



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND ANGOULEME COMMUNE DE TROIS-PALIS

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



DOSSIER D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	11/02/2014	11/12/2018	

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Contexte et objet	5
1.1. Présentation de la commune et objet du présent dossier	6
1.2. Objet de l'enquête publique	6
Partie 2 : Analyse de la carte communale et du PLU à venir	7
2.1. La carte communale	8
2.2. Le projet de PLU	11
2.3. L'articulation avec les documents supra-communaux	11
2.4. Evolutions chiffrées entre la carte communale et le projet de PLU	12

Partie 1 : CONTEXTE ET OBJET

1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET OBJET DU PRESENT DOSSIER

Commune de 4,22 km², Trois-Palis est située au centre du département de la Charente. Sa localisation lui permet de bénéficier de la dynamique de l'agglomération d'Angoulême. Le plateau de la ville-centre se situe à environ 10 kms. Trois-Palis est une commune de la seconde couronne de l'agglomération.

Trois-Palis est couverte par le SCoT de l'Angoumois approuvé en décembre 2013 et appartient depuis le 1^{er} janvier 2017 à la nouvelle Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême. Cette dernière réunit les quatre anciennes Communautés de communes de Braconnes et Charente, de Charente Boëme Charraud, Grand Angoulême et la Vallée de l'Echelle.

La commune est actuellement couverte par une carte communale qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2006 et par arrêté préfectoral le 19 octobre 2006.

La carte communale en vigueur ne permet plus à la commune de Trois-Palis d'assurer une gestion équilibrée de son développement urbain.

Ce document d'urbanisme ne répond plus à la volonté de la commune qui souhaite trouver un équilibre entre le développement des constructions à proximité du Bourg et celui des villages déjà fortement urbanisés.

Trois-Palis a connu une forte évolution de son parc de logements, principalement sous la forme de maisons individuelles et de résidences pavillonnaires, notamment au sein de lotissements. La commune souhaite désormais organiser les constructions nouvelles autour d'un habitat regroupé et non plus de façon aléatoire le long des voies de communication.

La commune souhaite également optimiser les réseaux existants dans le but d'une diminution significative du coût des réseaux.

Il était donc nécessaire pour la collectivité de procéder à l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme.

C'est pourquoi, la commune de Trois-Palis a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 17 décembre 2013, définissant ainsi les objectifs de cette procédure et les modalités de concertation avec la population. Les objectifs motivant cette prescription ont été complétés par délibération du 11 février 2014.

Les objectifs de l'élaboration du PLU, indiqués dans la délibération de prescription, étaient les suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement : il s'agit de mettre en avant et préserver le cadre paysager et patrimonial de la commune, qu'il s'agisse des paysages agricoles et viticoles ou des vues remarquables, et préserver la richesse écologique présente sur le territoire (site Natura 2000, ZNIEFF, etc...),
- Définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune, car il s'agit de préserver le dosage subtil entre ville et campagne qui caractérise la commune,
- Définir une politique d'aménagement et de développement durables du territoire communal pour le court, le moyen et le long terme, en proposant un parc de logements adapté au mieux à la demande,
- Prendre en compte les risques et nuisances existants afin de ne pas soumettre plus de personnes et de biens aux différents aléas répertoriés,
- Adapter le document d'urbanisme aux choix de la commune, notamment pour permettre son développement urbain tout en respectant les espaces naturels existants ou à aménager,
- Se mettre en compatibilité avec les orientations et objectifs exprimés dans le SCoT de l'Angoumois.

En vue de l'entrée en vigueur de ce futur PLU, il est proposé par GrandAngoulême, compétente en matière de planification, d'abroger la carte communale de Trois-Palis.

1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

GrandAngoulême a décidé de procéder à une enquête publique unique pour l'abrogation de la carte communale régissant actuellement l'urbanisme à Trois-Palis et le projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2018.

Partie 2 : ANALYSE DE LA CARTE COMMUNALE ET DU PROJET DE PLU

2.1. LA CARTE COMMUNALE

La carte communale a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2006 puis par arrêté préfectoral le 19 octobre 2006.

Depuis, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte environnementale et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :

- 2010 : Engagement National sur l'environnement (dite Loi Grenelle II)
- 2014 : Accès au Logement et Urbanisme Rénové (dite Loi Duflot)
- 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (dite LAAAF)
- 2015 : Ordonnance du 23 septembre 2015 portant recodification du code de l'urbanisme
- 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme
- 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté

En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récents ont été approuvés. C'est le cas notamment du SCoT de l'Angoumois approuvé le 10 décembre 2013.

A ce titre, la carte communale de Trois-Palis apparaît comme un document ancien qui pose certaines difficultés au regard du contexte réglementaire :

- Des disponibilités foncières très importantes en contradiction avec les principes de gestion économe de l'espace,
- Un potentiel urbanisable qui n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et les capacités de la commune (notamment en matière de réseaux),
- Une absence de maîtrise foncière des secteurs ouverts à l'urbanisation qui ne garantit pas la gestion économe et l'optimisation de la consommation d'espaces,
- Des secteurs d'urbanisation qui vont à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, poursuite du mitage et de l'étalement urbain).

