

Plan Local d'Urbanisme

Mode d'emploi

Le PLU : mode d'emploi

Le dossier du P.L.U. est composé de 5 pièces. Il est disponible et consultable à l'Hôtel de Ville et dans les mairies annexes des communes associées.

① Le rapport de présentation



Le rapport de présentation constitue le volet explicatif du P.L.U. Il est composé de deux parties :

- Diagnostic et enjeux du territoire

Cette première partie est un état des lieux du territoire. Elle présente ses principales caractéristiques et permet d'énoncer l'ensemble des enjeux et besoins identifiés au regard des prévisions économiques et démographiques en matière d'aménagement de l'espace, d'habitat, de transport, d'environnement, de développement économique, d'équipements et de services pour le futur, à court terme et à plus long terme. Le rapport de présentation motive ainsi les grands choix d'aménagement et de développement de Mâcon et constitue l'étape préalable à l'énoncé des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

- Le projet

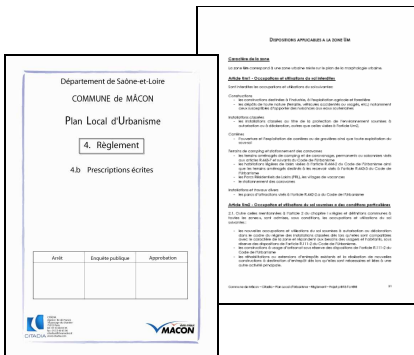
Cette deuxième partie explique l'ensemble des dispositions et des choix qui ont été retenus pour établir le PADD, le règlement, les plans de zonage et les orientations d'aménagement. Il expose les principales évolutions entre le Plan d'Occupation des Sols actuel et le futur PLU. Il analyse enfin les incidences du projet sur l'environnement urbain et naturel afin de les prendre en compte.



④ Le règlement

Le règlement définit les règles qui s'appliquent aux constructions sur chaque parcelle représentée sur les documents graphiques. Il est opposable aux tiers c'est-à-dire que tout projet de construction ou d'installation doit être obligatoirement conforme à ses dispositions pour être autorisé. Il est composé de deux parties :

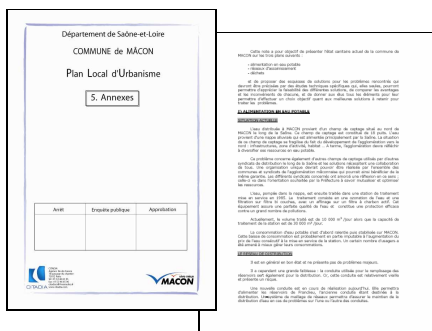
- **les pièces écrites :**



- les dispositions générales s'appliquant sur tous les terrains et règles spécifiques à chaque zone
- les dispositions relatives aux risques et nuisances
- les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

- **les documents graphiques** dont les plans de zonage intègrent les emplacements réservés, les espaces boisés classés...

⑤ Les annexes



Les annexes constituent des informations et prescriptions complémentaires au PLU. Elles recensent aussi l'ensemble des servitudes d'utilité publique, les Zones d'Aménagement Concerté, les annexes sanitaires, le Plan d'Exposition au Bruit, les Infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit (arrêté préfectoral et plan)...

Mieux comprendre le règlement : Quelles règles s'appliquent à mon terrain ?

Le règlement définit les règles applicables pour construire sur un terrain donné. Chaque règlement de zone est composé de 14 articles.



Comment mon terrain doit-il être desservi par les réseaux ?

Par exemple : pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit accessible par une voie suffisamment large pour permettre le passage des voitures mais aussi des véhicules de secours.

Articles 6, 7 et 8 Puis-je librement implanter ma construction sur mon terrain ?

Par exemple : en harmonie avec le bâti existant, les futures constructions devront s'implanter à l'alignement et entre limites mitoyennes en centre ancien. En revanche, des retraits par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites du terrain seront imposés dans un quartier de maisons pavillonnaires.



Articles 9 et 10

Quelle surface et quelle hauteur peut atteindre ma construction ?

Par exemple : sur un terrain de 1000 m², si l'emprise au sol maximum autorisée est de 25 % et la hauteur maximale autorisée de la construction à l'égout du toit est de 7 m, il sera possible de construire sur 250 m² au sol, y compris les garages et locaux annexes et de réaliser l'équivalent de 2 niveaux (Rdc+1) + combles dans la limite du C.O.S. autorisé.



A

Quel aspect extérieur peut avoir ma construction ?

Par exemple : il s'agit d'encadrer l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et non bâti : toitures, ouvertures, matériaux de façade...



Article 12

Quel espace doit-on réserver pour le stationnement des véhicules ?

Par exemple : le stationnement imposé pour les constructions nouvelles est modulé en fonction de la destination des constructions. Des normes sont également applicables pour le stationnement des 2 roues.



Article 13

Comment doivent être traités les espaces libres de mon terrain ?

Afin de valoriser le cadre de vie, il est demandé de réaliser des plantations sur les terrains privés, les aires de stationnement. Pour des raisons environnementales, l'aménagement des voiries et aires de stationnement doivent privilégier des matériaux poreux afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



Article 14

Un Coefficient d'Occupation du Sol de 0.25 s'applique à ma parcelle, quelle surface puis-je construire ?

Si la parcelle a une surface de 800 m², il sera possible de construire 200 m² hors combles et sous-sol non aménageables, passages couverts de rez-de-chaussée, balcons, surfaces de stationnement des véhicules.

