



Commune de Lézignan la Cèbe

LE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU

■ Qu'est-ce qu'un PLU ?

Comme le POS, il s'agit d'un document d'urbanisme réglementaire qui, à ce titre, détermine :

- Des zones constructibles et les façons d'y construire sa maison ou son entreprise...
 - Des zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels ou des surfaces destinées à l'agriculture et la viticulture.
-
- Il exprime avant tout un **projet d'aménagement et de développement** de la Commune.

Le PLU est un projet urbain

- Le PLU traduit, dans un **projet urbain**, le développement souhaité du territoire à travers, par exemple :
 - Le nombre d'habitants à accueillir
 - Les sites les plus propices aux activités économiques
 - Les actions à mener pour la protection des paysages, et du patrimoine naturel ou bâti...
- Ce projet, décrit au travers du « **Projet d'aménagement et de Développement Durable** » (**PADD**) :
 - Les politiques nationales et les grandes actions communautaires
 - Le logement avec le PLHI
 - Les schémas directeurs : plan paysage,...
 - Les déplacements

Son contenu

Que contient un dossier de PLU ?

■ Le rapport de présentation :

C'est un document explicatif qui répond à trois grandes questions :

- Pourquoi ce PLU et ses orientations
- Comment les choix ont été faits
- Comment le dossier est constitué

■ Il comporte :

- **Un diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques.

Il précise les besoins en matière d'aménagement de l'espace, du développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

- **L'analyse de l'Etat Initial de l'environnement**, qui évalue les incidences du projet sur l'environnement et expose la façon dont le PLU prend en compte le souci de sa protection et de sa préservation
- Une **explication des choix retenus** et leur justification.

Le contenu (suite...)

- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :**

- Le **PADD** reflète l'expression des **grandes orientations du projet**. Ce document fait l'objet d'un débat d'orientation au sein du Conseil Municipal.

- **Les Orientations d'Aménagement** (facultatives)

- Sur des secteurs à enjeux, la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a donné la possibilité de faire des zooms et des prescriptions réglementaires plus précises.

- **Les Documents graphiques :**

- Ce sont notamment les **plans de zonage** sur lesquels apparaissent le territoire divisé en zone urbaine (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N)

Le contenu (suite...)

■ Le Règlement :

- il définit, pour chacune des zones reportées au plan de zonage, les règles applicables en matière de construction ou de protection.

■ Les annexes :

- il s'agit de documents, indépendants du projet de PLU, mais qui doivent lui être annexés. Il s'agit par exemple :
 - Du périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption Urbain
 - Les servitudes d'utilité publique imposées par l'Etat
 - Les schémas de réseaux d'eau et d'assainissement
 - Le PPRI
-

Mise en oeuvre

■ Comment est élaboré le PLU ?

La procédure à suivre est définie par la Loi SRU du 13 Décembre 2000, et comprend plusieurs étapes :

- Une **délibération du Conseil Municipal** qui décide :
 - De l'élaboration du PLU
 - Des modalités de concertation avec le public
 - La mise en concurrence et le **choix d'un bureau d'étude** pour la réalisation du projet de PLU.
 - L'élaboration du **projet de PLU** qui comporte plusieurs étapes comme l'indique le schéma ci-après :
-

