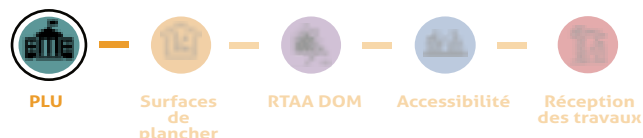


Extrait du PLU de la commune de Saint Pierre



Votre parcelle obéit à des règles de constructibilité. Consultez dès que possible le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ce document d'urbanisme établit, à l'échelle de la commune, un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Où peut-on consulter le PLU ?

Le PLU est accessible librement au service urbanisme de votre commune, qui est tenu de le mettre à disposition et d'en autoriser la reproduction.

Le PLU peut le plus souvent être consulté en ligne.

Les architectes conseillers du CAUE vous informent.

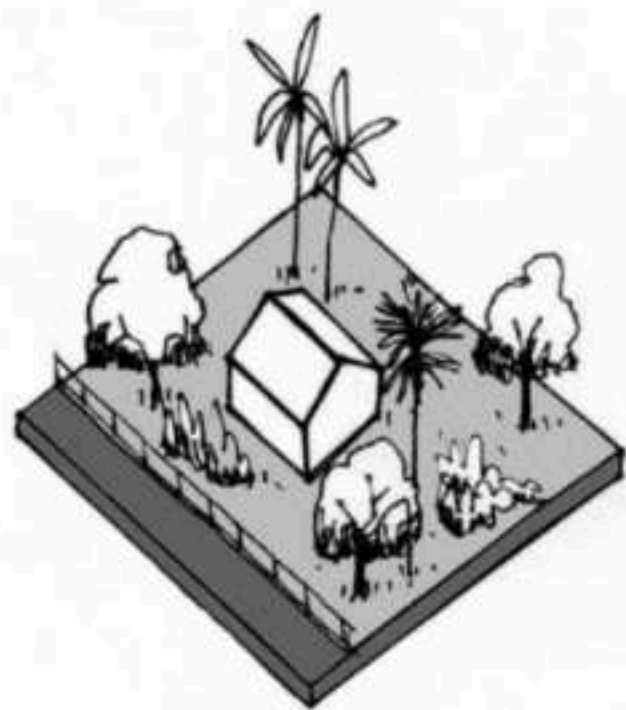
Les contraintes que vous devrez respecter sont nombreuses, avant de vous lancer consultez gratuitement un architecte-conseiller du CAUE. Celui-ci prend le temps d'étudier votre projet et vous aidera dans vos différentes démarches.

Prenez rendez-vous :

