An aerial photograph of a town, likely Houarsais, showing a river winding through it. A large stone bridge with multiple arches spans the river. The town features numerous buildings with blue and red roofs, a large stone building with a courtyard, and a green field. The surrounding area is lush with green trees and fields.

TON TERRITOIRE

PLAN
LOCAL
URBANISME
INTERCOMMUNAL

2016



QU'EST-CE QU'UN PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme et de planification. Il organise, réglemente et oriente les initiatives en matière d'aménagement du territoire à l'échelle d'une intercommunalité pour une durée d'environ 10 ans au cours duquel il peut être révisé ou modifié.

LE PLUi REGLEMENTE L'USAGE DES SOLS

Encore aujourd'hui subsiste sur différents territoires les ancêtres du PLUi : le Plan d'Occupation des Sols, la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier est semblable mais ne s'applique que sur une seule commune. Certaines communes sont dépourvues de documents d'urbanisme, c'est alors le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique à elles.

A RETENIR

Le PLUi est un nouveau document d'urbanisme à l'échelle d'une intercommunalité, il régit l'occupation des sols

Le PLUi est un outil permettant de développer la volonté politique de l'aménagement du territoire.

C'est aussi le document sur lequel les particuliers pourront s'appuyer pour répondre aux questions concernant les règles de constructibilité.

“ À quelle hauteur ai-je droit ?
Quelle emprise au sol ?
Quel aspect extérieur voulez-vous donner ? ”

Le PLUi porte aussi bien sur l'habitat, la démographie, l'activité économique, le patrimoine, la mobilité, les espaces naturels ou encore l'agriculture.

Afin de garantir l'équilibre entre la préservation et le développement du territoire, le PLUi doit prendre en compte toutes ces thématiques.

A RETENIR

Le PLUi est un document opposable, ce qui signifie que les règles qu'il va donner en matière de constructibilité serviront pour l'instruction des permis de construire et qu'elles s'imposeront à tous.



LES OBJECTIFS DU PLUi

- ▶ Reconquérir le tissu urbain, assurer un développement maîtrisé et préserver les espaces agricoles et naturels.
- ▶ Définir les espaces urbains et leur vocation à accueillir logements, équipements, activités, infrastructures, les espaces de développement, et les espaces agricoles et naturels.
- ▶ Veiller à la préservation des espaces naturels et des continuités biologiques majeures, et à la protection face aux risques majeurs (inondations, par exemple).
- ▶ Encadrer l'instruction des permis de construire : c'est le PLUi qui détermine l'usage des sols, les espaces d'aménagement, les conditions de construction, de stationnement...
- ▶ Définir les espaces et le patrimoine protégés, à mettre en valeur.



L'ÉLABORATION D'UN PLUi

→ PHASE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Il permet de faire un état des lieux et de déterminer les enjeux du territoire

→ PHASE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

C'est le coeur du document, la vision politique déclinée par de grandes orientations.

→ PHASE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C'est un document graphique ou écrit, voire les deux, qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement.

→ PHASE 4 : REGLEMENT ET ZONAGE

Chaque espace est inscrit dans une zone urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) ou naturelle et forestière (N). A chaque zone correspond un règlement fixant les principes d'utilisation du sol.

