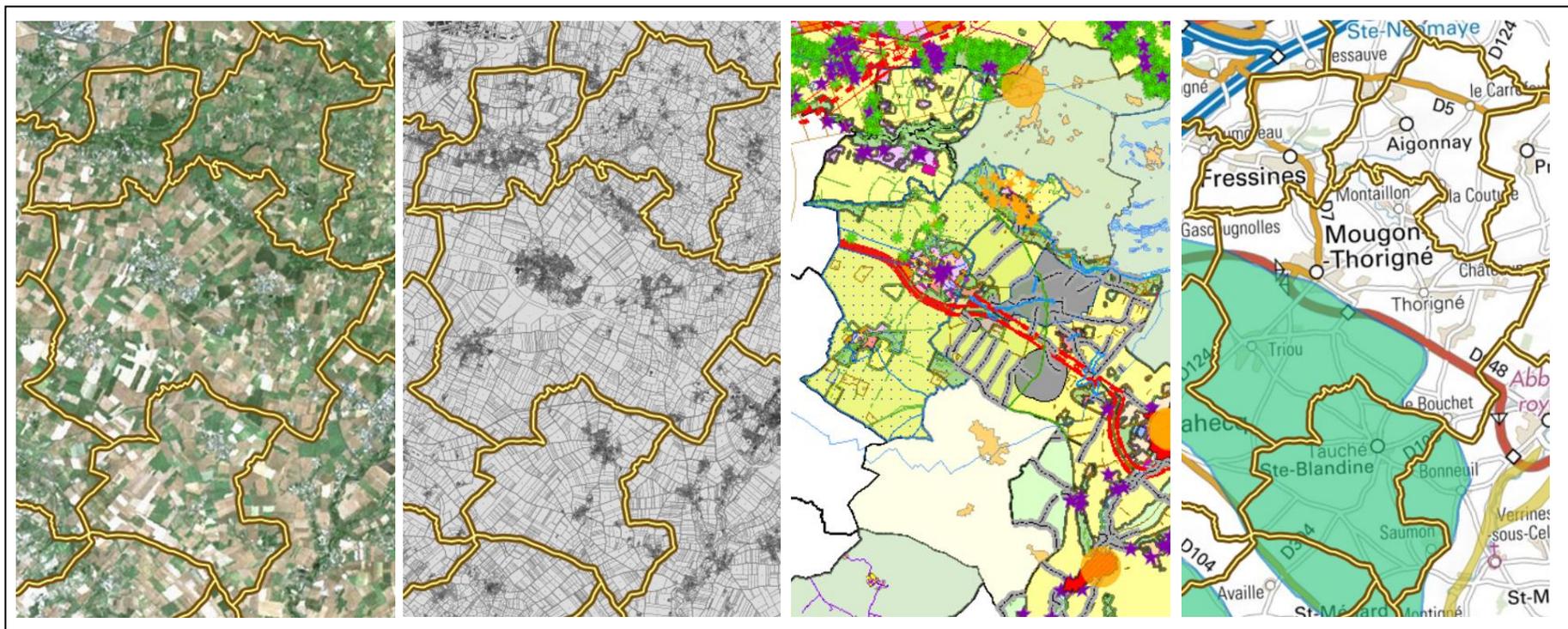


Documents de planification urbaine



2 Cartes Communales et 2 PLU

Les communes peuvent gérer leur urbanisme de 3 façons :

- o Le **RNU (Règlement National d'Urbanisme)** : application du règlement National d'Urbanisme. Pour les plus petites communes, les territoires à faible enjeux sans développement, on se contente d'appliquer le code de l'urbanisme.
- o La **Carte Communale**, document très sommaire qui détermine les zones constructibles (nommées U) et les zones inconstructibles (nommées N ou A). C'est un peu plus subtil mais c'est la logique d'une carte communale : on définit là où l'on peut construire et il n'y a pas de règlement.
- o Le **PLU (Plan Local d'Urbanisme)**, véritable projet d'organisation du développement par zone avec des précisions par secteur, par projet ciblé... Le PLU contient un PADD (Projet d'Aménagement et de développement) qui peut être comparé à la règle du jeu et qui fixe les orientations politiques
- o des choix pour la commune.

Ces documents (Carte Communale ou PLU) respectent les différents codes (urbanisme, environnement, communes, construction...). Ils intègrent également les données géographiques ou patrimoniales du territoire (les risques, les servitudes les protections environnementales et du patrimoine bâti... et les éléments techniques (voiries et réseaux divers)).

