

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de communes des Vallées du Clain

Vallées du Clain
Un temps d'avance

Pièce 1.2
Rapport de présentation
Justifications

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU :

Une démarche accompagnée par :

SOMMAIRE

1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC P.6

2. ANALYSE FONCIÈRE P.12

CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS P.13

CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS P.17

DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES ET LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE P.22

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD P.26

RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC P.27

DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGÉE PAR LE PADD P.30

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD P.38

4. JUSTIFICATIONS DU PROJET RÉGLEMENTAIRE P.48

5. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES P.57

LES ZONES URBAINES ET À URBANISER P.63

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES P.73

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES P.85

6. ÉTUDE D'ENTRÉES DE VILLE – DÉROGATION À LA LOI BARNIER P.94

7. INDICATEURS P.96

Le contenu du Rapport de présentation d'un plan local d'urbanisme est défini dans la partie législative du code de l'urbanisme, à l'article L.151-4, ainsi qu'aux articles R.151- à 4 de la partie réglementaire.

CADRE LÉGISLATIF

Article L151-4 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique **LES CHOIX RETENUS** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. — Pièce 1.1

Il s'appuie sur un **DIAGNOSTIC** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. — Pièce 1.2.

Il **ANALYSE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNÉES** précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **JUSTIFIE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE** et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. — Pièce 1.1. — Pièce 1.1.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. — Pièce 1.2.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article R.151-1 du code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : — Pièce 1.1.

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; — Pièce 1.1.

2° **ANALYSE LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ; — Pièce 1.3.

3° Analyse **L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.

Article R.151-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

→ Pièce 1.1.

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

→ Pièce 1.1.

Article R.151-3 du code de l'urbanisme

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

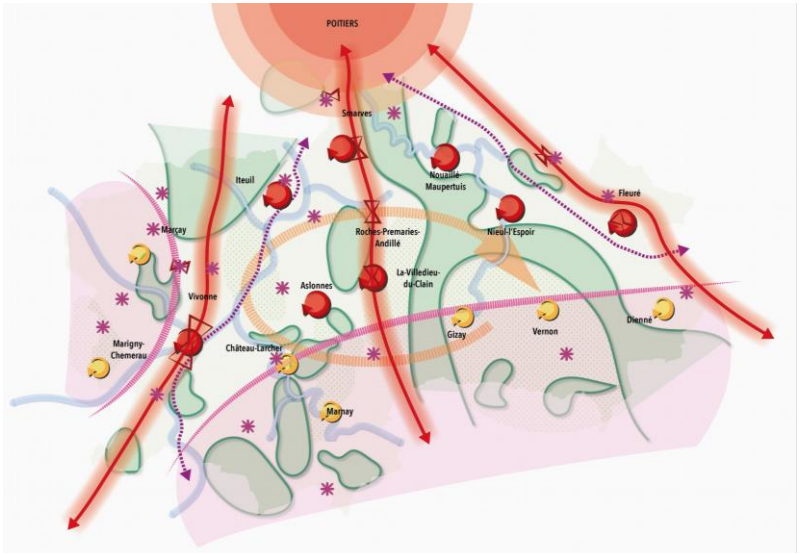
→ Pièce 1.3 : Evaluation environnementale

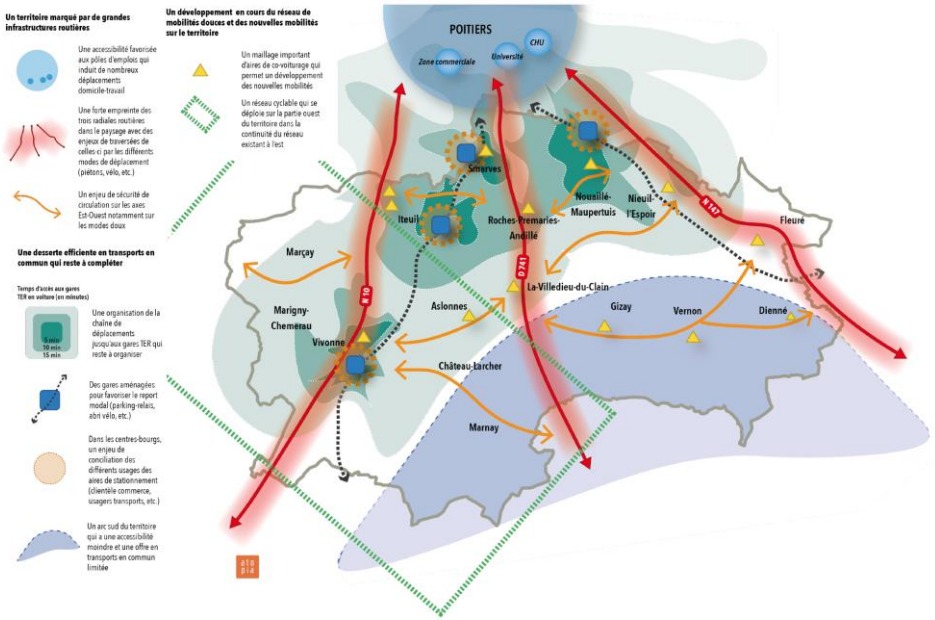
Article R151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

→ Pièce 1.1.

1. Principales conclusions du Diagnostic





ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE – POPULATION, HABITAT, EQUIPEMENTS

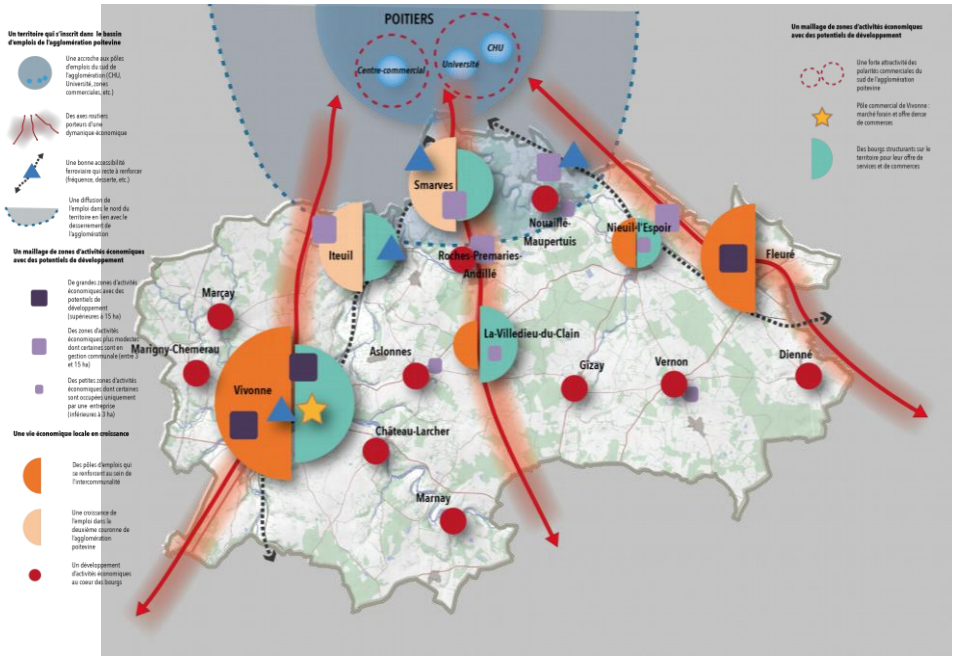
En 2019, le territoire de la Communauté de communes compte 26 879 habitants. Ces derniers sont davantage présents dans le nord du territoire (Iteuil, Smarves, Nouaillé-Maupertuis, ou encore Nieuil-l'Espoir) même si Vivonne se présente comme pôle majeur.

La densité de population varie entre les communes mais s'élève à proximité de l'agglomération de Poitiers. Ce phénomène fait suite au desserrement progressif de l'agglomération poitevine portant une influence grandissante sur les communes les plus proches et les plus connectées à Poitiers par les axes routiers structurants. Les communes sous cette aire d'influence sont soumises à une croissance démographique importante et soutenue. A contrario, les communes au sud et à l'est du territoire, situées à une distance plus importante de Poitiers, connaissent une croissance plus modérée.

Dans les Vallées du Clain, la croissance résidentielle est importante et proportionnelle au développement démographique. Les populations arrivant dans les Vallées du Clain sont des populations actives et qualifiées travaillant sur Poitiers et son agglomération. Le profil des ménages est familial puisque 76% des nouveaux ménages se composent de couples avec enfant(s), ou de jeunes couples sans enfant. L'offre en équipements « scolaire-petite enfance » y étant très développée, elle constitue un levier d'attractivité auprès des jeunes ménages.

La proximité de gros pôles d'emplois dans le secteur public et la bonne desserte du territoire par 3 axes routiers importants (RN10 à l'est, RD741 du nord au sud, RN147 et A10 à l'ouest) attirent de nombreux actifs. Ainsi, sur la dernière période, la dynamique de construction a été supérieure aux territoires voisins, confirmant l'attractivité territoriale des Vallées du Clain. Cette attractivité a mis sous tension le marché immobilier avec un parc de logements vacants faible et une quasi-absence de villégiature.

Le développement territorial s'est accompagné d'un maintien voire d'un renforcement de l'offre en commerces et en services de proximité notamment sur les communes sous l'influence de Poitiers. Cette offre s'inscrit en complémentarité avec l'offre commerciale au sud de Poitiers où se concentrent hypermarchés, grandes et moyennes surfaces spécialisées.

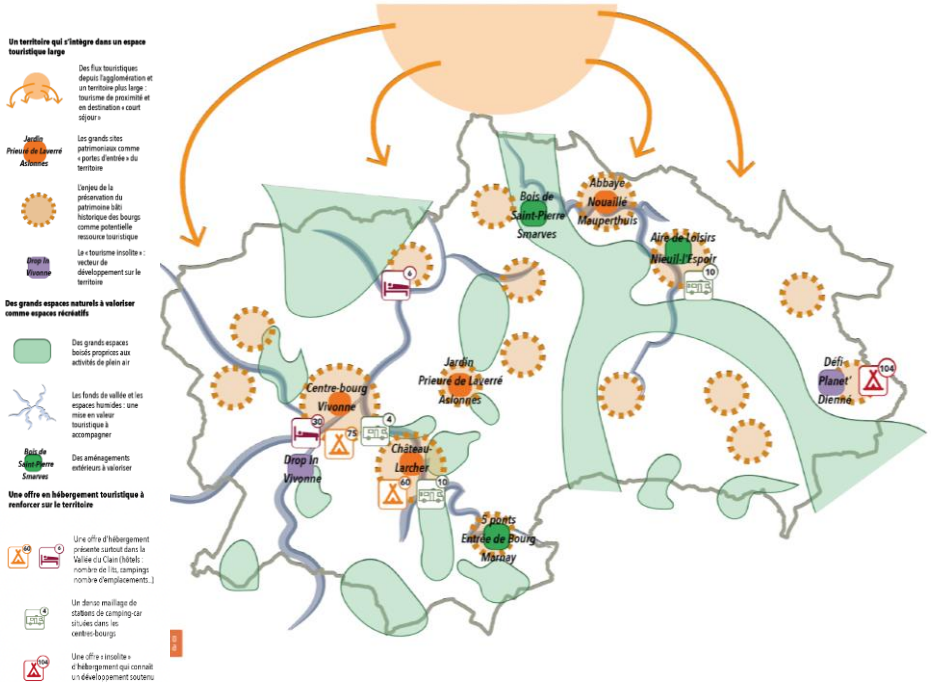


DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – ACTIVITÉS, TOURISME, AGRICULTURE

Le territoire de la Communauté de communes des Vallées du Clain compte 5 680 emplois en 2018. Depuis 2000, la dynamique de création d'emplois s'accélère. L'apport massif de nouvelles populations a apporté une nouvelle dynamique économique (services publics et privés, commerces, artisanat) sur le territoire des Vallées du Clain. L'organisation territoriale des Vallées du Clain est polarisée et interpelée par plusieurs bassins d'emplois (Poitiers, Vivonne, Gençay, ou encore Chauvigny).