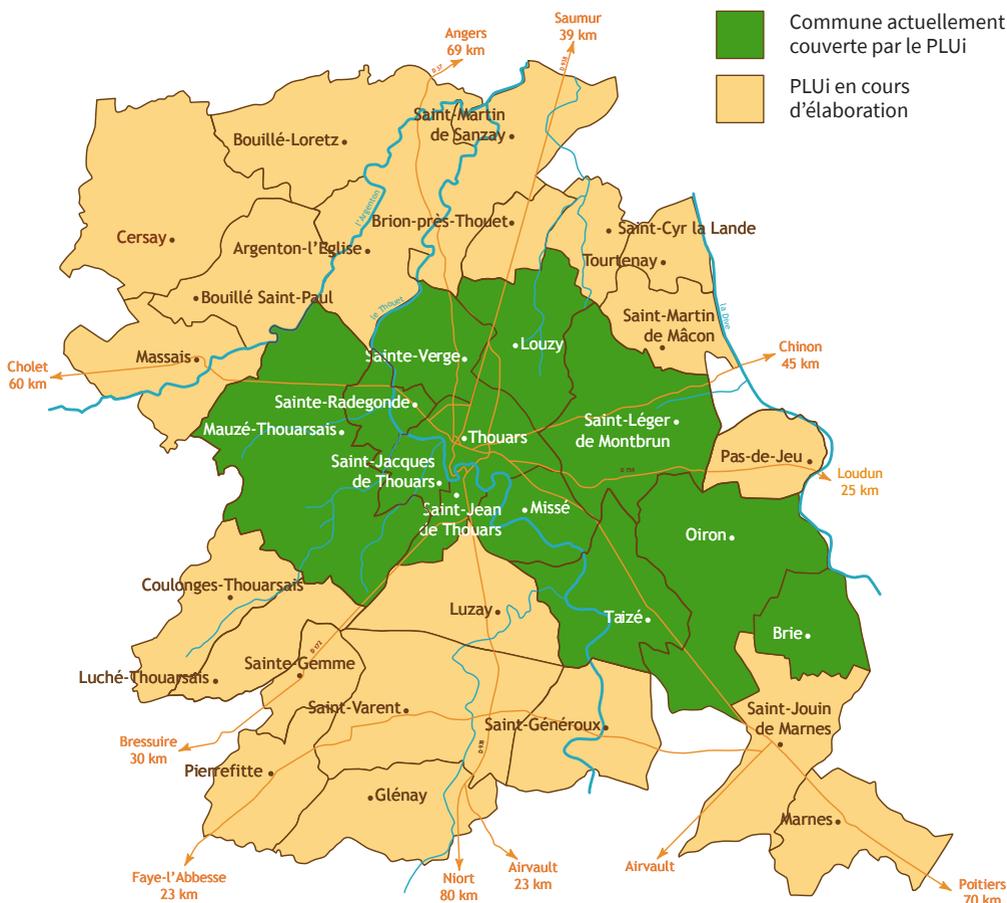
A RETENIR

Lors de l'élaboration de chaque phase, venez participer à travers les réunions publiques, ateliers et expositions qui sont organisés à ce sujet.



LE PLU THOUARSAIS

La Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit un PLUi en 2015, sur l'ensemble des 33 communes. Après le diagnostic territorial, il s'agit aujourd'hui de définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



A RETENIR

L'enjeu actuel est donc de réfléchir à un nouveau document d'urbanisme intercommunal qui prendra en compte les particularités des 33 communes à travers une vision générale pour le développement du territoire.

GLOSSAIRE

PARCOURS RESIDENTIEL

Adéquation d'un logement par rapport à la situation socio-économique du ménage.

DTA

Directive Territoriale d'Aménagement.
Document d'urbanisme de planification stratégique sur un échelon supra-régional, à moyen et long terme.

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale.
Document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques du territoire.

PLH

Plan Local de l'Habitat.
Principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local.

SDAGE

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. C'est un document de planification permettant de mettre en oeuvre les grands principes de la loi sur l'eau.

SAGE

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
Il décline, à l'échelle d'un bassin versant, les grandes orientations définies par le SDAGE.

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
C'est un document indispensable du SCoT et du PLUi. Il exprime de quelle manière l'EPCI veut voir évoluer son territoire. Il fixe les objectifs des politiques publiques dans les domaines couverts par le SCoT.

RNU

Règlement National d'Urbanisme. Pour les communes ne disposant d'aucun PLU, ni POS, ni carte communale, les dispositions concernant l'urbanisme sont fixées par ce règlement.

LA MAISON DE L'URBANISME

Les documents (SCoT et PLUi) en cours de constitution sont réfléchis et travaillés par les élus avec l'AURA (*Agence d'Urbanisme de la Région Angevine*).

Ils doivent envisager le territoire, se mobiliser pour bien connaître le présent afin de faire les bons choix, d'anticiper les mutations et d'organiser l'avenir.

L'ensemble des services de la Communauté de Communes participe à cette élaboration en apportant sa connaissance des différentes thématiques : économie, aménagement du territoire, culture...

La Maison de l'Urbanisme doit organiser ces réflexions et s'attacher à ce que les documents produits soient en adéquation avec les objectifs définis à atteindre.



Maison de l'Urbanisme

Pôle Aménagement Durable du Territoire
5 rue Anne Desrays
79100 THOUARS

→ **05 49 66 68 68**

→ plui@thouars-communaute.fr



www.thouars-communaute.fr