Les documents doivent également se référer et respecter les documents cadres que sont les plans au niveaux des régions ou des intercommunalités : plan pour le climat, Trame Verte et Bleu, SCoT (Schéma de Cohérence Territorial)

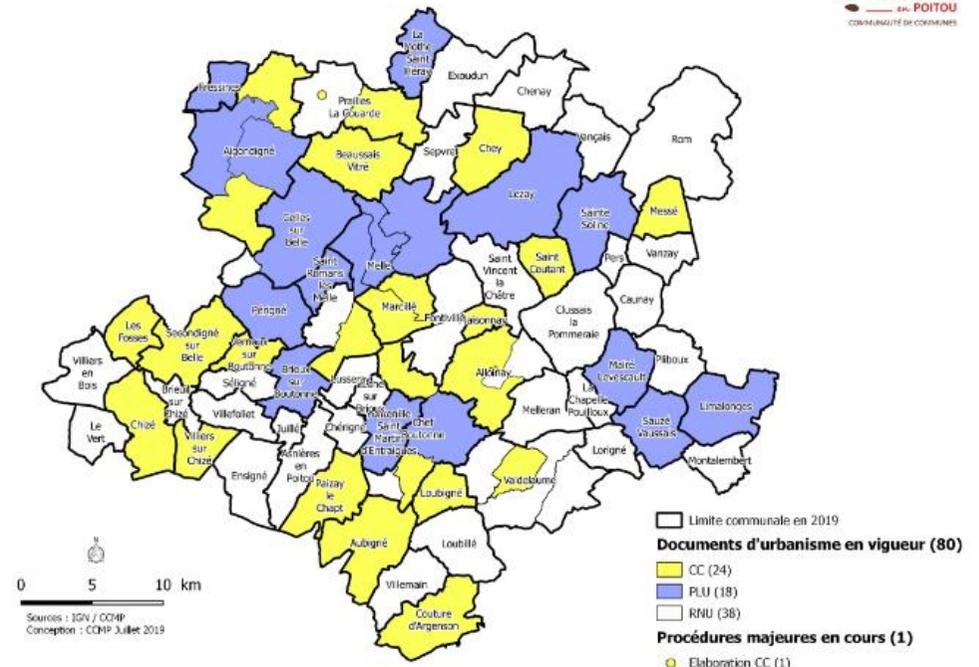
Tous ces documents sont versés au Géoportail de l'Urbanisme. Géoportail est le site issu des données de l'IGN et, qui pour l'urbanisme, est enrichi des données communales.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

1 - Sur le territoire intercommunal : trois types de planification.

Les communes les plus importantes ont des PLU, les plus « simples » une Carte Communale et les moins dynamiques ou très rurales sont gérées par le RNU.

Les documents d'urbanisme en vigueur au sein de la CdC Mellois en Poitou



2 - Sur Aigondigné

Aigonnay et Ste Blandine sont gérés par des **Cartes communales**, outils de planification très sommaires.

Mougon et Thorigné sont gérés par des **PLU Plan Locaux d'Urbanisme**.

A - La Carte communale d'Aigonnay

- Zonage U (urbain), constructible, en orange sur le plan
- Zonage N (Naturel) inconstructible sauf pour l'agriculture, en vert sur le plan ;

Il n'y a pas de règlement sur ces zones, elles définissent juste les zones constructibles et inconstructibles.

Des droits de préemption urbain sur des parcelles situées sur de grandes parcelles non urbanisées sur le bourg d'Aigonnay.

Des servitudes d'utilité publique sur des parties de la commune : périmètre de protection Monument Historique et périmètre de protection de captage d'eau.