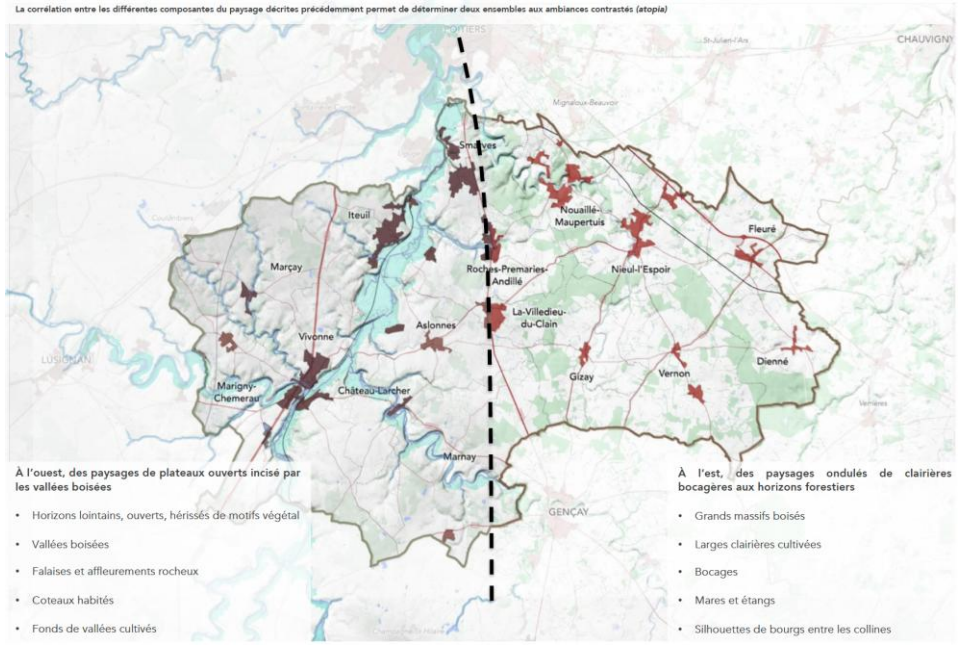
Concernant le marché de l'emploi local, il est spécialisé et accompagne les besoins résidentiels de la population. Il s'agit d'emplois dans les secteurs de la construction, du commerce et des services mais aussi de l'enseignement en lien avec l'installation de jeunes ménages. Ainsi, l'ensemble des domaines économiques connaissent une hausse de nombre d'emplois proposés sur le territoire à l'exception de l'industrie.

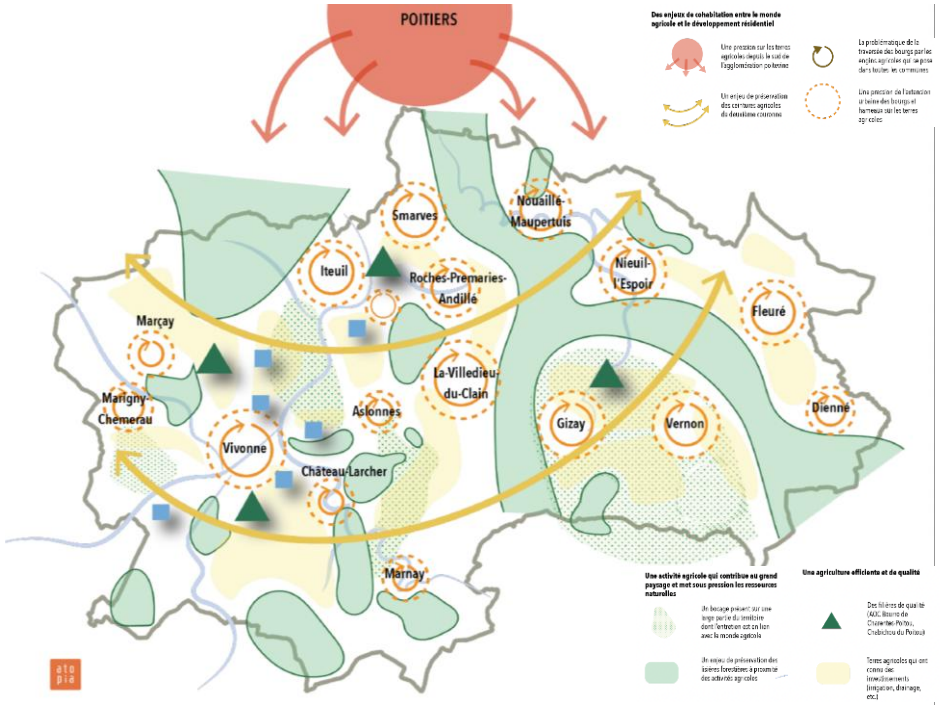
Toutefois, les Vallées du Clain possèdent des possibilités d'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de logistiques par l'existence d'une dizaine de zones d'activités réparties sur les 3 axes structurants du territoire (N10, RD741,RD147).



Les Vallées du Clain se distinguent des territoires de comparaison par une plus forte représentation d'emplois agricoles et de la construction (respectivement 4% et 7%). Entre 2000 et 2020, les grandes cultures se sont développées au détriment de la polyculture et le polyélevage. Cette évolution des pratiques agricoles modifie par conséquent le paysage au profit de parcelles de grande taille.

Du point de vue touristique, les Vallées du Clain ont su développer une offre de « tourisme insolite » avec des parcs de loisirs singuliers tels que Défi Planet à Dienné, ou encore Drop In à Vivonne, en complément des différents parcs d'attraction de la Vienne dont le Futuroscope. L'offre de loisirs est diversifiée par une offre de proximité s'appuyant sur les ressources naturelles du territoire : la pratique du canoé-kayak, de la pêche, ou de ballades sur pistes cyclables, etc. Cette dernière s'inscrit dans une ambition de tourisme « Famille et Nature » dont l'offre en hébergement revêt un caractère convivial et traditionnel : campings, gîtes, chambres d'hôtes, etc.





CADRE DE VIE – PAYSAGES ET PATRIMOINES

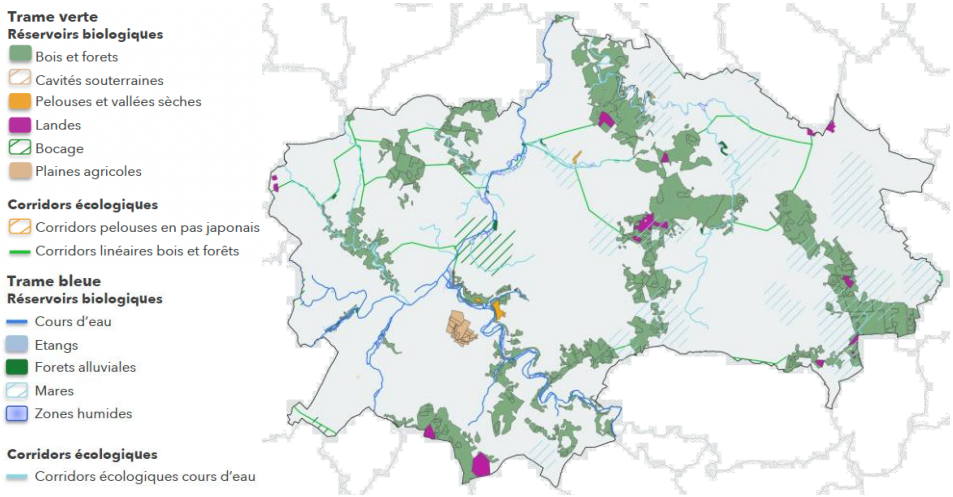
Les paysages des Vallées du Clain sont divers et façonnés par l'hydrographie et l'activité agricole fortement lisible. Le territoire se distingue de l'agglomération Poitevine par une plus forte présence d'éléments naturels et paysagers dans lesquels se sont inscrits les villages de la communauté de communes. Par cette présence accentuée de boisements, vallées, prairies et clairières, les Vallées du Clain occupent un rôle de « ceinture verte » au sud de Poitiers..

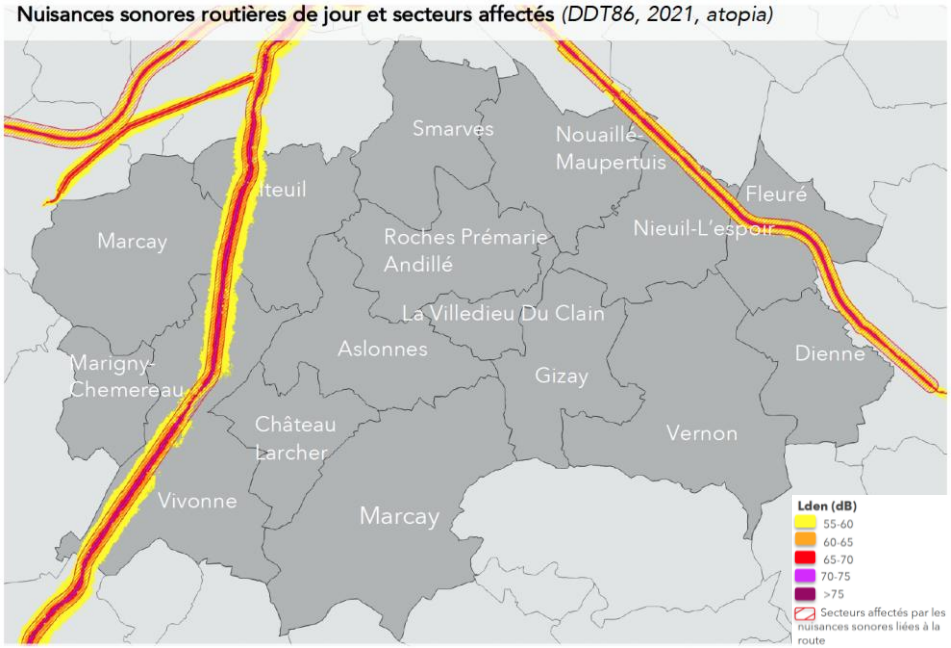
Malgré la diversité paysagère qui compose le territoire des Vallées du Clain, deux ambiances se distinguent : à l'Ouest, une prégnance de plateaux ouverts incisés par de larges vallées boisées tandis qu'à l'est, un plus haut degré de paysage de clairières bocagères ponctuant les massifs forestiers .

En termes de typologies villageoises, les bourgs historiques dans les Vallées du Clain se sont développés selon quatre morphologies corrélées à l'environnement qui les entourent : le bourg « bastion » sur une falaise, le bourg « unilatéral » de vallée large, le bourg « sablier » de vallée étroite et le bourg « alvéolaire » au sein d'une clairière.

La dynamique récente du développement résidentiel particulièrement soutenu a entraîné des nouvelles spatialités plus complexes à appréhender en termes de fonctionnement et d'organisation (réduction des espaces d'interfaces entre les différentes occupations du sol) mais aussi en termes d'identité (modification des silhouettes historiques des villages) interrogeant sur l'insertion des nouvelles urbanisations dans le paysage et l'accroche avec les tissus bâtis anciens.

Le patrimoine bâti des Vallées du Clain est porteur d'identité et de qualité du territoire. Il est à la fois composé de grands édifices architecturaux reconnus et protégés (abbaye, châteaux, etc.) et d'éléments du patrimoine vernaculaire, reflet du caractère rural du territoire. Cette richesse patrimoniale, qu'elle soit paysagère ou bâtie, est un atout dans l'attractivité résidentielle du territoire.





ENVIRONNEMENT – RISQUE ET RESSOURCES NATURELLES

Le territoire se compose de plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et d'Espaces naturels sensibles qui définissent les « réservoirs de biodiversité » majeurs des Vallées du Clain. Ces éléments structurants de la trame verte et bleue sont complétés par un réseau d'espaces de nature « ordinaires ».

Les vallées concentrent les espaces de zones humides qui occupent des rôles divers et importants dans la fonctionnalité écologique du territoire : zone de tampons hydrauliques, filtres biologiques, fonctionnalités épuratrices, et sur le volet social, une occupation récréative.

Depuis 1990, le territoire connait une urbanisation importante de ces sols mais la Surface Agricole Utile n'a baissé que de 5% entre 1970 et 2010. Plusieurs coupures nettes de corridors biologiques ce sont crées notamment par le renforcement du maillage routiers qui a accentué les ruptures de corridors écologiques dans l'axe est-ouest. Outre ces fragmentations dans les continuités écologiques, le développement urbain a estompé la lisibilité de la trame verte et bleue dans les villages par l'intensification de l'imperméabilisation des sols.