A l'issue de l'élaboration de la carte communale, le territoire de Trois-Palis a été divisé en deux types de secteurs :

- Les secteurs où les constructions sont autorisées (ou zone constructible) d'une superficie d'environ 80 ha,
- Les secteurs où les constructions ne sont pas admises (ou zone non constructible) d'une superficie d'environ 340 ha.

Au sein des secteurs constructibles, les disponibilités foncières s'élevaient (secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions) à un total de 20 ha.

La carte communale propose le développement de l'habitat à travers :

- L'extension à l'Est du bourg et dans la vallée : quartiers à l'Est de la commune, côté Linars,
- Le confortement du hameau de Villars,
- Le confortement du hameau de Puybertier,
- L'extension limitée du quartier de la Pleine,
- L'extension très restreinte du hameau des Allins.

Ci-après figure le plan de zonage de la carte communale.

Département
de la Charente

CARTE COMMUNALE - ELABORATION

COMMUNE DE TROIS-PALIS

Secteurs constructibles

Echelle 1/ 3500 e

Enquête publique du 10 janvier 2006 au 02 février 2006
Elaboration approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24/05/06

Le Maire : *J.P. Pichard*
J.P. Pichard

Etude et réalisation : GEORUM - 65 rue de Poitiers- 86130 LAUNAY CLAN. tél. 05.45.88.00.88



LEGENDE

 Secteurs où les constructions nouvelles sont autorisées en vertu de l'article L.124-2 et R.124-3 du code de l'urbanisme

Sur le reste du territoire communal, les constructions ne sont pas admises à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

 Principaux boisements

2.2. LE PROJET DE PLU

S'appuyant sur les principes généraux encadrés par le Code de l'Urbanisme, la commune de Trois-Palis a construit un projet d'ensemble s'articulant autour des quatre grandes thématiques suivantes :

- Les espaces naturels, les paysages et le patrimoine : il s'agit notamment de :
 - préserver les milieux naturels de la pression humaine,
 - affirmer une identité paysagère,
 - protéger et valoriser tous les patrimoines
- Les risques et nuisances : il s'agit de mieux partager la connaissance des risques et nuisances, et les prendre en compte plus efficacement
- L'économie : il s'agit notamment de :
 - accompagner les adaptations économiques locales, en envisageant la création d'un commerce de proximité dans le bourg
 - protéger les exploitations agricoles ainsi que les terroirs agricoles
- L'aménagement du territoire et l'urbanisme : cela consiste à améliorer en premier lieu l'existant avant de chercher à s'étendre. Il s'agit notamment de :
 - développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales
 - sécuriser les déplacements doux et les arrêts de bus
 - fixer les limites de l'extension urbaine et préserver les terres agricoles et les espaces naturels
 - recréer du lien entre les différentes opérations d'urbanisation récentes en profitant des espaces disponibles entre ces opérations dissociées
 - limiter l'urbanisation qui « privatise » certains panoramas.

Le PADD vise également la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, en intégrant les orientations du SCoT de l'Angoumois qui défend à l'échelle territoriale une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente. Cela se traduit pour Trois-Palis, commune de la seconde couronne, par un développement résidentiel de 25% minimum en réinvestissement urbain et par conséquent un maximum de 75% en extension urbaine. La densité moyenne attendue étant de 10 logements par hectare, et l'objectif de développement communal étant la réalisation de 70 logements, la nouvelle surface disponible au PLU sera d'environ 7 hectares.

En conformité avec les dispositions issues des évolutions réglementaires, (notamment de la Loi ALUR et de la loi Macron) et sur le fondement du PADD, le PLU a restreint la constructibilité de Trois-Palis, autour de son bourg.

Outre les secteurs de densification encore possible au sein des zones urbaines (environ 1 ha), la commune a défini trois zones à urbaniser (AU), toutes situées à proximité du bourg :

- La zone AU de La Barboute,
- La zone AU du Bourg-Ouest,
- La zone AU du Bourg-Est.

Au total, ces zones représentent environ 4.86 ha pour la production d'environ 50 nouveaux logements.

Ces trois sites bénéficient d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant les accès, les aménagement communs (desserte de principe, espaces publics, etc.), les éléments à préserver, l'implantation du bâti et la densité.

