

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ESTAIRES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les grandes orientations de l'évolution de la commune pour les prochaines années. Il pose les bases et assure les conditions d'un développement dynamique, harmonieux et durable, respectueux de l'environnement.

Le PLU est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif :

- Il prévoit et organise l'avenir du territoire communal.
- Il dessine la géographie de la ville de demain.
- Il préserve les zones agricoles et les zones de richesses naturelles.

Le PLU est un document réglementaire :

- Il définit et réglemente l'usage des sols sur l'ensemble de la commune.
- Il détermine les droits à construire et sert de référence pour l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol (certificats d'urbanisme, permis de construire,...).

Le PLU est un document juridique de portée générale. Il s'impose à tous : particuliers et administrations.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- **un rapport de présentation** qui justifie tous les choix d'aménagement retenus et toutes les règles fixées.
- **un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui présente les grandes options d'aménagement.
- **des orientations d'aménagement et de programmation** qui indiquent des principes d'aménagement sur des secteurs du territoire communal, notamment les secteurs d'extension.
- **un plan de zonage** qui définit la vocation du sol : habitat, activité, agriculture, naturel.
- **un règlement** qui apporte les réponses aux questions : Construire : où, quoi, comment ?
- **des annexes (pièce écrite + pièces graphiques)** qui apportent des informations ou des contraintes complémentaires à celles définies par le plan de zonage ou le règlement (servitudes d'utilité publique, plans des réseaux d'assainissement et d'eau potable, ...).