La richesse des ressources naturelles s'accompagne de risques naturels sur le territoire. Ces risques sont divers : des risques d'inondations par crue, en raison du réseau hydrographique des Vallées du Clain, identifiés par un PPRI ou un AZI, par remontée de nappes ou par ruissellement ; des risques de mouvement de terrain par le phénomène de retrait et gonflement des argiles ou dus à la présence de cavités ; et des risques de feu de forêt sur les grands massifs forestiers du territoire.

D'autres risques et nuisances sont reconnus sur la Communauté de communes, liés aux activités humaines. Il s'agit notamment de la proximité avec la Centrale Nucléaire de Production d'Electricité de Civaux (en dehors du territoire), l'activité de l'usine Axiane Meunerie à Vivonne qui comprend un risque technologique, la présence de 19 établissements soumis à autorisation au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les nuisances sonores liées aux axes majeurs de circulations (la RN10, la RN147 et la voie ferroviaire du TGV Paris-Bordeaux).

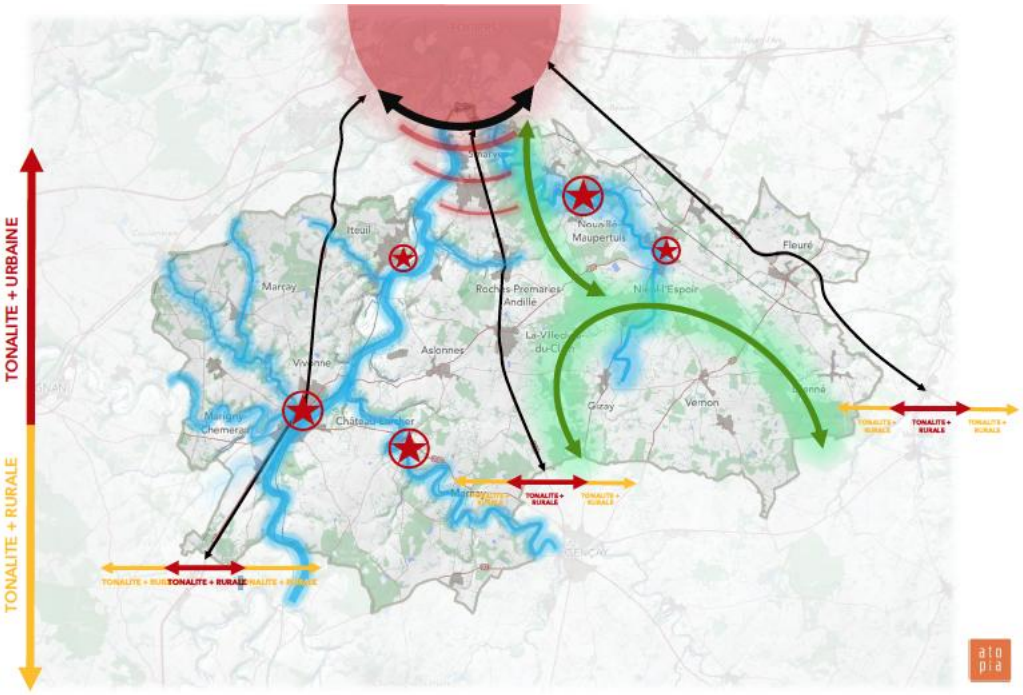
CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis d'identifier les caractéristiques socioéconomiques et environnementales du territoire. Cette conclusion propose une approche dynamique et prospective s'attachant à retracer la trajectoire engagée par le territoire et à identifier les marges d'action à disposition des décideurs locaux.

Les Vallées du Clain, un territoire à l'identité rurale aux portes de l'agglomération de Poitiers

Les paysages du territoire des Vallées du Clain développent une identité préservée où vallées, espaces agricoles et séquences boisées composent un environnement particulièrement apprécié. La richesse et la diversité des paysages (bocage, massifs boisés, vallées) sont perçus comme un atout différenciant, une»ressources » locale de premier plan.

Carte des enjeux



Les Vallées du Clain, un territoire fortement attractif

Les Vallées du Clain est un territoire avec un écrin paysager de qualité aux avantages comparatifs nombreux par rapport au cœur de l'agglomération de Poitiers. En effet, le marché immobilier est attractif pour les familles : le tissu d'équipements et de services publics est très fourni et l'accessibilité rapide aux attracteurs voisins (emplois et commerces) combinée à la proximité des pôles d'emplois de Poitiers font l'attractivité territoriale de cette Communauté de communes.

L'excellence du niveau d'accessibilité caractérisée par trois axes routiers (N10, D741, N147) est un facteur de l'attractivité résidentielle qui se traduit par de nombreux déplacements domicile-travail. Les transports en commun se sont bien développés avec le réseau TER et les lignes de bus départementales qui desservent tout le territoire. A l'échelle des bourgs, des politiques ont été menées ces dernières années dans un objectif de déplacements piétons.

Les limites et risques du modèle de développement

Aujourd'hui, le parc de logements a un niveau de vacance ou de résidences secondaires faibles par rapport aux autres territoires. Dans le même temps , le parc résidentiel est spécialisé sur les grands logements individuels avec une tendance au vieillissement de la population. Cela pose la question sur le besoin de nouvelles formes d'habiter pour les différentes classes d'âges (services, localisation spécificités du logement, etc.) notamment pour les plus âgées.

Les Vallées du Clain sont aujourd'hui dans une certaine dépendance avec le pôle économique de Poitiers, les communes entretiennent ce rapport. Il est nécessaire d'appliquer cette cohésion territoriale et le « droit au développement » revendiqué par les Vallées du Clain pour se défaire de cette dépendance. Il apparaît nécessaire pour se défaire de cette dépendance d'organiser l'aménagement des « autoroutes du numériques ».

2. Analyse foncière

2.1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
2.2. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS
2.3. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS ET QUI LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER

2.1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1°) Méthodologie

L'observatoire de l'artificialisation des sols

Dans le cadre du Plan Biodiversité, le CEREMA, l'IGN et l'IRSTEA ont mis en place un observatoire dédié à l'analyse de l'artificialisation des sols, sous le pilotage des ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Cet outil de mesure permet de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune. Il donne les moyens aux territoires et aux citoyens de suivre, via internet, l'évolution de l'artificialisation et plus largement à terme de l'occupation et de l'usage des sols. **Ces données permettent ainsi aux documents d'urbanisme de faire un historique de leur consommation d'espaces durant les 10 dernières années.** La différenciation des surfaces par rapport à leur destination (habitat, activités, zones commerciales…) par territoires est également disponible » (extrait du site internet de l'observatoire).

Définition et méthodologie pour la mesure l'artificialisation des sols

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…).

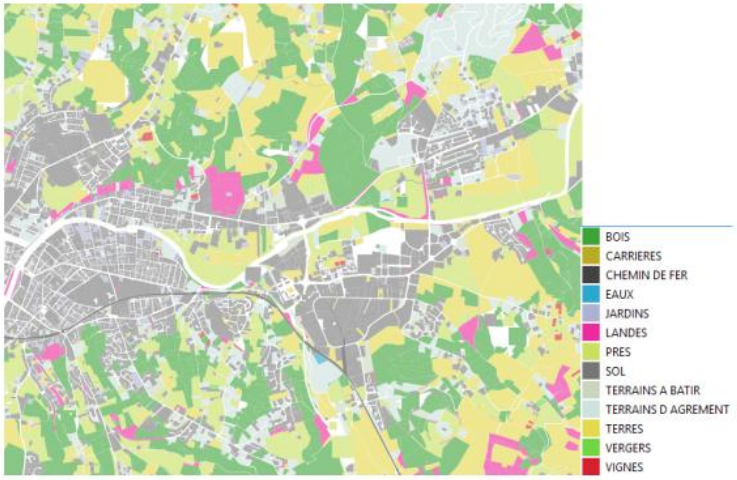
L'observatoire de l'artificialisation des sols repose sur l'analyse des fichiers fonciers. Ces fichiers sont une base de données retraitée par le CEREMA à partir des données « MAJIC ». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009 , et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface artificialisée et non artificialisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc l'artificialisation. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, on en retrouve les traces dans la base.

Chaque parcelle est subdivisée en une ou plusieurs « subdivisions fiscales », autrement appelées « suf ». Chacune de ces 'sufs' est classée en une des 13 catégories ci-dessous. Cette donnée est ensuite agrégée à la parcelle. Ainsi, une parcelle possédant une suf de 1 000 m² de terres et une de 2 000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes.

On obtient ainsi, à l' occupation des sols, selon la surface dominant

Catégorie de la suf	Signification
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

Liste des catégories fiscales définies dans les Fichiers fonciers



Occupation des sols majoritaire selon les Fichiers fonciers

Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

En particulier, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. Ne sont pas cadastrés : les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ; les eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ; les rivages de la mer ; les lacs s'ils appartiennent au domaine public ; les canaux de navigation de l'État non concédés.

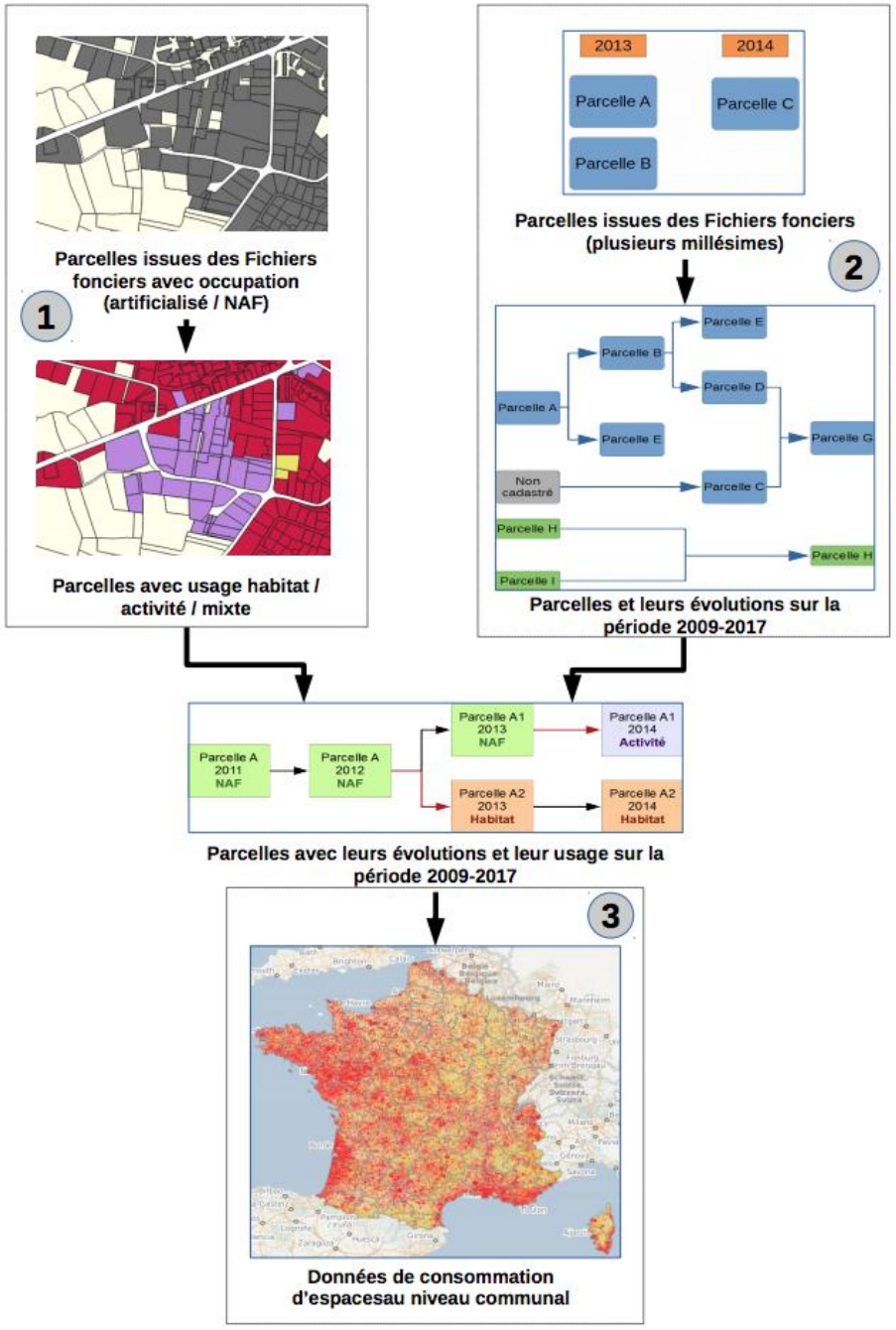
Les chiffres produits reprennent ainsi l'artificialisation qui a lieu sur l'espace cadastré : l'artificialisation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités…) sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a cependant montré qu'une partie des bâtiments n'était ainsi pas présente dans la base. **Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de l'artificialisation due aux propriétés publiques.**

- **Les terrains militaires ont un classement qui peut être instable** : certains camps peuvent ainsi changer d'occupation fiscale d'une année à l'autre, sans changement d'usage physique du sol. Dans ce cadre, et au vu des surfaces importantes, il est souhaitable de les traiter à part afin d'éviter que ces changements impromptus ne faussent les résultats.

