

Article 2

Neuvy-Saint-Sépulchre progresse dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme

Les étapes du Plan Local d'Urbanisme

La réalisation du Diagnostic Territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement est la première phase du PLU qui permet de partager un état des lieux de la commune et de faire ressortir les enjeux associés. Ce diagnostic est réalisé.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables, est la seconde phase. Il est rédigé mais devra être complété et amélioré à la fin des études.

Actuellement les élus travaillent à l'écriture du règlement ; une 1^{ère} trame de zonage est réalisée.

Ces documents ont été présentés aux services de l'Etat et ont reçu pour l'instant un retour favorable.

L'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme

Démarrée à l'automne 2015, l'élaboration du PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre suit un rythme soutenu.

Plusieurs réunions publiques ont déjà eu lieu afin de présenter les documents de travail comme le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le zonage. Des réunions spécifiques avec les agriculteurs ou les entreprises des zones d'activités se sont également déroulées.

De nouvelles réunions publiques sont prévues courant du second semestre 2016 avec les associations, les artisans, les commerçants, ...

Le PLU en quelques questions

1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Instauré par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). La révision du PLU de Neuvy-Saint-Sépulchre s'inscrit désormais dans un contexte législatif où les préoccupations environnementales sont devenues centrales.

2. A quoi sert le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme définit le projet de valorisation de la commune. Il doit être compatible avec les documents dits « de rang supérieur » comme Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Sdage 2016 à 2021).

Le Plan Local d'Urbanisme régit l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal. Il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques. Il détermine notamment les droits à construire.

Le Plan Local d'Urbanisme s'impose à tous, il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme les permis de construire ou les permis d'aménager.

Durant l'élaboration du PLU, des bureaux d'études spécialisés, le groupe de travail de la commune ainsi que différents acteurs locaux, sont régulièrement sollicités pour définir le projet de la commune, en relation avec les services de l'Etat.

Plusieurs réunions (1 à 3 mensuelle) permettent de faire aboutir ce travail commun.

Une fois le PLU élaboré, il sera soumis à une enquête publique ou chacun pourra de nouveau s'exprimer, puis il sera validé définitivement.

3. Que contient le PLU ?

Le rapport de présentation :

Ce diagnostic du territoire recense les principaux besoins présents et futurs sur la base d'analyses comme l'état initial de l'environnement, les formes urbaines, les modes de déplacements, les risques présents sur le territoire, ... Il explique et justifie les choix qui seront retenus dans le Plan Local d'Urbanisme et en évalue les incidences sur l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

C'est l'élément central du Plan Local d'Urbanisme. C'est un outil de communication et d'explication du projet politique communal. Son rôle est d'expliquer les enjeux de développement de la commune et les orientations retenues.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les orientations permettent de préciser, sur certains secteurs sensibles ou en évolution, les principes d'aménagement plus ou moins détaillés (sous forme de schémas accompagnés de texte explicatif) à respecter pour tous travaux ou constructions.

Le règlement écrit et graphique :

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, réalisé sous la forme d'articles, définit les règles d'utilisation des sols et de construction applicables pour chaque parcelle. Ces règles varient en fonction de la zone concernée dont le type et les limites sont précisés dans les documents graphiques, le zonage. Le Plan Local d'Urbanisme distingue quatre grands types de zone : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) les zones naturelles et forestières (N).

Les annexes :

Les annexes permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables en matière d'occupation du sol qui ne dépendent pas du droit de l'urbanisme. Elles comprennent notamment la liste des servitudes d'utilité publique ou encore le schéma d'assainissement de la commune.

4. Quel document d'urbanisme s'applique pendant l'élaboration du PLU ?

Le POS en vigueur reste celui qui s'applique sur la commune jusqu'à l'approbation du nouveau PLU.

Comment vous tenir informé ?

Les OUTILS DE CONCERTATION sont à votre disposition en Mairie aux jours et heures d'ouverture, c'est-à-dire :

- Le registre de concertation où chacun peut s'exprimer.
- Un classeur dans lequel sont accessibles les études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Une exposition permanente et évolutive.

La concertation, c'est aussi :

- Des réunions publiques d'information réparties sur la totalité de l'élaboration du PLU.
- Des articles de presse réguliers dans le Bulletin municipal.
- Les documents du PLU consultables et téléchargeables sur le site internet de la communauté de commune Val de Bouzanne <http://www.valdebouzanne.fr/le-territoire.html>

Vous pouvez également faire part de vos observations par courrier adressé à la Mairie de Neuvy-Saint-Sépulchre, en précisant vos coordonnées et l'objet de vos attentes.