et de renouvellement des espaces urbains.

Six domaines sont abordés :

- Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ;
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ;
- Le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables ;
- Les actions de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

III. LE RÈGLEMENT - ZONAGE

C'est le "plan" du P.L.U., il présente les différents types de quartiers de la commune comme :

1 - les zones urbaines (U), toutes équipées déjà urbanisées, ou en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles ;

2 - les zones d'urbanisation future (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ; L'urbanisation peut être progressive, réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou reportée à une prochaine révision du PLU. Dans ce cas, le classement n'a qu'une portée symbolique.

3 - les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;

4 - les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs et éventuellement à des installations de service public ou d'intérêt général au contour flou.

5 - les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ; toutefois, un transfert de COS est possible entre propriétaires et un règlement peut autoriser dans un sous-secteur (l'équivalent de l'ancien Nb)

les constructions qui s'intègrent à l'environnement et ne nuisent pas à la protection des sites.

6 - les Espaces Boisés Classés, qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;

7 - certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

C'est le véritable interprète du zonage du P.L.U., il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est notamment lui qui détermine les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :

1 - les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...) ;

2 - les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques ;

3 - les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement ;

4 - l'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités ;

5 - la hauteur maximale des bâtiments ;

6 - les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments ;

7 - les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules ;

8 - des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins ;

9 - ainsi que le "C.O.S." maximal autorisé, c'est à dire la surface constructible calculée sur chaque parcelle.

IV. ANNEXES

Il s'agit simplement de l'ensemble des opérations "déclarées d'utilité publique" par la commune, on les retrouve sur le plan de zonage, et cette liste contient :

-les zones de préemption, les zones d'aménagement concerté, les routes et carrefour à créer ou à élargir ;

- les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels, etc... ;

- les parcs ou espaces verts que la commune désire réaliser dans le futur, ...

Cette liste précise aussi les organismes publics bénéficiaires, c'est à dire l'État, la Région, le Département ou la commune.

Servitudes d'utilité publique

Cette partie du dossier contient des pièces fournies par le Préfet à savoir des plans et une liste qui permet de connaître les "servitudes" de certaines parcelles : (zones inondables ; zones de bruit de l'aérodrome ; passages des oléoducs, lignes électriques ou câbles téléphoniques...

Une annexe fait le bilan des ressources en eau potable de la commune, ainsi que des dispositifs d'assainissement des eaux usées. Trois plans permettent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et du pluvial.