- **Les golfs ont subi une modification fiscale en 2015**, qui clarifie leur classement cadastral pour le passer en « artificialisé ». Dans les données brutes, on assiste ainsi à une très importante artificialisation entre 2014 et 2015, uniquement due à ce changement fiscal. Dans ce contexte, il est donc nécessaire de traiter à part les golfs pour éviter de fausser les résultats. Les golfs ne seront donc, dans ce contexte, pas considérés comme de l'artificialisation.

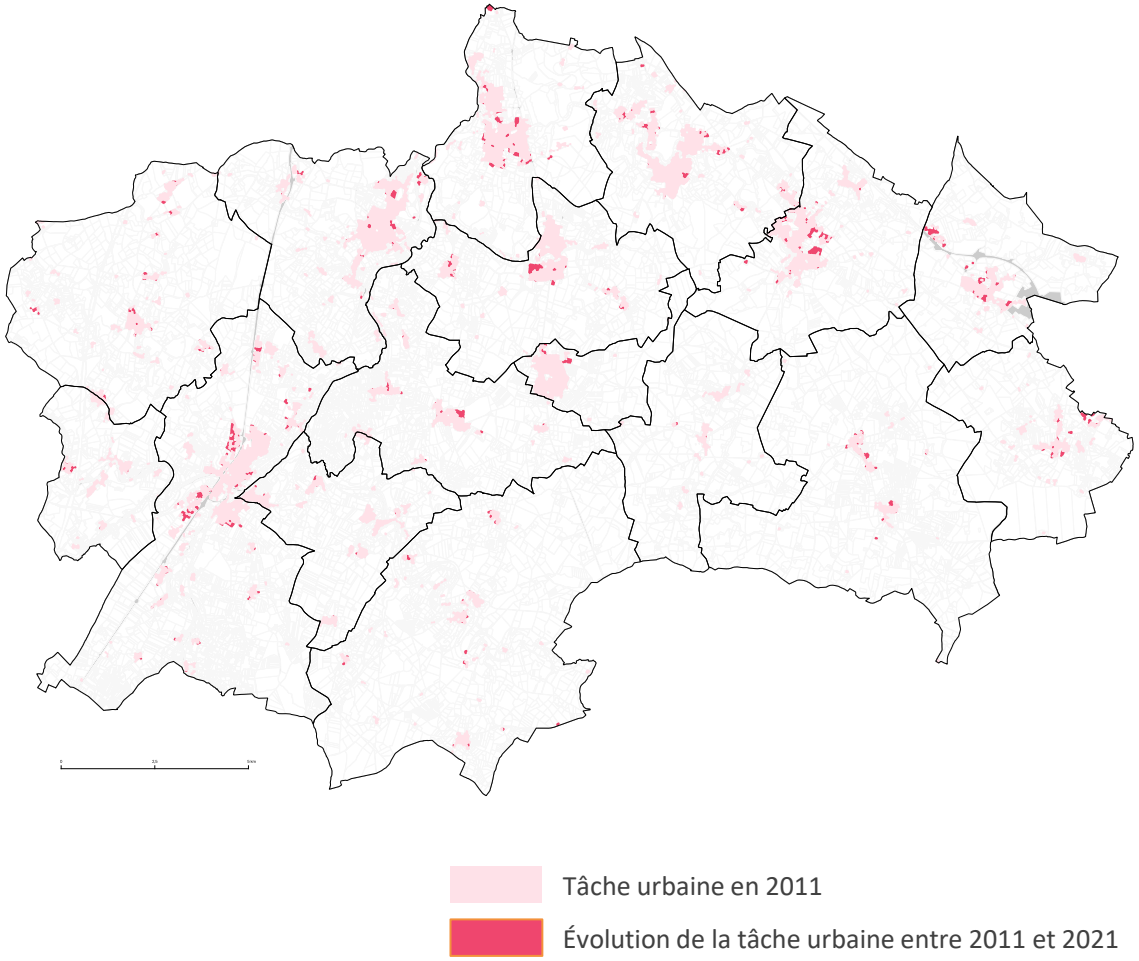
- **Certaines parcelles ont leur somme des suf (subdivisions fiscales) différentes de la surface totale de la parcelle.** En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers.



Résumé de la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers. La partie en haut à gauche concerne l'usage, en haut à droite le multi-millésime et le centre le traitement

2°) Résultats à l'échelle du territoire du PLUi

COMMUNE	Résidentiel	Economie	Mixte	TOTAL
Aslonnes	7,94	3,12	0	**11,06**
Château-Larcher	2,79	0,20	0	**2,99**
Dienné	5,61	11,17	0	**16,78**
Fleuré	6,81	1,27	1,27	**9,35**
Gizay	1,36	0,57	0	**1,93**
Iteuil	10,91	3,31	0	**14,22**
La Villedieu-du-Clain	0,94	1,6	0,98	**3,52**
Marçay	11,36	0,25	0	**11,61**
Marigny-Chemereau	6,08	0,25	0	**6,33**
Marnay	4,79	1,08	0	**5,87**
Nieuil-l'Espoir	23,59	0,25	0	**23,84**
Nouaillé-Maupertuis	18,50	1,24	0	**19,74**
Roches-Prémarie-Andillé	21,53	1,38	1,03	**23,94**
Smarves	15,27	2,84	0	**18,11**
Vernon	8,11	0,89	0	**9**
Vivonne	20,93	9,81	0,56	**31,30**
TOTAL	**166,52**	**39,23**	**3,84**	**209,59**



2.2. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

2.2. CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1°) Méthodologie

La présente délimitation de l'enveloppe urbaine repose sur deux outils :

- une suite de traitements géomatiques (SIG), permettant d'appliquer de manière uniforme et égalitaire les grands principes de ce qui constitue une enveloppe urbaine et un potentiel gisements fonciers (aussi dit « dent creuse ») au sein de celle-ci sur un territoire.

- une analyse des résultats et le cas échéant des corrections « manuelles » ou traitement des cas particuliers par observation de la photo aérienne, de visites de terrain et de réunions avec les élus des communes des Vallées du Clain afin d'aboutir à un travail réaliste et pertinent. (précisant l'enveloppe urbaine et complétant le repérage de gisement foncier non repérés par le de traitements SIG).

La définition du potentiel foncier repose donc sur une analyse en 4 étapes :

- Etape 1 : Modélisation de la tache bâtie, un tampon.

- Etape 2 : Modélisation de l'enveloppe urbaine, une précision parcellaire

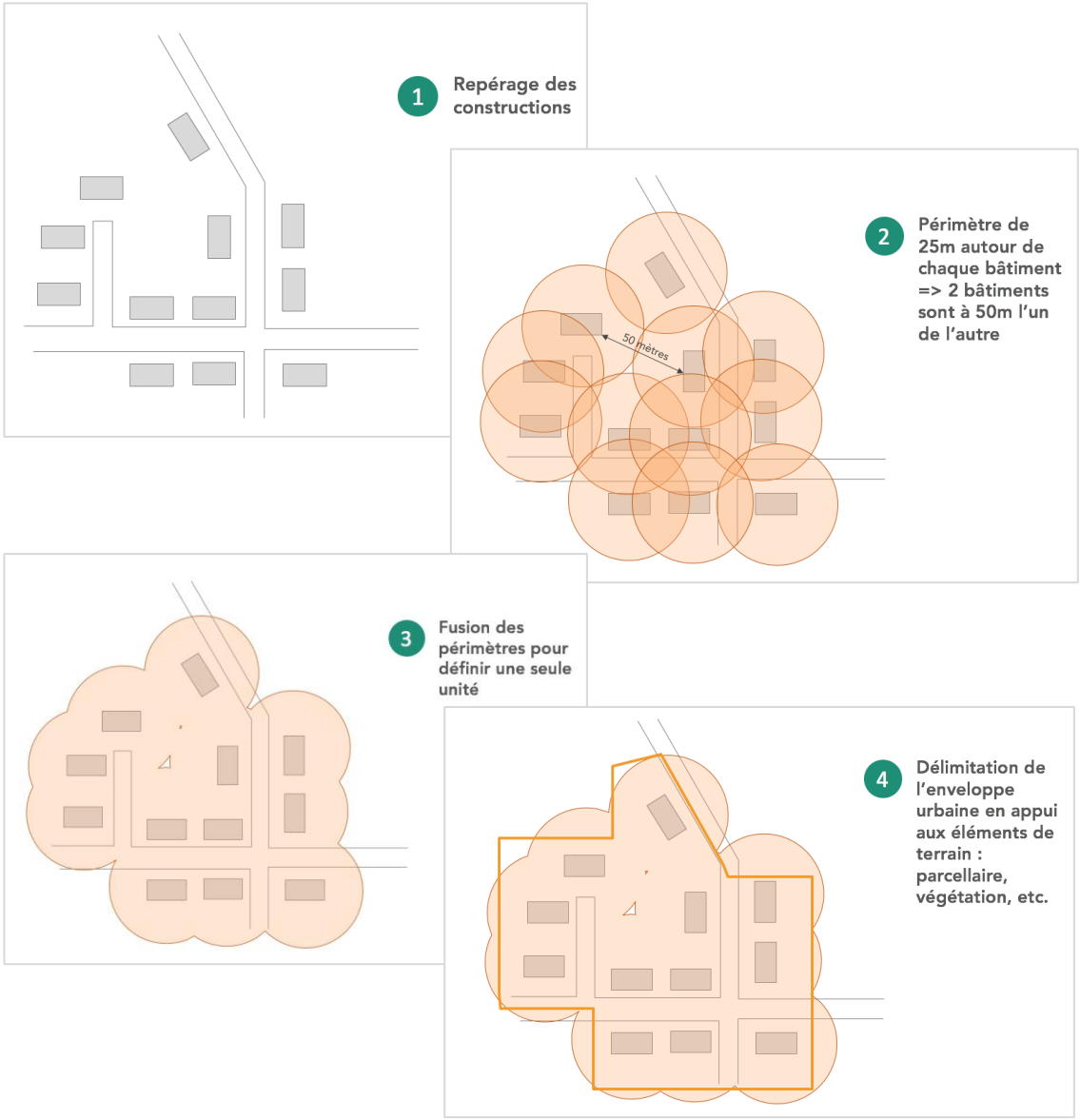
- Etape 3 : Hiérarchisation des disponibilités dans les enveloppes urbaines.

- Etape 4 : Précisions manuelles

Étape 1 : Modélisation de la tache bâtie , un tampon

L'objectif de cette première étape a visé à définir le périmètre d'étude de l'analyse des possibilités de densification et de mutation. La méthode est présentée dans les schémas ci-contre.

Illustration de la méthode appliquée à l'étape 1 pour modéliser les tâches bâties



NB : L'analyse des disponibilités des parcs d'activité économique existants a fait l'objet d'une étude spécifique. Cette dernière est explicitée au diagnostic du présent PLUi.

1°) Méthodologie

Étape 2 : Modélisation de l'enveloppe urbaine, une précision parcellaire

1. Ajout d'information aux parcelles cadastrales :

   - Une variable qui renseigne sur la situation de la parcelle cadastrale par rapport à la tache urbaine : soit « totalement inclue dans la tache urbaine » soit « partiellement inclue dans la tache urbaine ».
   - Une variable qui renseigne sur la situation de la parcelle cadastrale par rapport au tracé IGN des routes et des rues : soit « oui » soit « non ». Cette étape permet d'identifier les parcelles cadastrales constituant des voies privées
   - Une variable qui renseigne sur l'accessibilité de la parcelle, à savoir si elle est contre une route ou non : soit « oui » soit « non ».
   - Une variable relative à la surface de la parcelle en mètres carrés inclue dans l'enveloppe urbaine (retrait des terrains inférieurs à 300m2).