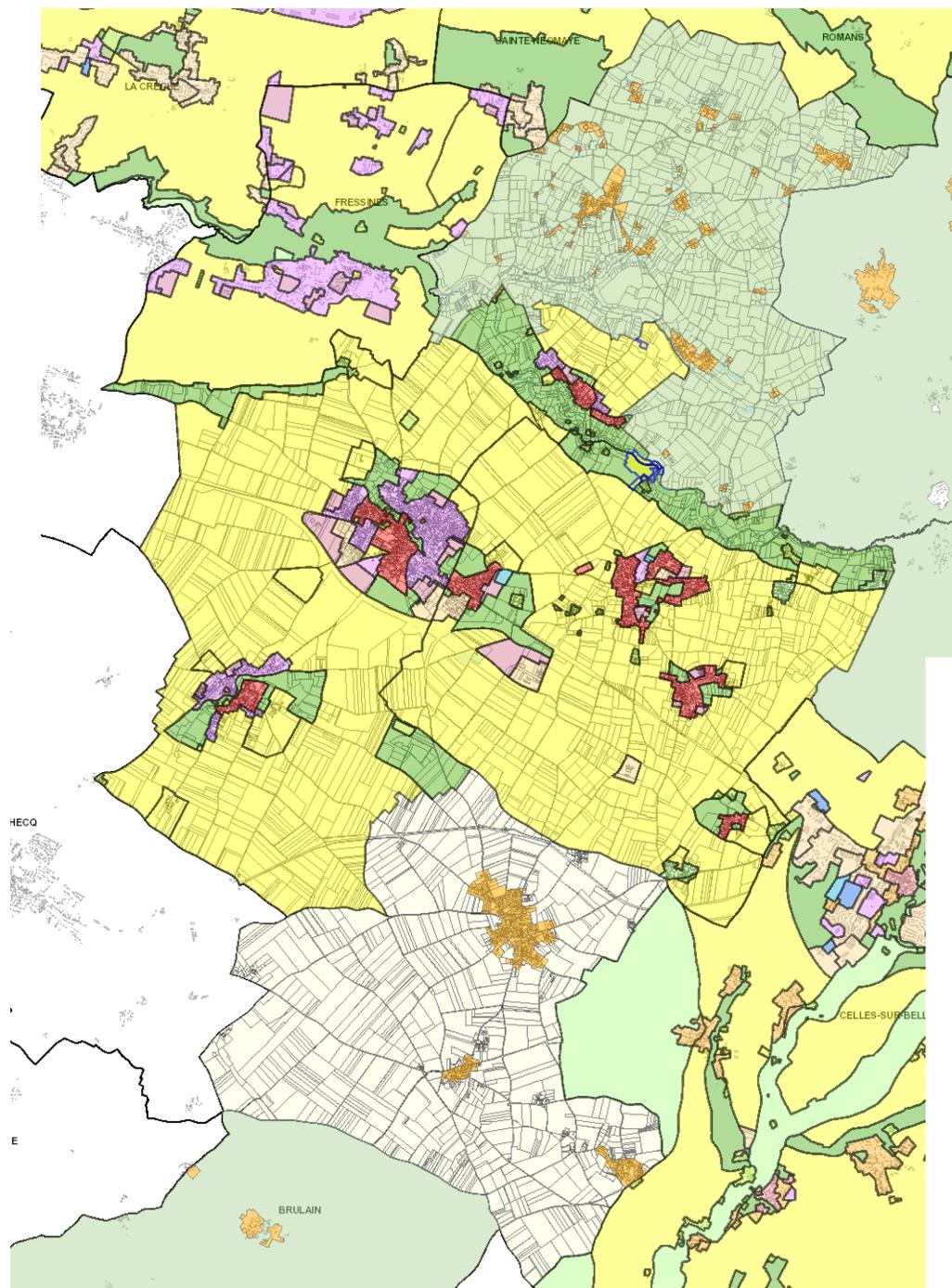
B - La Carte communale de Ste Blandine

- Zonage U (urbain), constructible, en orange sur le plan
- Zonage A (Agricole) inconstructible sauf pour l'agriculture, en beige sur le plan ;

Il n'y a pas de règlement sur ces zones, elles définissent juste les zones constructibles et inconstructibles.

Des droits de préemption urbain sur des parcelles situées sur des parcelles ciblées sur les bourgs de Tauché Ste Blandine et Saumon.

Des servitudes d'utilité publique sur des parties de la commune : périmètre de protection de captage d'eau. La présence du périmètre Natura 2000.



C – Les PLU

On peut considérer le PLU comme une grosse caisse à outils. Un PLU est toujours composé de la même façon :

Le PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable

C'est **la règle du jeu, la notice** du PLU.

On y trouve les grandes lignes des volontés politiques pour le territoire. Toutes les autres données du PLU doivent respecter les orientations données dans le PADD du PLU.

On pourra, par exemple, y trouver les objectifs en matière de développement de la population, de protection de l'environnement, localisation des espaces pour les activités économiques, les aménagements structurants

Pour élaborer ce PADD, puis toutes les parties règlementaires du PLU, la réflexion s'appuie sur :

- **Un rapport de présentation**

Ce rapport contient un diagnostic complet du territoire communal puis la description complète du projet de PLU.

- **Des annexes**

Elles comprennent les données techniques sur l'assainissement, la protection incendie....

- **Les Servitudes d'Utilité Publique**

Ces servitudes précisent la localisation et les préconisations d'éléments impactant le territoire. Ils doivent être pris en considération lors du projet. Il s'agit sur nos communes : des captages d'eau, des conduites de gaz, des zones de bruit, des périmètres de protection des Monuments Historiques...

