

Le PLU : mode d'emploi

Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document d'urbanisme et de planification**.

Le PLU est un document qui **exprime un véritable projet de territoire à l'horizon des 10/12 prochaines années dans un souci de développement durable**.

Le PLU permettra d'**anticiper les besoins** et de proposer un nouveau projet de **développement global et cohérent pour la commune**.

Ce document est destiné à **réglementer l'utilisation des sols** du territoire communal. Il partage la commune en zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle.

Chaque zone possède un règlement où sont définies les conditions de constructibilité des terrains, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront ensuite accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

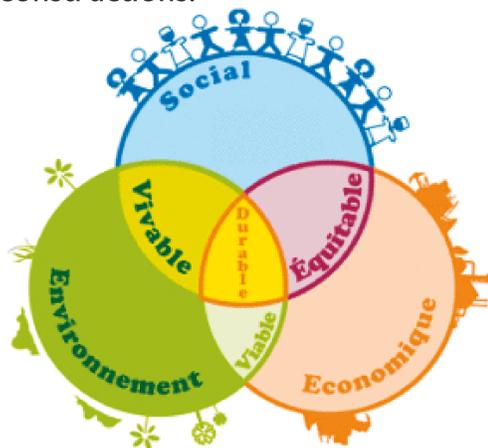
Quel est le contenu du PLU ?

- 1 Un rapport de présentation** : il explique et justifie les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic territorial établi au regard des prévisions économiques, démographiques, agricoles, forestières, environnementales,....
- 2 Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il définit les orientations d'urbanisme pour les 10/12 ans à venir et les aménagements retenus par la commune.
- 3 Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre sur des sites précis ou des thématiques.
- 4 Un règlement** : il se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles générales d'urbanisation :
 - Le zonage délimite des zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N) et fait apparaître des emplacements réservés et autres,
 - Le règlement écrit fixe les règles applicables pour chacune des zones.
- 5 Des annexes** : elles comprennent les éléments d'information divers tels que la description du réseau d'assainissement, les Servitudes d'Utilité Publique...

De la carte communale au PLU : quels changements ?

La commune d'Etable est actuellement couverte par une carte communale approuvée en 2007.

Document d'urbanisme simple, la **carte communale** définit les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés à partir de la **délimitation de deux types de zones** : les zones constructibles et les zones non constructibles. Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles et l'aspect des constructions.



DEVELOPPEMENT DURABLE :
 Répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Le PLU définit le projet de la commune pour la prochaine décennie et le décline dans les différentes pièces telles que le règlement écrit et graphique ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

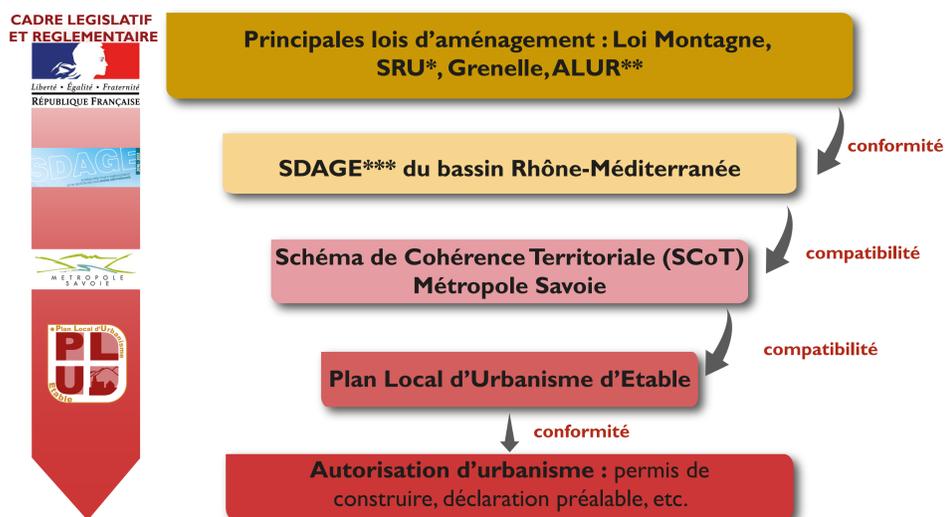
Le projet de territoire est traduit dans le règlement graphique à partir de la définition de 4 zones qui peuvent être indicées :

- Les zones Urbaines (U), ■ Les zones A Urbaniser (AU),
- Les zones Agricoles (A), ■ Les zones Naturelles (N).

Ces zones seront délimitées dans un souci de limitation de la consommation d'espace et d'étalement urbain, d'économie de foncier, de valorisation des mixités et de préservation des trames vertes et bleues .

Le PLU n'est pas un document isolé

Le PLU doit être conforme ou compatible avec les documents, plans et normes supérieurs.



* SRU : Solidarité et Renouvellement urbain
 ** ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové
 *** SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



Pour quand ?

L'élaboration d'un PLU nécessite un long moment d'études, de réflexions et de concertation.

Les études ont démarré en novembre 2017 et l'approbation du document n'est pas prévue avant fin 2019.

Dès aujourd'hui et jusqu'à l'arrêt du PLU, vous pouvez formuler vos remarques par courrier ou sur le registre de concertation disponible en mairie. Vous pouvez également vous renseigner sur le site internet de la commune.