2. Sélection des parcelles qui constituent l'enveloppe urbaine dont la méthode est présentée dans les schémas ci-contre.

Ce travail de délimitation a été repris avant l'arrêt de projet du PLUi afin d'être cohérent avec les zones urbaines du règlement graphique.

Illustration de la méthode appliquée à l'étape 2 pour définir les enveloppes urbaines étudiées



1. Sélection des parcelles contenant un ou plusieurs bâtiments non agricoles de plus de 10m^2



2. Découpage des parcelles sélectionnées à 40 m des voies



3. Evaluation de la proximité des bâtiments : s'il y a plus de 50m entre deux bâtiments le long d'une forme bâtie linéaire, l'espace / la parcelle comprise entre les deux bâtiments n'est pas une dent creuse.



4. Délimitation (à la main) de l'enveloppe urbaine : sont intégrées à l'enveloppe les parties des parcelles construites à moins de 40m des voies + les parties de terrains non construites mais ayant un accès direct à une voie.

Étape 3 : identification des potentiels dans les enveloppes urbaines

Au sein des enveloppes urbaines définies à l'étape 2, plusieurs types de potentialités ont été identifiés :

- Les terrains comprenant très peu ou pas de bâti : part bâtie inférieure ou égale à 2%.
- Les terrains non situés sur une route, une voie de chemin de fer, un cours d'eau ou une surface en eau, un cimetière, un équipement scolaire / culturel / religieux / de santé ou militaire.
- Les terrains ne bénéficiant pas d'un accès sur voies.
- Les terrains dont la longueur et la largeur sont supérieures à 50 mètres.
- Les terrains dont la forme n'est pas « biscornue ».

Étape 4 : précisions manuelles

Est corrigée (« à la main ») **l'enveloppe urbaine** en :

- retirant les parcelles en cours de construction ;
- retirant les terrains dont l'accès est un cheminement impraticable en voiture ;
- retirant les fonds de jardins n'ayant pas vocation à être urbanisé (application d'une trame jardin ou diminution de la zone constructible pour être cohérent dan le règlement graphique) ;
- retirant les terrains d'équipements ou économiques n'ayant pas vocation à muter en faveur du développement résidentiel.

Sont identifiées en complément de l'analyse SIG :

- Les terrains **libres** de toute construction sans vocation, desservies par les réseaux et insérés entre des habitations (et d'une surface inférieure à 2500m² selon le SRADDET).
- Les terrains pouvant faire l'objet d'une **division parcellaire** : parcelle de grande taille pouvant accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitation dans l'hypothèse que le propriétaire effectue une ou plusieurs divisions parcellaires, et ce si la surface retenue est supérieure à 300m2.
- Le secteur de **renouvellement urbain** : site voué à connaitre une mutation par démolition puis reconstruction dont l'opération va créer de nouveaux logements (notamment les friches) ou réhabilitation d'un bâtiment d'équipement en logements.

Extrait de l'atlas du potentiel de densification en annexe (pièce 1.1.2)



Potentielle disponibilité foncière

Construction récente manquant au cadastre

Un atlas cartographique de repérage des terrains du potentiel foncier est en annexe du rapport de présentation – pièce 1.1.2

2°) Résultats à l'échelle du territoire du PLUi (cartographie en annexe)

Commune	Polarité	Surface (en ha)	Densité appliquée*	Potentiel brut de logements	Potentiel retenu de logements (rétention foncière de 20%)**
Vivonne	centralité	13,76	20	275	/
Iteuil	pôle	2,80	15	42	/
La Villedieu-du-Clain	pôle	2,12	15	32	/
Nieuil-l'Espoir	pôle	4,82	15	72	/
Nouaillé-Maupertuis	pôle	5,65	15	85	/
Roches-Prémarie-Andillé	pôle	2,32	15	35	/
Smarves	pôle	3,71	15	56	/
Aslonnes	rurale	1,50	12	18	14
Château-Larcher	rurale	4,13	12	50	40
Dienné	rurale	2,31	12	28	22
Fleuré	rurale	3,45	12	41	33
Gizay	rurale	2,26	12	27	22
Marçay	rurale	2,28	12	27	22
Marigny-Chemereau	rurale	1,15	12	14	11
Marnay	rurale	1,21	12	14	11
Vernon	rurale	3,91	12	47	38
TOTAL		**57,38**		**859**	**810**

*** Application de densité**

En suivant les recommandations du SCoT et afin de définir un nombre potentiel de logements par commune, il a été appliqué une densité moyenne de logements sur le cumul des surfaces repérées comme potentiel foncier.

Les densités appliquées varient selon le type de polarité et prennent en considération le fait que la majorité des terrains repérés est privée et se trouve dans le tissu pavillonnaire dans lequel la densification se fait par construction d'habitation individuelle.

**** La prise en compte de la dureté foncière (application d'un taux de rétention foncière)**

Le diagnostic démontre qu'au regard de sa localisation, le territoire des Vallées du Clain est attractif. De ce fait, il est sujet à une forte pression urbaine, en particulier sur la partie Nord du territoire intercommunal qui comprend le pôle d'équilibre et les pôles relais. Cette pression urbaine est lisible sur le territoire par :

- Des transactions immobilières rapides lorsque les biens sont au prix du marché ;
- Une croissance des divisions parcellaires en faveur d'une densification des tissus pavillonnaires ;
- Une faible vacance immobilière.

Au regard des différents filtres apposés pour repérer les terrains du potentiel foncier (excluant les terrains difficilement voir non mobilisables) et de la forte pression urbaine s'exerçant sur le territoire, le travail de repérage du potentiel foncier projette

- Un taux de rétention foncière nul sur les communes « pôles » (d'équilibre et relais) ;
- Un taux de rétention foncière de 20% pour les communes rurales en raison d'une recherche de plus grands terrains (ne respectant pas la densité moyenne estimée et d'une plus faible attractivité résidentielle.

2.3. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS ET QUI LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER

2.3. DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION ET LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1°) Dans le PADD

- La programmation résidentielle vise l'optimisation du parc de logements vacants et considère le changement de destination des bâtiments existants comme moyen de répondre aux besoins en logements sans consommation d'espace.

- L'évaluation des besoins fonciers sont minimisés par l'optimisation prioritaire des disponibilités présentes au sein de taches urbaines existantes.

- Les besoins en fonciers permettant de répondre aux besoins en logements sont minimisés en envisageant des densités résidentielles plus élevées en cohérence avec les dispositions du SCoT du Seuil du Poitou.

2°) Dans les OAP

- Le PLUi définit 31 OAP sectorielles concernant des sites de projet urbain dont 26 à vocation résidentielle et 5 à vocation économique.

- Un phasage d'ouverture à l'urbanisation est défini dans les OAP sectorielle à vocation résidentielle sur les communes disposant de plusieurs sites en extension urbaine.

- Parmi les OAP à vocation économique, 5 définissent un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension, à condition que les lots libres dans les secteurs déjà viabilisés soient occupés afin d'optimiser le foncier disponible.

- Une OAP phasage et programmation synthétise les temps d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de projet.

- Les orientations qui visent l'organisation du réseau viaire visent à minimiser les emprises aux besoins en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

- Les orientations concernant les formes urbaines encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles favorisent les compositions urbaines diversifiées articulées avec les tissus bâtis environnants.

- Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des ouvertures d'urbanisation par opération d'ensemble afin de concevoir des projets globaux qui utilisent au mieux les ressources foncières.

- L'orientation thématique « optimisation foncière » vise à favoriser l'intensification en zone urbaine et à appréhender de manière plus qualitative l'aménagement des dents creuse en milieu urbain.

3°) Dans le règlement

- Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :
    - Diminuant les retraits par rapports aux limites des voies et emprises publiques, et aux limites séparatives.
    - Augmentant globalement les règles de hauteur, et en les différenciant selon les secteurs.
    - Adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue.
    - Limitant les obligations liées au stationnement, notamment en zone centrale (aucune obligation en matière de stationnement automobile en zone UC), et en incitant à la mutualisation du parc de stationnement.
- Le règlement prévoit le changement de destination des bâtis situés en zone agricole et naturelle pour la création de logements.
- Enfin, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, il est prévu les dispositions suivantes :
    - dans l'ensemble des zones, les règles du présent PLUi sont applicables à chacun des lots créés.

Cette règle est justifiée par le fait que, dans les zones urbaines, les projets de densification urbaine doivent prendre en compte les objectifs du règlement et ne doivent pas être en incohérence avec le tissu urbain avoisinant.

4°) Dans le plan de zonage

- Les zones U permettent d'accueillir de nouvelles constructions en densification. Certains secteurs ont été plus particulièrement ciblés, avec la définition d'OAP de secteur en densification.
- Les zones AU ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard des anciens PLU, du SCOT et de la consommation foncière passée. Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions en veillant au respect des densités.
- Les STECAL sont exceptionnels et leur tracé veille à limiter les capacités de développement. A maxima l'ensemble des STECAL, par application de leurs dispositions réglementaires projette une consommation foncière maximale de 0,019% du territoire intercommunal.
- Les zones U ont été délimitées « au plus juste» permettant de limiter l'artificialisation (voir page suivante).

Principes de délimitation des zones urbaines du PLU

- Espaces constitutifs de la tâche bâtie incluant au minimum une dizaine de bâtis (tâche bâtie définie par des disques contigus d'un rayon de 25 m autour de chaque bâti) ;

- Respect du principe du DOO du SCoT visant à ne pas poursuivre le développement linéaire ;

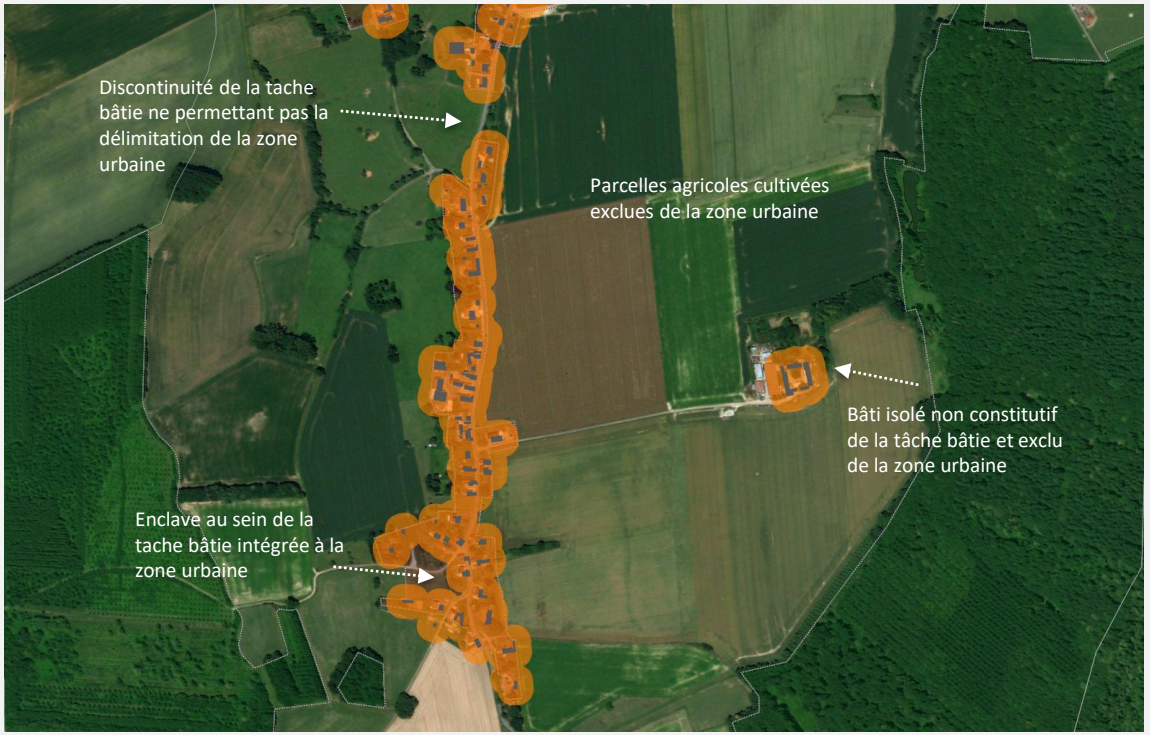
- Accessibilité et desserte par les réseaux d'eau potable et de distribution d'électricité ;

- Exclusion des parcelles cultivées (identifiées au recensement parcellaire graphique – RPG) situées en limite de la tâche bâtie (des parcelles cultivées enclavées peuvent être intégrées à la zone urbaine) ;

- Cohérence de l'inscription du terrain avec le noyau bâti : prise en compte des éléments de contexte naturel (haie, cours d'eau, etc.) ou des infrastructures routières comme limite ;

- Dans le cas de bâtis linéaire le long des voies (hameaux) : délimitation de la zone urbaine sur une épaisseur de 50 m par rapport à la voie ;

- Prise en compte du découpage parcellaire et de l'occupation effective de l'espace lorsque ceux-ci restent cohérents avec les autres critères visés ci-dessus.



