

# URBANISME

## Fiches repères

*Vous conseiller pour votre projet  
avant d'instruire votre dossier.*



Fiche n°1A

# Le b.a.-ba du PLU

**(Plan Local d'Urbanisme)**

## Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



### Un document qui fait référence pour l'aménagement

- **Le PLU** établit un véritable projet de développement pour les dix ou quinze années à venir à l'échelle de la commune.
  - C'est un document d'urbanisme essentiel à partir duquel peuvent s'exprimer des choix d'aménagement tout en respectant l'environnement.
  - Il est élaboré de manière concertée avec la population.
  - Il permet d'identifier précisément les possibilités de construire afférentes à chaque parcelle de terrain.
  - Son contenu est donc directement opposable aux projets de construction, d'équipement, de travaux, d'aménagement et de démolition.
  - C'est un document vivant qu'il est possible de faire évoluer par le biais de modifications ou de révisions.
- Les communes dotées d'un PLU :
- Avensan
  - Brach
  - Castelnau-de-Médoc
  - Le Porge
  - Le Temple
  - Listrac-Médoc
  - Salaunes
- Les communes sous RNU :
- Moulis-en-Médoc
  - Saumos
  - Sainte-Hélène

### BON À SAVOIR

#### Les documents qui le composent :

- **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION** : cette pièce établit un diagnostic du territoire nécessaire à la justification de la politique urbaine.
- **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)** : ce document est la clé de voûte du PLU car il définit le sens du projet de territoire à travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT** : ces orientations ont pour but de déterminer les conditions dans lesquelles certains quartiers ou secteurs doivent évoluer.
- **LE PLAN DE ZONAGE** : il fixe des règles d'urbanisme par zone en répertoriant leurs différentes vocations (habitat, équipement, activité économique, espaces naturels et agricoles etc.).
- **LE RÈGLEMENT** : cette dernière pièce énonce les règles de constructibilité et d'aménagement des différentes zones délimitées par le plan de zonage.

# Votre projet est soumis aux dispositions du PLU



## Le plan de zonage

De manière générale, les différentes zones sont définies comme suit :

### LES ZONES URBAINES (UA, UB, UC, UE, UY...) :

Ce zonage (U) s'applique à des secteurs déjà urbanisés. Il peut également correspondre à des zones non urbanisées mais correctement équipées afin de desservir les constructions à implanter (voirie, eau potable, électricité et assainissement).

### LES ZONES À URBANISER (AU) :

Ce zonage (AU) couvre des secteurs à caractère naturel (non ou peu bâtis) destinés à plus ou moins long terme, à être aménagés pour accueillir des constructions.

### LES ZONES AGRICOLES (A) :

Ce zonage (A) correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole des sols.

### LES ZONES NATURELLES (N) :

Ce zonage (N) s'applique à différents types de zones non urbanisées : des secteurs ruraux ordinaires qu'il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation ; des zones boisées, des espaces qui nécessitent d'être préservés au regard de la qualité des paysages ou de leur sensibilité écologique.



## Le règlement en 16 articles

1. >> les occupations et utilisations des sols qui sont interdits dans la zone.
2. >> l'occupation des sols soumise à des conditions particulières (destination autorisée de la construction projetée ou types de travaux autorisés sur un bâtiment existant).
3. >> les règles d'accès et de desserte du terrain sur les voies publiques ou privées (normes de sécurité, visibilité...)
4. >> les règles de desserte du terrain par les différents réseaux (eau potable, assainissement individuel ou collectif, électricité, télécom, mode d'évacuation des eaux pluviales).
5. >> cet article concernait la superficie minimale des terrains constructible mais n'est plus en vigueur depuis la loi ALUR du 24/03/2014.
6. >> les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (à savoir la distance entre la construction projetée et la limite sur la voie qui dessert le terrain).

>>>>>>>>>>>>>>>>

7. >> les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
8. >> **règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain** (distance entre une maison et une annexe par exemple).
9. >> **l'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées** autorisée sur le terrain (voir définition emprise au sol dans la fiche "Petit dico d'urbanisme").
10. >> **les règles de hauteur maximale des constructions** (réglementées au faitage ou à l'égout du toit et qui doivent être prises par rapport au terrain naturel avant travaux).
11. >> **les aspects extérieurs des constructions** afin de permettre une parfaite intégration de la construction ou des travaux projetés dans l'environnement existant (type de toitures, volumétrie de la construction, couleurs et matériaux autorisés, clôtures etc.).
12. >> **les règles de stationnements** situés en dehors des voies et emprises publiques (nombre de places ou surface de stationnement par type de destination)
13. >> **le traitement paysager des abords des constructions** : plantations à réaliser, espaces verts à traiter.
14. >> **le coefficient d'occupation des sols** ( à prendre en compte uniquement sur les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols : liste p.2).
15. >> **les normes de performances énergétiques et environnementales** (réglementation thermique, tri des déchets, etc.)
16. >> **les infrastructures et réseaux de communications électroniques** : normes de branchement du réseau électrique et du réseau de télécommunication et de la fibre.



Service d'instruction Tél. 05 56 58 65 20  
 des Autorisations du Droit du Sol Du lundi au vendredi :  
 Bâtiment Annexe - 1 avenue Gambetta 8h30 - 12h00 / 13h00 - 17h00  
 33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmedullienne.fr