Nota : ces Servitudes d'Utilité Publiques concernent également les Cartes Communales.

Le PADD se développe en **outils règlementaires** :

Le règlement

- **Le Plan et la Règle**

Le règlement est composé d'une partie graphique qui délimite des zones, puis d'une partie écrite qui décline les règles à appliquer sur chaque zone.

Le règlement écrit est décliné en 14 articles dont les plus importants sont : Les articles 1 & 2 sur ce qui est autorisé comme utilisation du sol ; les articles 6 ; 7 & 8 qui gèrent les implantations des constructions ; L'article 10 sur les hauteurs des constructions ; Les articles 11 & 12 sur les prescriptions architecturales et les plantations.

- **Les prescriptions spécifiques et les protections**

Le règlement décline les protections des éléments de patrimoine (naturel, petit patrimoine bâti...), les zones inondables, les sites archéologiques,

Des zonages s'ajoutent à ceux détaillant les règles de constructibilité, il s'agit des EBC (Espaces Boisés Classés), périmètre Natura 2000, périmètres autour de la station d'épuration, des entreprises classées pour la protection de l'environnement...

- **Les ER Emplacements Réservés**

Les ER sont des parcelles ou des portions de parcelles choisis par la commune pour être achetés en vue de la réalisation d'un projet. Il y en a 25 sur Mougou et 12 sur Thorigné. Ce sont principalement des petites surfaces qui sont destinées à la réalisation d'aménagement du type : création de voie, aménagement d'équipement public.

Les OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

LE PADD se précise avec la **définition de projets**

Pour certaines parties du territoire les projets doivent être organisés pour s'intégrer au mieux à l'urbanisation actuelle, respecter l'environnement et anticiper les développements futurs. Pour cela les OAP donnent les principes d'aménagement à l'échelle d'une zone à aménager ou d'un quartier. Elles prennent le plus souvent la forme de schémas ou peuvent être indiqués : les principes de voies, les plantations, les objectifs en matière de densité...

Evolution des documents d'urbanisme, devenir de la planification urbaine sur le territoire.

Les cartes Communales ne peuvent pas vraiment évoluer. Le document tel qu'il est, peut être repris, mais cela équivaut à une refonte totale de la Carte Communale.

Les PLU peuvent évoluer, être modifiés ou révisés. Les procédures sont plus ou moins longues (de 3 mois à 1 an) et lourdes (enquête publique parfois nécessaire, travail en interne par Mellois en Poitou ou recours à un prestataire...).

Pour faire évoluer un PLU il faut respecter certains principes : ne pas impacter l'économie générale du projet et donc respecter les orientations définies dans le PADD ; ne pas ouvrir de nouveaux droits à construire (par exemple pour 500m² qui passe en zone U en trouver au moins autant à déclassé des zones constructibles). Il faut, en fait, en plus du respect du PLU respecter les principes de la loi SRU (densification, limiter expansion urbaine et mitage...).

Actuellement en nouvel outil de planification est en cours d'élaboration : le **PLUi (PLU intercommunal)**.

Le PLUi concerne la totalité du territoire intercommunal, il ressort de la compétence de Mellois en Poitou

Ce PLUi est déjà prescrit, le travail a été amorcé avant les élections par le biais d'études thématiques : recensements communaux, plan paysage, schéma de développement économique, observatoire agricole et foncier, diagnostic habitat, diagnostic Energie/Climat, inventaire des zones humides – réseau hydrographique – plan d'eau et maillage bocager.

D – Le PLU de Mougou

Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les grands objectifs du PLU, en voici le plan :

Il est fondé sur les trois orientations majeures suivantes :

- Maintenir une dynamique démographique cohérente.
- Inscrire la dynamique économique communale dans la réalité du territoire.
 - Assurer la pérennité de l'activité agricole.
 - Valoriser les équipements commerciaux et de services.
 - Permettre l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles.
- Gérer l'espace communal dans la perspective du développement durable.
 - Maintenir la biodiversité.
 - Organiser le développement résidentiel.

Il est décliné dans un zonage avec :

Les zones U : Urbain = constructible

Les zones AU : à Urbaniser = constructible avec un plan d'ensemble

Les Zones A : Agricole = inconstructible sauf pour l'activité agricole

Les zones N : Naturel = inconstructible (évolution de l'existant possible)

Les zones sont indicées suivant leur spécificité :

Ci-contre la légende du zonage du PLU de Mougou

LÉGENDE

-----	Limite de secteur
U	Urbain dense
Ue	Urbain entreprise
UI	Urbain loisirs
Up	Urbain pavillonnaire
AUh	A urbaniser court terme - Habitat
AUe	A urbaniser court terme - Entreprise
AUI	A urbaniser court terme - Loisirs
AU	A urbaniser long terme
A	Agricole
Ap	Agricole protégé
N	Naturel
Nd	Naturel déchet
Ne	Naturel écart

Y sont indiqués également divers périmètres, protections...