3. Explications des choix retenus pour le PADD

3.1. RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

3.2. DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGÉE PAR LE PADD

3.3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

3.1. RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Une ambition déclinée en trois axes

La construction de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire à l'horizon 2035 intervient en réponse aux enjeux soulevés par le diagnostic et a pour objectif de maîtriser les risques que peut présenter la trajectoire suivie par le territoire.

La stratégie retenue par les élus vise à amplifier la capacité du territoire à générer un développement qui s'appuie sur les ressources propres du territoire. Elle intègre pleinement les opportunités que peuvent présenter la réalisation de grands projets sur l'agglomération de Poitiers, pour répondre aux défis de l'inscription du territoire dans des logiques porteuses de métropolisation.

L'ambition traduite par le projet est de consolider un rythme de croissance sans nécessairement chercher à l'amplifier. Les élus souhaitent maintenir le niveau de développement du territoire, sa capacité d'accueil, tout en visant une évolution qualitative du cadre de vie.

Cette stratégie se décline, dans le PADD, à travers trois grands axes. Chacun de ces axes permet de répondre aux besoins du territoire identifiés par le diagnostic.

- ***Le premier axe*** vise une attractivité complète du territoire qui s'appuie sur la dimension de proximité, la solidarité et la complémentarité des espaces.

  Le développement des Vallées du Clain s'est réalisé sur des logiques Nord-Sud, le long des trois axes routiers principaux. Il en résulte un fonctionnement du territoire en trois espaces de vie, qui échangent plus avec l'agglomération de Poitiers qu'au sein même du territoire intercommunal. Le projet vise donc à une mise en synergie de ces trois espaces de vie par le renforcement des interactions et de leur complémentarité.

  L'organisation actuelle en trois bassins de vie différents entraîne également une forte utilisation de la voiture personnelle dans les déplacements. C'est pourquoi, le projet aspire à un développement résidentiel et économique qui renforce cette structuration urbaine et qui valorise les accès par des modes doux et des déplacements collectifs (autopartage, TER, etc.). Le projet s'attache à privilégier le développement sur des secteurs proches des aménités urbaines évitant l'utilisation de l'automobile. Dans ce cadre, le soutien aux nouvelles formes de travail est notamment inscrit dans le PADD.

  Ce premier axe aspire également à activer les relais de croissance endogènes du territoire, porteurs d'une dynamique permettant à l'ensemble des bourgs et villages du territoire de bénéficier d'une riche vie de proximité, permise par le grand nombre d'équipements, services et commerces en centre-bourg. Cela contribue à faire des Vallées du Clain un territoire vivant et attractif.

Une ambition déclinée en trois axes

- ***Le deuxième axe*** aspire à pérenniser la capacité de développement du territoire, à la fois sur le volet résidentiel que sur le volet économique. Il s'agit, entre autres, de répondre aux besoins induits par un maintien de la croissance démographique et d'apporter une stratégie de redéploiement économique.

  Dans la perspective d'attractivité, le PADD entend mobiliser la politique résidentielle comme levier d'action majeur. Il propose les axes d'une politique ambitieuse de reconquête, d'amélioration et de développement du parc de logements permettant de répondre aux besoins de diversification de l'offre résidentielle proposée par le territoire et de requalification du parc (prise en compte du parc potentiellement indigne, requalification énergétique des logements anciens, réponse aux besoins de de logements et de maîtrise de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, etc.).

  Dans cet objectif de limitation de la consommation d'espace, le PADD projette à la fois une intensification des espaces bâtis et l'imposition d'une densification minimale (chiffres du SCoT) sur les secteurs de développement avec l'ambition d'avoir une densité bâtie brute moyenne fixée à 20 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire.

  De plus, l'accueil de nouveaux habitants au sein des bourgs et à proximité des services, commerces, et équipements avec une répartition équitable sur le territoire est souhaité. Un développement plus compact, s'appuyant sur la proximité, permettra notamment de limiter l'usage de la voiture individuelle au profit des modes actifs et, de ce fait, participera indirectement à une amélioration du cadre de vie.

  La stratégie économique vise à maintenir l'attractivité industrielle et artisanale du territoire par le renforcement de l'offre de 4 grands pôles d'activités du territoire. Il s'agit d'assurer une offre de locaux et foncière nécessaire pour la pérennisation des activités en place et l'installation de nouvelles. Soucieux d'un paysage qualitatif et attractif, le projet vise à la reconquête des friches économiques du territoire pour l'accueil de nouvelles activités et une optimisation du foncier artificialisé.

  Cet axe projette également le maintien de l'activité agricole porteuse du caractère rural qui différencie le territoire de la métropole de Poitiers. Il s'agit ainsi de définir un équilibre entre développement urbain et la préservation de l'environnement qui soit le moins impactant possible pour l'exercice des professions agricoles.

  Outre, l'économie artisanale et industrielle, le projet vise à inscrire le territoire dans les dynamiques touristiques qui s'exercent au niveau métropolitain (Futuroscope, abbayes, ville de Poitiers, etc.). Il s'agit par cette orientation de renforcer une offre et des services touristiques complémentaires à l'offre existante des territoires avoisinants en s'appuyant sur les ressources locales (demeures remarquables, sites touristiques, cheminement de promenades, stationnement de camping-car, …).

- ***Le troisième axe*** est relatif à la préservation de l'identité du territoire par la préservation des marqueurs paysagers qui participent à l'attrait des communes et à la qualité de leurs cadres de vie. Dans cet objectif, le PADD propose une stratégie de valorisation patrimoniale en s'appuyant sur les espaces et patrimoines urbains, paysagers et architecturaux (notamment l'architecture rurale, la qualité et la mise en scène des entrées de villes, etc.) et en promouvant une gestion durable des ressources naturelles (eau, déchets, énergie, etc.).

  Le PADD place au cœur de cette stratégie de reconquête qualitative la vallée du Clain, de l'Yvonne et du Miosson et les milieux qui leurs sont associés comme dorsale de sa trame verte et bleue.

  Cet axe s'attache également à permettre au territoire de s'inscrire dans des logiques supra-communautaires de production en énergies renouvelables en respectant les pratiques agricoles et les grands paysages.

3.2. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE ENVISAGÉE PAR LE PADD

1°) Perspective démographique : un objectif de renouvellement corrélé à une politique volontariste

NB : les données présentées ci-dessous reprennent celles mobilisées lors de la définition des objectifs chiffrés du PADD, soit les données INSEE millésime 20137, publié à l'été 2018.

Une tendance antérieure qui a confirmée l'attrait du territoire

L'intercommunalité des Vallées du Clain a connu une augmentation importante de la population municipale depuis 1968 et aujourd'hui. En 2019, la population des ménages atteignait 26 880 personnes, ce qui marque une légère inflexion de la dynamique démographique, avec +1%/an sur la période 2013-2019. C'est la croissance la plus importante parmi les territoires de son environnement proche, y compris le Grand Poitiers qui connaît une stabilisation démographique.

La croissance démographique ne s'est pas répartie uniformément, entre les 16 communes et suit une logique de développement périurbain orientée sur les axes majeurs (la RN10, la RD741 et la RN147).

Synthétiquement, l'attractivité des communes au nord, en première couronne de Poitiers, est plus importante que les communes du sud au caractère rural plus affirmé. Cet état renforce le poids des communes principales et amène à des problématiques d'un parc immobilier sous tension, aux marges de manœuvres limitées (faible taux de vacance immobilière). Enregistrant un faible niveau de vacance du parc de logements et une quasi absence de villégiature, la fluidité du parcours résidentiel et la réponse au besoin des ménages en restructuration (vieillissement, décohabitation, famille monoparentale, …) impliquent des besoins en construction neuve.

Outre le besoin en logements, la croissance démographique continue n'a eu de cesse pour les communes de porter une réflexion sur la nécessité d'adapter les équipements publics à la population or les ressources en eau sont déjà fortement sollicitées et altérées.

Le choix d'un scénario optimiste, réaliste mais modéré

Les ambitions démographiques de la Communauté de communes des Vallées du Clain, portées par le PADD, s'appuient sur la stratégie de ce dernier en matière :

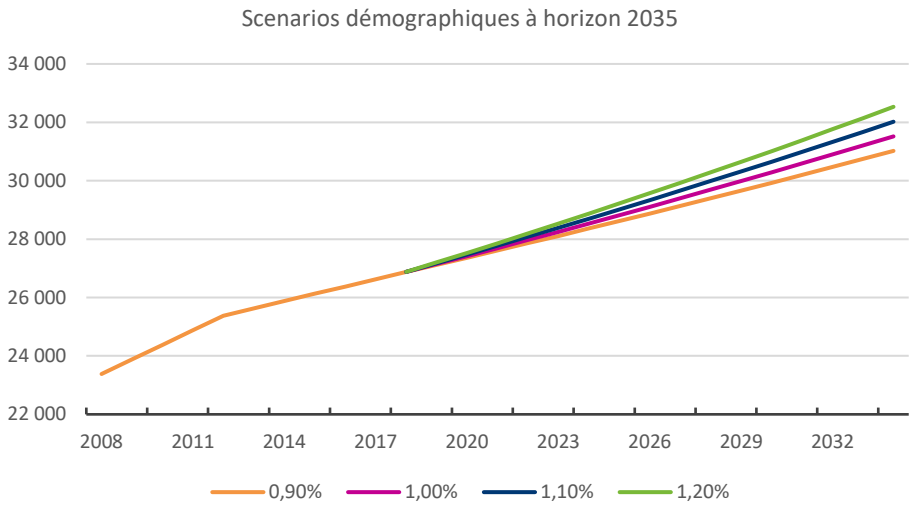
- De pérennisation de son attractivité résidentielle, au sud de Poitiers, du fait de la qualité du cadre de vie (paysage, espaces de nature et de loisirs nombreux, force de la dimension « proximité » des équipements, commerces et services),
- D'une meilleure structuration de son développement démographique, en privilégiant les communes les mieux pourvues en équipements et en solution de mobilité à forte capacité d'emport pour l'accueil de nouvelles populations.

Sur cette base, plusieurs scénarios de développement ont été soumis aux élus du comité de pilotage :

1. +0,90%/an : un scénario adaptatif à l'évolution de la géographie des régions françaises ; Poitiers, au sein de la Nouvelle Aquitaine, perd son statut de capitale régionale. Ainsi, les Vallées du Clain voient leur moteur de développement se ralentir ;
2. +1,0%/an : un scénario qui s'inscrit dans la poursuite de la croissance démographique observée ces dernières années ;
3. +1,10%/an : un scénario qui reprend les projections d'alors du SCoT du Seuil du Poitou ;
4. +1,20%/an : un scénario intermédiaire, ambitieux mais qui recolle avec le développement des 20 dernières années ; les Vallées du Clain conservent des leviers de croissance en appui d'une politique d'accompagnement des populations (services, emplois, loisirs, mobilité) ;

1°) Perspective démographique : un objectif de renouvellement corrélé à une politique volontariste

NB : les données présentées ci-dessous reprennent celles mobilisées lors de la définition des objectifs chiffrés du PADD, soit les données INSEE millésime 2019, publié à l'été 2021.



Les différentes rencontres et temps de travail menés lors de l'élaboration du projet ont permis aux élus de valider un scénario porté sur un ralentissement de la croissance démographique du territoire, similaire à la moyenne de croissance connue sur les 10 dernières années. Les orientations stratégiques retenues par les élus se sont portées sur le scénario 1 qui est proactif (+0,90%/an pendant 15 ans), et qui permet d'atteindre une population des ménages d'environ 31 020 habitants en 2035.