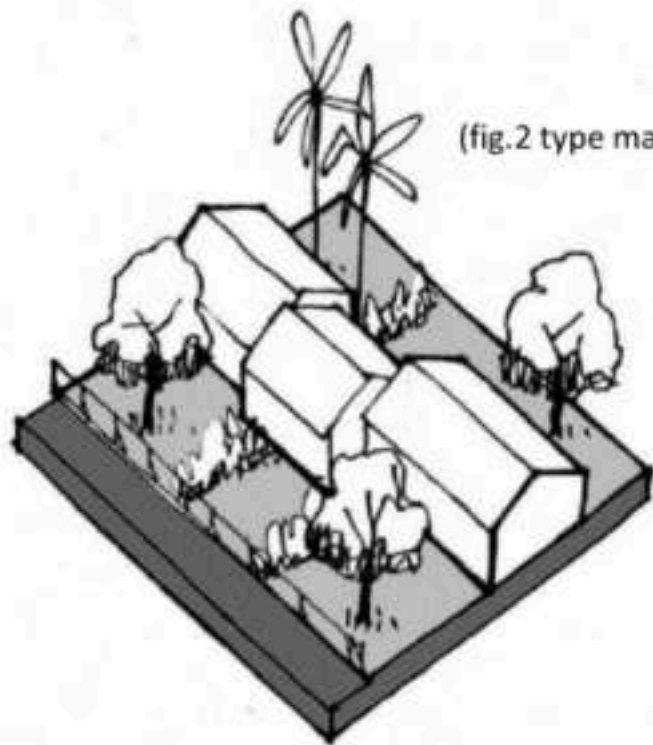
Téléphone : 0262 21 60 86

Mail : courrier@caue974.com

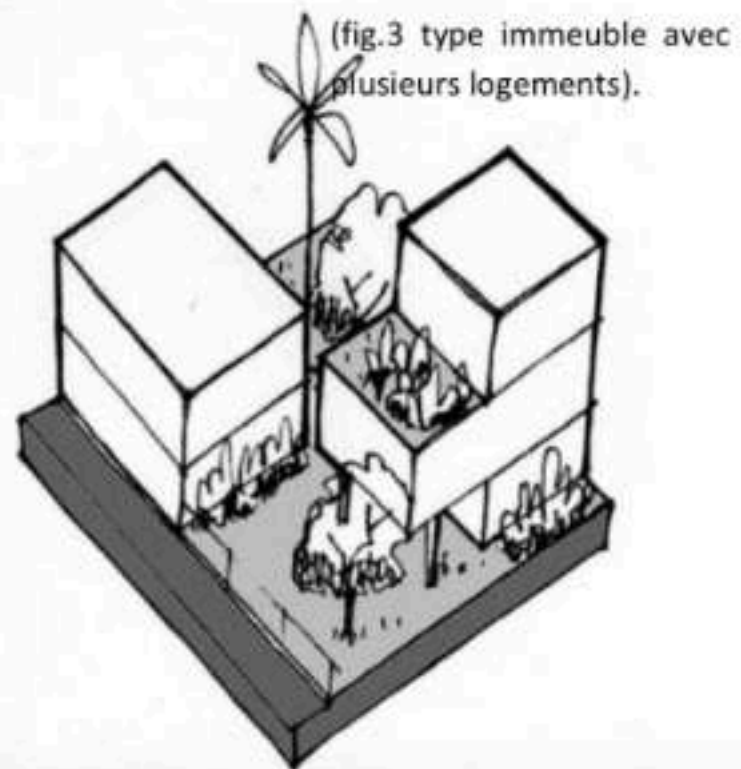




(fig. 1 type maison isolée)



(fig.2 type maison en bandes)



(fig.3 type immeuble avec plusieurs logements).

Extrait du glossaire du PLU de la commune de Saint Paul

Les trois documents qui forment le PLU :

Le rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, éventuellement des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs.

Le règlement et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

Le règlement peut être accompagné d'un « glossaire » applicable à l'ensemble du territoire.

Pourquoi et quand consulter le PLU ?

Le PLU est un document qui conditionne vos droits à construire et les contraintes d'intervention sur le territoire qu'il couvre.

Il est conseillé de le consulter avant d'entreprendre toute démarche d'achat d'une parcelle, d'intervention sur les terrains ou les bâtiments dont vous êtes propriétaires, afin de vous assurer que les travaux que vous souhaitez entreprendre sont bien conformes à la loi et que les autorisations ne vous seront pas refusées.



Le PLU peut faire l'objet de quatre types de procédures selon l'importance des modifications ou la nature des projets envisagés :

La procédure de révision générale (identique à celle de l'élaboration) qui est obligatoire dès lors que le projet porte atteinte à l'économie générale du PADD, touche des secteurs sensibles (espace boisé classé, zone agricole, naturelle et forestière, protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels) ou comporte de graves risques de nuisances.

La procédure de révision dite « simplifiée » (examen conjoint des personnes publiques associées, enquête publique et délibération d'approbation) réservée à certaines hypothèses : construction ou opération d'intérêt général, projet d'extension de zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comportant pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification (durée 4 à 6 mois) qui suppose une enquête publique et une délibération d'approbation du conseil municipal (modifications mineures du périmètre ou du règlement). Le projet de modification est notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général ainsi qu'aux autres personnes publiques associées.

La procédure de « déclaration de projet » ou de « déclaration d'utilité publique (DUP) » portant mise en compatibilité du PLU, qui comporte un examen conjoint des personnes publiques associées, une enquête publique conjointe portant à la fois sur la DUP ou la déclaration de projet et la modification du PLU.

S. GRAZIA
Architecte : L'ATELIER Architectes et Ingénieurs



PLU

Surfaces
de
plancher

RTAA DOM



Accessibilité

Réception
des
travaux



H. DOURIS
Architecte : NEO Architectes



PLU



Surfaces
de
plancher



RTAA DOM



Accessibilité



Réception
des travaux

Votre terrain peut être soumis à des risques d'inondation, mouvement de terrain, submersion marine...événements à l'origine de dommages plus ou moins importants.

Les plans de prévention des risques ont pour objectif de réduire l'exposition aux risques ainsi que la vulnérabilité des biens et des personnes.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels est élaboré sous l'autorité du Préfet, en associant les collectivités locales dans une démarche de concertation.

Le PPRN est composé de trois documents :

Le rapport de présentation qui justifie les délimitations des zones et réglementations.

Le plan de zonage issu du croisement des aléas (fréquence et intensité des phénomènes) et des enjeux identifiant des **zones constructibles sous réserve d'aménagements particuliers ou inconstructibles**.

Le règlement définissant les contraintes à respecter dans chaque zone. Le PPRN déterminera par exemple la hauteur du plancher de votre construction en zone inondable à 0,50m ou 1,00m au-dessus du terrain naturel, dans le but de réduire sa vulnérabilité.

Le PPRN approuvé par le Préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ses dispositions priment sur tout autre considération.