

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

LA REVISION DU PLU EST LANCEE !

1. Pourquoi réviser le PLU ?

Suite à de nombreuses évolutions législatives notamment au Grenelle de l'Environnement en 2010, à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové de 2014, ou encore à l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine en 2019, sans oublier l'émergence de nouveaux projets à l'échelle communautaire, la commune a décidé de se doter d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme. Cette démarche est lancée par plusieurs communes de la Communauté de Communes de Haute Saintonge

2. Un PLU au coeur de nouveaux enjeux !

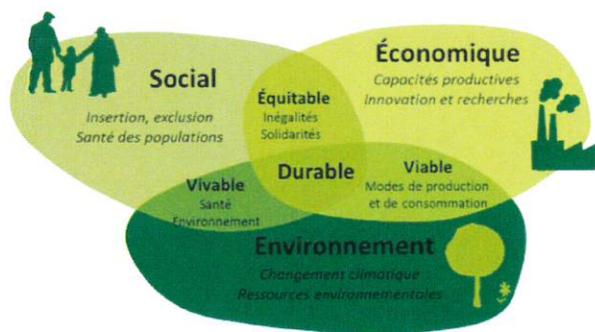
Au travers son projet de PLU, la commune qui demeure compétente en matière de planification, va devoir se fixer des orientations et se donner les moyens de poursuivre les grands objectifs fixés par le législateur parmi lesquels le développement urbain maîtrisé, la lutte contre l'étalement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la qualité urbaine, architecturale et paysagère ou encore la lutte contre le changement climatique...

A cela s'ajoutent les orientations plus précises définies dans les documents dits « supra-communaux » comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020.

Ces objectifs impliquent de conduire une réflexion beaucoup plus poussée sur l'ouverture à l'urbanisation de terrains. En outre, le PLU est l'occasion de travailler sur des projets de valorisation du bourg, assurant la dynamique et la qualité du cadre de vie, le tout pour un développement durable...

3. Le développement durable : c'est quoi ?

Le concept du développement durable consiste en un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il dépasse largement la problématique environnementale et écologique. Cela implique d'aborder de manière transversale dans le PLU de multiples thématiques liées les unes aux autres comme le développement résidentiel, les déplacements, l'offre en équipements, les capacités de gestion des eaux usées et pluviales, les réseaux d'énergies ou encore l'insertion paysagère des futures constructions...



4. Les pièces constitutives du dossier de PLU

Le PLU se compose de 5 pièces dont une principale le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit de la pièce maîtresse du document car elle fixe les orientations poursuivies par la commune pour les 10 à 15 prochaines années !

LE CONTENU DU PLU

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION
Il contient le diagnostic, les enjeux et la justification du projet global

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Il présente le projet stratégique

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Elles fixent les principes d'aménagement des principaux terrains à bâtir

4. LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE
Ce sont les documents opposables aux tiers lors d'un dépôt de permis de construire...

5. LES ANNEXES
Servitudes
Notice Sanitaire
Données sur les réseaux

4. Le PLU, un outil de projet !

Si le PLU demeure au final un document d'urbanisme réglementaire fixant les règles de constructibilité sur chacune des parcelles de la commune, il s'avère toutefois beaucoup plus ambitieux qu'un simple règlement ! Le PLU doit en effet rechercher à traduire un véritable projet de territoire en fixant des orientations propres au territoire et des objectifs de qualité plus que de nouvelles normes.

Le PLU est ainsi un véritable outil de prospection qui a d'ailleurs vocation à être plus vivant que les anciens documents d'urbanisme, et il se construit avec les institutions comme avec les citoyens !

5. Un projet partagé

Tout au long de la procédure, la concertation qui est indispensable pour faire émerger un vrai projet de territoire en appréhendant la maîtrise d'usage, se traduit par :

- des entretiens avec les acteurs économiques,
- des réunions publiques

En outre, un registre pour poser vos questions, sera mis à disposition du public en mairie. Vous pourrez également y consulter les documents d'étude au fur et à mesure de l'avancée de la procédure. De même, il ne faut pas hésiter à nous solliciter directement et demander des rendez-vous.

Enfin, notre site internet ainsi que notre bulletin municipal nous permettront également de vous tenir informés de l'avancée de l'étude qui devrait se dérouler sur plusieurs années.

6. Le déroulement de l'étude

L'étude avance au rythme de la production des pièces du dossier telles que décrites ci-dessous. Elle est conduite et orchestrée par un bureau d'études spécialisé, URBANhymns devenue l'AGENCE UH de Saint-Sauvant ;

Cette procédure sera d'ailleurs ponctuée de réunions en présence des Personnes Publiques Associées (Préfecture, Direction Régionale de l'Environnement et du Logement, chambres consulaires...). Enfin, elle se bouclera par une enquête publique à l'occasion de laquelle la population sera invitée à émettre ses remarques et ses requêtes particulières.

PHASE 1 :	PHASE 2 :	PHASE 3 :	PHASE 4 :
le diagnostic et la définition des enjeux	le projet de PADD et le lancement des OAP	le règlement et le plan de zonage	les procédures de validation administrative
Étude des caractéristiques de la commune pour en dégager des enjeux de développement	Formulation du projet de la commune illustré de schémas simples	Traduction du projet dans un règlement et un plan de zonage opposables aux tiers	-Arrêt du P.L.U. par délibération -Consultation des services de l'Etat -Passage en commission
Travail en collaboration avec la Communauté de Communes.	⇒ Présentation aux Personnes Publiques Associées ⇒ Réunion publique de concertation	⇒ Présentation aux Personnes Publiques Associées ⇒ Réunion publique de concertation	-Enquête publique -Approbation du P.L.U. par délibération