Ce scénario qui s'inscrit dans les objectifs exprimés par le SCoT du Seuil du Poitou, est réaliste et modéré. Forte de ses atouts, la Communauté de communes des Vallées du Clain aspire à maintenir une croissance résidentielle tout en permettant une meilleure maitrise de ses impacts.

La stratégie résidentielle du PADD vise à conforter l'attractivité démographique en lien avec le positionnement sur les flux des Vallées du Clain ainsi que sa proximité aux pôles d'emplois de Poitiers Sud notamment (Université, pôle hospitalier, zones commerciales Poitiers Sud).

- *Ambition 1/* Une attractivité confortée vis-à-vis des territoires de la Vienne (Châtellerault, offre résidentielle complémentaire à Poitiers centre) et des territoires voisins (Charente-Maritime, en lien avec la proximité du pôle universitaire et la diversification des logements sur le territoire).
  - Un solde migratoire qui se maintient au niveau actuel.
  - Objectif de croissance démographique liée au solde migratoire visé par le PLUi : environ + 0,75%/an
- *Ambition 2/* Une attractivité en faveur d'actifs (poursuite d'une tendance déjà engagée d'accueil des ménages jeunes) et en corrélation avec les objectifs de développement économique.
  - Un vieillissement de la population continue comme dans le reste de la Vienne. En complémentarité à Poitiers-ville centre, qui produit des logements de petites tailles et proches des services / commerces en grand nombre, les grands logements sont libérés au profit de nouveaux ménages familiaux. Toutefois, un départ des jeunes nés au début du siècle est projeté.
  - Objectif de croissance démographique liée au solde naturel visé par le PLUi : + 0,15%/an
  - Ralentissement du solde naturel, par un accroissement de la présence des seniors (tendance lourde nationale).
  - Influence sur le desserrement des ménages dans les communes.
- *Ambition 3/* Une modulation des objectifs de croissance démographique par niveau de pôle afin d'engager le renforcement du poids des pôles dans la population totale, ceci afin d'atteindre les seuils démographiques nécessaires à la pérennisation voire l'émergence de services (commerces, équipements, déplacements) dans ces pôles, au profit de tout le territoire des Vallées du Clain et au-delà.

2°) Des objectifs de production de logements adaptés au profil des ménages et au renforcement des polarités

Déclinaison des objectifs de croissance de population pour mettre en œuvre le rééquilibrage territorial

La croissance démographique annuelle projetée de 0,90% est une moyenne à l'échelle du territoire intercommunale. Cette croissance n'est pas envisagée de manière homogène sur l'ensemble du territoire au regard de la stratégie d'aménagement définie dans le PADD de renforcer les pôles des Vallées du Clain. Ainsi, la croissance démographique annuelle est projetée de la manière suivante :

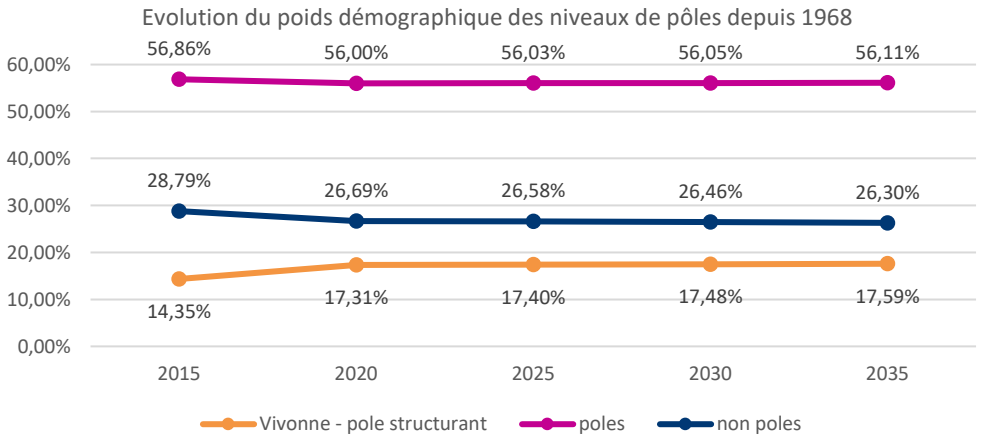
Vivonne, pôle d'équilibre structurant +1%/an

Pôle relais+0,91%/an

Communes rurales +0,81%/an

Cette évolution démographique par pôle s'accompagne d'une répartition différenciée de la production en logements tel que le prévoit le PADD :

- 30% des nouveaux logements à Vivonne, soit environ 551 logements ;
- 48% de la programmation résidentielle dans les pôles (hors Vivonne), soit environ 880 logements ;
- 22% affectée aux 9 communes rurales soit environ 404 logements.



Définition du point mort pour assurer le maintien de la population existante

La méthode du « point mort » a été utilisée afin d'évaluer les besoins en logements de la population du territoire projetée en 2035.

L'évaluation des besoins en logements est une démarche permettant de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet un logement neuf ne permet pas seulement d'accueillir de nouveaux ménages au service de la croissance de la population. Il contribue également à servir les besoins de la population en place, qui sont de :

- **Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages : il s'agit du desserrement.**

  Sur le territoire, la taille moyenne des ménages est relativement faible avec une moyenne de 2,38 personnes/ménages en 2019.

  Malgré des nuances internes au territoire, l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages est envisagée pour les années à venir mais ceci de manière bien moins significative que les années précédentes: de 2,38 personnes/ménages à 2,36. Le vieillissement de la population et l'augmentation des familles monoparentales sont des facteurs de réduction de la taille des ménages. Aujourd'hui, près de 25% de la population a plus de 60 ans et qu'environ 7% des ménages sont des familles monoparentales. Cependant, l'attractivité du territoire auprès des jeunes couples avec enfant et l'ambition de poursuivre l'accueil de se type de ménage tend à amoindrir la diminution du nombre de personnes par ménage.

- **Maintenir le taux de résidences secondaires et de logements vacants** afin de favoriser la remise sur le marché de logements existants. En effet, malgré une faible augmentation de la vacance sur les dernières années, le marché immobilier reste « tendu ». Le maintien d'un taux de vacance inférieur à 6% est nécessaire pour le territoire afin de maintenir un équilibre en l'offre et la demande.

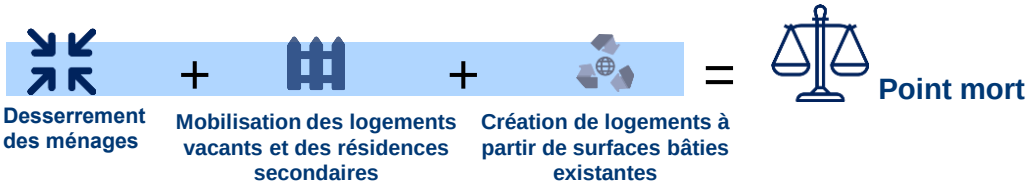
2°) Des objectifs de production de logements adaptés au profil des ménages et au renforcement des polarités

L'objectif est donc de maintenir le taux de vacance immobilière tout en permettant une croissance du nombre d'habitation sur le territoire. Ainsi, la production de logements pour la période 2020-2035 ne s'appuie pas sur remobilisation conséquente du parc vacant mais sur une remobilisation du parc vacant au cœur de ville de Vivonne et veille, en outre, à ne pas accroitre le taux de vacance sur le territoire.

- **Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage : le renouvellement du parc de logements.**

Multiplier et faciliter les opérations en renouvellement urbain sont des objectifs pour les prochaines années. Toutefois, le territoire compte un parc de logements relativement jeune pouvant être amélioré par des opérations de rénovation énergétique. Ainsi, la perte d'habitat par destruction est minime sur le territoire et n'est pas prise en compte dans la définition du besoin en logements.

- **Bilan sur le point mort**



3°) Une évaluation des besoins prospectifs incluant la mobilisation du potentiel des tissus urbains

Les raisons et les moyens de production de logements

L'évaluation du « point mort » prospectif intègre les hypothèses stratégiques retenues par la Communauté de communes en matière de politique de l'habitant et du logement. Cette évaluation quantitative s'articule pleinement avec la prospection du Schéma de Cohérence Territorial, approuvé en février 2020.

Les hypothèses suivantes ont été retenues dans les besoins de production de logements :

- Pour le facteur de **desserrement des ménages** : celui-ci devrait se poursuivre en raison du vieillissement de la population mais à un rythme moins soutenu. En effet, un renouvellement est observé avec l'installation de familles dans les communes rurales et péri-urbaines.

- Pour le facteur de **logements vacants** : il a été considéré que le stock de logements vacants allait rester stable pour viser un objectif de maintien du taux de logements vacants d'ici 2035. Cet objectif ambitieux doit s'accompagner d'actions, visant la remise sur le marché de logements vacants.

- Pour le facteur de **renouvellement** : il a été considéré que les tendances au renouvellement du parc allaient se poursuivre en raison des opérations de renouvellement urbain en cours à venir qui concerneront tant l'habitat privé que social (même si les démolitions et hypothèses de reconstitution n'ont pas été prises en compte lors du calcul du point mort).

- Pour **les changements de destination** : La stratégie du PLUi ne mobilise pas de surfaces déjà existantes pour la création de nouveaux logements ; le changement de destination est ainsi considéré comme un moyen de diversification des activités des exploitations agricoles (gîtes à la ferme, petites unités de transformation, hébergement touristique par exemple) dont le stock potentiel est relativement restreint, et faiblement mobilisable.

- **Le besoin induit par le desserrement des ménages**

L'hypothèse de la poursuite du phénomène de desserrement des ménages a été reportée à l'échelle communale pour établir le nombre moyen de personnes par ménage à l'échelle de l'intercommunalité (cf. tableau ci-dessous). Ainsi, il est envisagé dans le scénario du PADD une diminution de 0,2 personnes par ménage entre 2020 et 2035.

Cette diminution induit un besoin de production de 50 logements par an, soit 750 sur la période 2020-2035.

Hypothèses retenues de taille moyenne des ménages (TMM) à l'horizon 2035

	2014	2019	Rythme annuel moyen 2014-2019	Rythme annuel moyen 2020-2035	2035	Hypothèse retenue pour 2035
Aslonnes	**2,53**	**2,4**	**-1,05%**	**-0,18%**	**2,33**	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Château-Larcher	2,49	2,52	0,24%	-0,33%	2,39	*Reprise du desserrement*
Dienné	2,55	2,62	**0,54%**	**-0,32%**	2,49	*Reprise du desserrement*
Fleuré	2,51	2,32	-1,56%	-0,14%	2,26	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Gizay	2,56	2,41	**-1,20%**	**-0,16%**	2,35	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Iteuil	2,36	2,34	-0,17%	-0,16%	2,28	*Maintien du profil des ménages*
La Villedieu-du-Clain	**2,48**	**2,34**	**-1,16%**	**-0,19%**	**2,27**	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Marçay	2,75	2,86	0,79%	-0,20%	2,77	*Reprise du desserrement*
Marigny-Chemereau	2,44	2,39	**-0,41%**	**-0,11%**	2,35	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Marnay	2,42	2,35	-0,59%	-0,22%	2,27	*Ralentissement du desserrement / maintien du profil familial*
Nieuil-l'Espoir	2,56	2,55	**-0,08%**	**-0,10%**	2,51	*Poursuite du desserrement*
Nouaillé-Maupertuis	2,45	2,39	-0,49%	-0,24%	2,3	*Ralentissement du desserrement*
Roches-Prémarie-Andillé	2,46	2,36	**-0,83%**	**-0,33%**	2,24	*Ralentissement du desserrement*
Smarves	2,37	2,35	-0,17%	0,00%	2,35	*Maintien du profil des ménages*
Vernon	2,52	2,54	**0,16%**	**-0,35%**	2,4	*Reprise du desserrement*
Vivonne	2,21	2,15	-0,55%	0,14%	2,2	*Inversion de tendance : la croissance de la TMM est un phénomène isolé*
CC VALLEES DU CLAIN	2,43	2,38	-0,41%	**-0,05%**	2,36	Ralentissement du desserrement : le profil familial se maintient dans un contexte de vieillissement

3°) Une évaluation des besoins prospectifs incluant la mobilisation du potentiel des tissus urbains

- **Le besoin induit par la stabilisation du nombre de résidences secondaires et du taux de la vacance immobilière**

En faibles nombres et proportions, les résidences secondaires et occasionnelles sont maintenues à leur nombre de 2015. La stratégie du PADD n'en mobilise pas de nouvelles, le développement résidentiel passé à mobilisé les logements disponibles, ceux restant étant destinés à de la villégiature.

