

Le PLU, c'est quoi ?

Juridiquement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans.

La loi « Grenelle II » et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont renforcé les notions de protection de l'activité agricole et de l'environnement, et limitent l'urbanisation hors agglomération.

Conformément à l'article **L. 101-2** du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement et la protection, en respectant les objectifs du développement durable ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ; mais aussi la prise en compte l'environnement.

Le PLU doit ainsi anticiper, encadrer et accompagner l'évolution de la ville dans ses différentes composantes : évolution démographique, habitat, développement économique, mobilité, équipements, cadre de vie, etc...

Le PLU doit également être « compatible » avec plusieurs documents supra-communaux (SCoT du Pays de Vitré, PLH de la Communauté de communes du Pays de la Roche aux Fées, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine...).

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire de réviser le PLU du Theil-de-Bretagne.

... et concrètement

Les missions d'un plan local d'urbanisme sont de :

- Planifier le projet politique de développement de la commune sur environ 10 ans.
- Réglementer les formes urbaines et la densité des constructions sur l'ensemble du territoire communal.
- Permettre la délivrance des autorisations (permis de construire, permis de démolir, déclaration préalable, etc...) sur la base des règles définies.

Le PLU s'impose à tous : particuliers, entreprises, administrations...

Le PLU est composé des éléments suivants :

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation fait référence à un diagnostic socio-économique (sur les domaines de l'habitat, du foncier, de la démographie, de l'économie, des déplacements...) et porte sur l'analyse de l'état actuel de l'environnement.

Il doit faire apparaître les atouts et les faiblesses du territoire communal et déterminer les principaux enjeux d'évolution du territoire qui serviront de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD

Le PADD est la « clef de voûte » du PLU. Il définit les orientations de l'urbanisme à long terme, en matière de paysage ainsi que les projets d'aménagement retenus par la commune. Il fixe des objectifs limitant la consommation du foncier.

Il servira de socle à la définition, dans une phase ultérieure, du zonage et du règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le règlement

Le règlement permet de traduire concrètement les orientations du projet. Il précise les règles encadrant l'occupation des sols, la forme des bâtiments, les normes de stationnement, les implantations, les hauteurs autorisées, etc... mais aussi les moyens de préserver et de valoriser les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les annexes

Le PLU est également composé d'annexes, telles que le plan des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, la liste du patrimoine archéologique, etc...

Les grandes étapes de la révision du PLU

Une fois la révision du plan local d'urbanisme prescrite par délibération du conseil municipal, les études se déroulent en deux phases principales :

- **une phase d'élaboration et de concertation comprenant :**
 - ◆ l'élaboration du diagnostic et la détermination des enjeux.
 - ◆ l'élaboration du PADD.
 - ◆ la rédaction du règlement la finalisation du dossier définitif.
- **une phase de consultation auprès des institutions et de la population (avec enquête publique) avant son approbation par le conseil municipal.**

La procédure est rythmée par quatre passages en conseil municipal :

- pour prescrire la révision du PLU.
- pour débattre sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- pour arrêter le projet de PLU et tirer le bilan de la concertation.
- pour approuver le PLU.

La concertation

Tout au long de la procédure de révision du PLU, la population est invitée à s'exprimer par le biais :

- de réunions publiques animées par l'Atelier d'Ys,
- d'un questionnaire qui sera mis en ligne dès le début de la procédure,
- d'un courriel dédié permettant à quiconque de s'exprimer par mail,
- d'une boîte à idées mise en place à l'accueil de la mairie,
- d'une permanence en mairie tenue par l'Atelier d'Ys.