

MODE D'EMPLOI DU PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN

Afin d'identifier les règles applicables à une parcelle, de concevoir un projet, d'évaluer les droits à bâtir d'un terrain, etc. il est fortement recommandé de prendre connaissance du règlement du PLUM dans l'ordre suivant :

1. Repérer sur les planches graphiques la parcelle concernée et déterminer :

- la zone dans laquelle est classée la parcelle
- le cas échéant, les prescriptions graphiques éventuelles ainsi que leur nature indiquée par la légende de la planche graphique
- le cas échéant, la présence ou non d'une orientation d'aménagement et de programmation



2. Repérer la parcelle sur les planches des hauteurs et déterminer :

- la valeur de hauteur maximale des constructions, fixée au faitage, soit à leur point le plus élevé
- le cas échéant, la valeur de hauteur maximale fixée à l'égout du toit, soit le point le plus élevé de la façade
- en l'absence de valeur, les règles de hauteur ne s'appliquent pas



3. Repérer la parcelle sur les planches des emprises et déterminer :

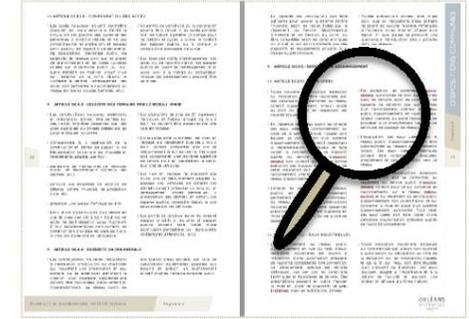
- la valeur minimale d'emprise de pleine-terre
- modulée le cas échéant par un coefficient de biotope par surface
- le cas échéant, la valeur d'emprise au sol maximale autorisée des constructions
- en l'absence de valeur, les règles d'emprise ne s'appliquent pas



4. Prendre connaissance du règlement écrit en débutant par les dispositions communes à toutes les zones, qui précisent notamment :

- les modes de calcul des règles
- les prescriptions graphiques, etc.

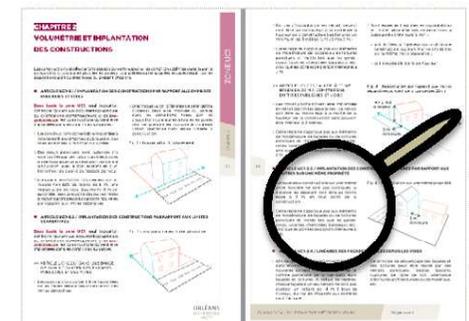
En tant que de besoin, les termes employés par le règlement font l'objet de définitions dans le lexique.



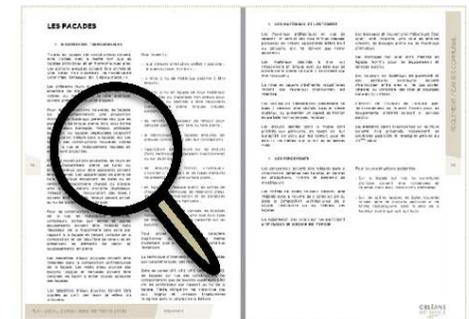
5. Prendre connaissance du règlement particulier de la zone, qui complète, précise ou se substitue aux règles communes, notamment en matière :

- destinations des sols autorisées
- d'implantations du bâti
- de normes de stationnement, etc.

Les principales règles font l'objet de schémas illustrant leur application.



6. Lorsque le volume constructible est défini ou lorsque le projet consiste à seulement modifier l'aspect extérieur d'une construction, prendre connaissance des cahiers communaux qui fixent les règles architecturales et paysagères, commune par commune.



7. A l'aide des annexes du PLUM, vérifier l'éventuelle présence de servitudes d'utilité publiques qui sont également constitutives de règles s'ajoutant à celles du PLUM.