2.3. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans un contexte territorial plus étendu qui compte des plans ou programmes de planification avec lesquels il doit s'articuler :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Angoumois, approuvé le 10 décembre 2013, notamment en ce qui concerne les ouvertures d'urbanisation qui sont conditionnées par le respect d'un certain nombre de prescriptions dont la densité attendue, la réduction de la consommation foncière, les choix de priorisation de l'urbanisation, les actions en faveur du renouvellement urbain, la protection des milieux boisés...
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour Garonne (SDAGE) arrêté par le Préfet coordonnateur le 1er décembre 2015 : il impose au PLU de veiller à la protection des ressources en eau et des milieux aquatiques, passant par la protection des zones naturelles, la prise en compte de la problématique de régulation des eaux notamment lors de réalisation des OAP,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente (SAGE) qui traduit les grandes orientations du SDAGE au niveau local : le projet de SAGE a été adopté le 29 mars 2018 par la Commission Locale de l'Eau et a fait l'objet d'une déclaration d'intention au titre du code de l'environnement le 10 juillet 2018,

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Poitou-Charentes (SRCE) adopté par arrêté préfectoral du 3 novembre 2015, qui constitue un document cadre régional pour l'identification, la préservation et à la mise en œuvre des continuités écologiques.

2.4. EVOLUTIONS CHIFFREES ENTRE LA CARTE COMMUNALE ET LE PROJET DE PLU

Le bilan global des évolutions entre les deux documents d'urbanisme apparait particulièrement favorable en termes de prise en compte de la préoccupation environnementale notamment par la réduction des superficies potentiellement urbanisables.

La commune était dotée d'une carte communale approuvée en 2006.

Pour objectiver cette réalité, les données suivantes sont parlantes :

<i>EVOLUTION DES SUPERFICIES</i>	<i>SURFACE DU ZONAGE DE LA CC (en ha)</i>	<i>SURFACE DU ZONAGE PLU (en ha)</i>	<i>EVOLUTION (en ha)</i>
ZONES URBAINES CONSTRUCTIBLES	60.00	61.98	1.98
ZONE D'URBANISATION FUTURE	20.00	4.86	-15.14
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	341.50	354.66	13.16

- Au regard du zonage de la carte communale et de ses zones ouvertes à l'urbanisation, environ 2 hectares sont intégrés aux zones urbaines du PLU. En effet, cela correspond aux espaces récemment urbanisés depuis 2006, en application de la carte communale ;
- Le potentiel à urbaniser des zones à urbaniser est réduit. Ce sont plus de 15 hectares qui sont restitués aux espaces agricoles et naturels ;
- En conséquence, la surface des zones agricoles et naturelles a elle augmenté de plus de 13 hectares ce qui atteste de la volonté de la commune en matière de valorisation de son potentiel écologique et de préservation des espaces agricoles.

Ci-après, le plan de zonage du projet de PLU est reporté.

Scambio
urbanisme

COMMUNE DE TROIS-PALIS

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°4 : REGLEMENT GRAPHIQUE

1/2500ème

ELABORATION	11/2014	11/2014	11/2014
-------------	---------	---------	---------

SIGNATURE ET CACHET :



Zones urbaines

- UA - Zone urbaine dense du bourg et des villages
- UB - Zone urbaine pavillonnaire
- UE - Zone urbaine accueillant les équipements
- UX - Zone urbaine accueillant les principales activités économiques

Zones à urbaniser

- AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat

Zone agricole

- A - Zone agricole
- Ap - Secteur agricole d'intérêt paysager
- Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pour lesquels est autorisé le changement de destination au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Zones naturelles

- N - Zone naturelle
- Ne - Secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitée intégrant des équipements et des services publics ou d'intérêts collectifs
- NP - Zone naturelle protégée (réservoir de biodiversité et corridors écologiques)

Autres éléments

- Emplacements réservés (Article L123-2c du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé : Bois (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé : Haies (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Patrimoine protégé (Article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme)

- ▶ Point de vue
- ★ Element bâti
- Patrimoine protégé (Article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme) : boisements
- Canalisation de transport de gaz (gérée par GRT Gaz)
- Secteur de danger très grave défini au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Secteur de danger grave défini au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Secteur de danger significatif défini au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de la zone inondable par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Charente
- Constructions non reportées sur le cadastre numérisé émanant de la DGFiP



Liste des Emplacements Réservés (ER)				
N°	N° de parcelles	Objet	Surface en m²	Bénéficiaire
1	ACI029	Secteur de l'implantation des eaux pluviales	14 963	Collectivité

Liste du Patrimoine Protégé		
N°	Localisation	Objet
1	Charlotreau	Fontaine
2	La Folle	Logis
3	L'Agassien	Logis
4	Rochecorail	Pigeonnier
5	Rochecorail	Logis
6	La Breuilherie	Muret
7	La Breuilherie	Logis
8	Panorama vers l'église et le bourg ancien	Panorama
9	Panorama vers la combe de Villars	Panorama
10	Panorama depuis Puybertier vers la Charente	Panorama

Maître d'Ouvrage



Communauté d'Agglomération de
GrandAngoulême
25 Boulevard Besson Bey
16023 ANGOULEME Cedex
Tel : 05 45 38 60 60

Commune de TROIS-PALIS
1 Route de l'école
16730 TROIS-PALIS
05 45 91 05 19
mairie.troispalis@wanadoo.fr

Ce document a été réalisé par :



SCAMBIO Urbanisme
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
05 46 70 34 43
scambio.urbanistes@gmail.com