	Continuités écologiques (article R.123-11-I du Code de l'Urbanisme)
	Réservoirs de biodiversité (article R.123-11-I du Code de l'Urbanisme)
	Espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Haie à planter - Espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
Éléments de paysage à protéger (article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme)	
	Haie
	Muret
	Cheminement piétonnier existant à conserver
	Front de taille - Richesse géologique
	Point d'eau et mare
	Cimetière protestant
	Emplacement réservé pour ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts
	Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer
	Site archéologique (article L.522-6 du Code du Patrimoine)
	Limite du risque inondation

	Périmètre de protection des captages de La Voie ferrée, Le Pont des Lois, La Cognasse, La Voute Nord et de Belle Croix <i>(périmètre de protection éloignée)</i>
	<i>(périmètre de protection éloignée)</i>
	Périmètre de protection des captages Grand Puits Supra et Infra Toarcien <i>(périmètre de protection éloignée)</i>
	Périmètre de protection des captages du Vivier et de Gachet 1 et 3 <i>(périmètre de protection éloignée)</i> NB : l'ensemble de la commune est concernée par ce périmètre
	Loi Barnier <i>(Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)</i> RD 948 et déviation de la RD 948 Par rapport à l'axe de la route, recul de 75 mètres
	Loi sur le Bruit <i>(Article R.123-11b du Code de l'Urbanisme)</i> RD 948 et déviation de la RD 948 Par rapport à l'axe de la route, recul de 100 mètres
Éléments donnés à titre informatif	
	Siège d'exploitation agricole
	Construction réalisée
	Modification cadastrale

E – Le PLU de Thorigné

Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les grands objectifs du PLU, en voici le plan :

<i>Une prospective démographique.....</i>
<i>Une volonté économique.....</i>
La Gestion du Territoire.....
<i>Un projet de moindre impact sur l'environnement.....</i>
<i>Un projet pour accueillir de nouveaux habitants.....</i>
<i>Un projet pour accueillir de nouvelles entreprises.....</i>

Il est décliné dans un zonage avec :

Les zones U : Urbain = constructible

Les zones AU : à Urbaniser = constructible avec un plan d'ensemble

Les Zones A : Agricole = inconstructible sauf pour l'activité agricole

Les zones N : Naturel = inconstructible (évolution de l'existant possible)

Les zones sont indicées suivant leur spécificité :

Ci-contre la légende du zonage du PLU de Thorigné

LEGENDE	
---	Limite de zone
-----	Limite de secteur
U	Urbain dense
Ue	Urbain entreprise
UI	Urbain loisir
AUa	A urbaniser court terme - Habitat
AUe	A urbaniser court terme - Entreprise
AU	A urbaniser long terme
A	Agricole
A2000	Agricole situé en zone Natura 2000
N	Naturel
N2000	Naturel situé en zone Natura 2000
Ne	Naturel écart
Ne2000	Naturel écart situé en zone Natura 2000
Nv	Naturel villageois
—	Zone Natura 2000

Y sont indiqués également divers périmètres, protections...

	Espace boisé classé au P.O.S. au titre de l'article L.130-1 du CU
	Espace boisé classé au P.L.U. au titre de l'article L.130-1 du CU

Elément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du CU	
	Haie
	Muret
	Arbre remarquable
	Cheminement piétonnier existant à conserver
	Emplacement réservé au P.O.S. avec numéro d'opération
	Emplacement réservé pour ouvrage public, installations d'intérêt général ou espace vert
	Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer
	Site archéologique
	Limite du risque inondation
	Périmètre de protection de 100 m autour des sièges d'exploitation
	Périmètre de protection de 100 m autour de l'unité de traitement des eaux usées
Périmètre de protection des captages du Vivier et de Gachet 1 et 3	
	Périmètre de protection rapprochée
	Périmètre de protection éloignée
	Loi Barnier (Art. L.111-1-4 du CU) RD 948 Par rapport à l'axe de la route, recul de 75 m
	Loi Barnier (Art. L.111-1-4 du CU) Déviation de la RD 948 Par rapport à l'axe de la route, recul de 100 m
	Loi sur le Bruit (Art. R.123-11b du CU) RD 948 et déviation de la RD 948 Par rapport à l'emprise de la route, recul de 100 m