Dans un contexte de marché immobilier relativement tendu (6,3% seulement de vacance résidentielle en 2019) et de croissance résidentielle ambitieuse, l'ambition est d'engager un réinvestissement des logements non occupés tout en prévoyant des logements supplémentaires pour fluidifier les rotations dans les logements (5% du total de résidences principales à construire pour la population).

- En 2035, la vacance et la villégiature voient leur importance encore diminuer dans le parc de logements :

.

Résidences secondaires
0 logement 326 en 2019 et en 2035
2,3% du parc résidentiel

Logements vacants
-17 logements 732 en 2035
5,1% du parc résidentiel

	2019				2035			
	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
Vallées du Clain	**11861**	**10786**	**326**	**749**	**14400**	**13342**	**326**	**732**
Vivonne - pole structurant	2010	1806	54	147	2667	2481	54	132
pôles	6586	6130	119	337	7929	7473	119	337
non pôles	3268	2850	153	265	3806	3388	153	265
Vallées du Clain		**91,0%**	**2,7%**	**6,3%**		**92,7%**	**2,3%**	**5,1%**
Vivonne - pole structurant		90,0%	2,7%	7,3%		93,0%	2,0%	4,9%
pôles		**93,1%**	**1,8%**	**5,1%**		**94,2%**	**1,5%**	**4,3%**
non pôles		87,2%	4,7%	8,1%		89,0%	4,0%	7,0%

La production de logement induite par la suppression d'habitat insalubres ou en situation d'insécurité n'est pas un enjeu pour le territoire intercommunal. De ce fait, le scénario de développement ne s'appuie pas sur un besoin de remplacer du logement retiré du marché.

Le besoin induit par le renouvellement urbain est donc nul.

- **Le besoin induit par la croissance démographique**

En s'appuyant sur le scénario de projection démographique amenant à environ 31 025 la population sur le territoire de la CC des Vallées du Clain en 2035, il est projeté l'arrivée de 4 145 personnes.

L'accueil des nouveaux habitants nécessite une production de logements qui s'appuie sur la projection de la taille moyenne des ménages à 2,36 personnes.

	Croissance de population nette 2020-2035	***+ 4 145 personnes***
÷	*Taille moyenne des ménages*	***2,36 personnes par ménage***
=	*Besoin constructions neuves pour de nouveaux habitants*	

Ainsi, le besoin induit par la croissance démographique est d'environ 1756 logements.

3°) Une évaluation des besoins prospectifs incluant la mobilisation du potentiel des tissus urbains

Bilan du besoin en construction neuve 2020-2035

Desserrement des ménages : + 750 log.

\+

Maintien du taux de logements vacants et des résidences secondaires : - 17 log.

\+

Création de logements retiré du marché par des opérations de renouvellement urbain : 0 log.

\+

Développement démographique : + 1 756 log.

=

Logements neufs 2020-2035 : 2 489 logements

Point mort : 733 logements

Prise en compte de la production engagée entre 2020 et 2023

Traduction dans la définition des objectifs de logements par commune

Libellé géographique	Pop 2019	Evolution annuelle moyenne 2019-2035	Pop 2035	Variation de population 2019-2035
Aslonnes	1 119	0,70%	1 251	132
Château-Larcher	800	0,70%	894	94
Dienné	573	0,90%	661	88
Fleuré	1 054	1,00%	1 236	182
Gizay	369	1,00%	433	64
Iteuil	2 966	0,90%	3 423	457
La Villedieu-du-Clain	1 555	0,90%	1 795	240
Marçay	1 228	0,70%	1 373	145
Marigny-Chemereau	605	0,70%	676	71
Marnay	712	0,70%	796	84
Nieuil-l'Espoir	2 757	0,90%	3 182	425
Nouaillé-Maupertuis	2 847	0,90%	3 286	439
Roches-Prémarie-Andillé	2 034	1,00%	2 385	351
Smarves	2 892	0,90%	3 338	446
Vernon	714	1,00%	837	123
Vivonne	4 654	1,00%	5 457	803
CC VALLEES DU CLAIN	**26 879**	**0,90%**	**31 014**	**4 135**

Libellé géographique	**Nombre de logements produits entre 2020 et 2023**	**Nombre de logements neufs à produire entre 2023 et 2035**
Aslonnes	19	49
Château-Larcher	7	56
Dienné	4	36
Fleuré	42	63
Gizay	1	27
Iteuil	74	173
La Villedieu-du-Clain	5	118
Marçay	3	57
Marigny-Chemereau	4	28
Marnay	13	31
Nieuil-l'Espoir	74	161
Nouaillé-Maupertuis	89	155
Roches-Prémarie-Andillé	94	107
Smarves	87	164
Vernon	17	47
Vivonne	93	563
CC VALLEES DU CLAIN	**626**	**1835**

3.3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

1°) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

1. Connaitre le besoin en logements

2. Estimer le potentiel de production de logements sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers

3. Justifier du réel besoin d'extension urbaine et donc de consommation d'espace

1°) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

Le SCoT fixe environ 2 560 logements à produire entre 2020 et 2035

1. Connaitre le besoin en logements

Le besoin en logements résulte de la somme de trois variables :

Le besoin de production pour **maintenir la population actuelle**.
Il s'agit de la production issue du desserrement des ménages.



Par application des estimations du SCoT, le besoin est d'environ **733 logements**

Le besoin de production pour **l'accueil d'une nouvelle population**.
Il s'agit de la production issue de la croissance démographique.



Par application d'une croissance annuelle moyenne de 0,82%, le besoin est d'environ **1 756 logements**

Le **taux de renouvellement** de l'habitat, c'est-à-dire des habitations détruites sans être remplacée lors de diverses opérations



Sur le territoire, à forte pression urbaine, le renouvellement mène à **0 logement**

1°) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

Pour la période du PLUi (2023 - 2035) c'est 1 835 logements neufs à produire

1. Connaitre le besoin en logements

Quelle production en constructions neuves pour la période 2023-2035 ?

Les logements déjà produits sur la **période 2020 - 2023**.



- 626 logements

La réhabilitation du parc de **logements vacants** sur Vivonne



- 17 logements

prise en compte des nombreux **changements de destination** possibles



-11 logements
(prise en compte de 10% du nombre de changements de destination repérés)

1°) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

810 logements environ
(43% de la production totale)

2. Estimer le potentiel de production de logements sans consommation d'espaces

Le potentiel de densification résulte de l'analyse des dents creuses, opération de renouvellement ou de division parcellaires possibles. Cette analyse a été actualisée en commune durant l'automne 2022.

Commune	Polarité	Surface (en ha)	Densité appliquée*	Potentiel brut de logements	Potentiel retenu de logements (rétention foncière de 20%)**
Vivonne	centralité	13,76	20	275	/
Iteuil	pôle	2,80	15	42	/
La Villedieu-du-Clain	pôle	2,12	15	32	/
Nieuil-l'Espoir	pôle	4,82	15	72	/
Nouaillé-Maupertuis	pôle	5,65	15	85	/
Roches-Prémarie-Andillé	pôle	2,32	15	35	/
Smarves	pôle	3,71	15	56	/
Aslonnes	rurale	1,50	12	18	14
Château-Larcher	rurale	4,13	12	50	40
Dienné	rurale	2,31	12	28	22
Fleuré	rurale	3,45	12	41	33
Gizay	rurale	2,26	12	27	22
Marçay	rurale	2,28	12	27	22
Marigny-Chemereau	rurale	1,15	12	14	11
Marnay	rurale	1,21	12	14	11
Vernon	rurale	3,91	12	47	38
TOTAL		**57,38**		**859**	**810**



Extrait de l'atlas du potentiel de densification en annexe (pièce 1.1.2)

1°) Synthèse de la démarche amenant à justifier d'un besoin de développement en extension urbaine

3. Justifier du le réel besoin d'extension urbaine et donc de consommation d'espace.

La justification du besoin de surface en extension urbaine est le reste du :

Besoin en logements (1 835)	−	Potentiel de densification (810)	=	Nombre de logements en extension **(1 025)**

Une production à se répartir par pôles définis dans le PADD du PLU :

- ***Environ 1/3 par le pôle d'équilibre structurant*** *de Vivonne*
- ***Environ 1/2 par les pôles relais***

  Smarves, Iteuil et Nouaillé-Maupertuis accompagnés des Roches-Prémarie-Andillé, de la Villedieu-du-Clain et de Nieuil-l'Espoir.

- ***Le reste par les communes rurales***

  Gizay, Vernon, Marnay, Marçay, Dienné, Marigny-Chemereau, Château-Larcher, Fleuré, Aslonnes

2°) La répartition de la production de logements – synthèse par pôle

	TCAM entre 2020 et 2035	Besoins en logements à construire (2020-2035)		Logements réalisés entre 2020 et 2023		Production projetée par changement de destination ou réhabilitation de la vacance		Logements à produire (2023-2035)		Production projetée en enveloppe urbaine de 2023		Production projetée en dehors de l'enveloppe urbaine de 2023		Densités brutes moyennes (log/ha)	Extension urbaine projetée entre 2023 et 2035 (en ha)
		brute	%	brute	%	brute	%	brute	%	brute	%	brute	%		
Hierarchie du PLUi															
pôle urbain d'équilibre	1,00%	747	100%	93	12,40%	17	2,30%	563	22,60%	275	48,80%	288	38,60%	23	12,5
pôle relais	0,91%	1195	100%	423	35,30%	4	0,30%	878	35,30%	322	36,60%	556	46,50%	19	29,3
communes rurales	0,81%	547	100%	110	20,10%	7	1,30%	394	15,80%	213	54,1	181	33,10%	14	12,9
Total PLUi Vallées du Clain	0,90%	**2489**	100%	**626**	25,20%	**28**	1,10%	**1835**	73,70%	**810**	41,10%	**1025**	55,90%		**55**

* Entre 2020 et 2023, près de 25 ha ont été consommés pour la réalisation d'opérations de lotissements sur les communes de Dienné, Fleuré, Iteuil, Nouaillé-Maupertuis, Nieuil-l'Espoir, les Roches-Prémarie-Andillé, Smarves et Vivonne. La production de logements engagée se fait en faveur du pôle urbain d'équilibre et des pôles relais permettant ainsi le maintien des équilibres de production projetés par le SCoT.

2°) La répartition de la production de logements – détails par commune

	TCAM entre 2020 et 2035	Besoins en logements à construire (2020-2035)		Logements réalisés entre 2020 et 2023		Production projetée par changement de destination ou réhabilitation de la vacance		Production projetée en enveloppe urbaine de 2023		Production projetée en dehors de l'enveloppe urbaine de 2023		Densités brutes moyennes (log/ha)	Extension urbaine projetée entre 2023 et 2035 (en ha)
		brute	%	brute	%	brute	%	brute	%	brute	%		
Hierarchie du PLUi													
pôle urbain d'équilibre	**1,00%**	**747**	**100%**	**93**	**12,40%**	**17**	**2,30%**	**275**	**48,80%**	**288**	**38,60%**	**23**	**12,5**
Vivonne	1,00%	747	100%	93	12,40%	17	2,30%	275	48,80%	288	38,60%	23	12,5
pôle relais	**0,91%**	**1195**	**100%**	**423**	**35,30%**	**4**	**0,30%**	**322**	**36,60%**	**556**	**46,50%**	**19**	**29,3**
Iteuil	0,90%	228	100%	74	29,25%	4	1,19%	42	18,40%	127	55,70%	20	6,3
La Villedieu du Clain	0,90%	101	100%	5	3,97%	0	0,00%	32	31,70%	82	81,20%	18	4,5
Nieuil l'Espoir	0,90%	213	100%	74	31,09%	0	0,00%	70	32,90%	87	40,80%	18	4,8
Nouaillé-Maupertuis	0,90%	244	100%	89	33,09%	0	0,00%	87	35,70%	88	36,10%	20	4,4
Roches-Prémarie-Andillé	1,00%	179	100%	94	46,08%	0,2	0,10%	35	19,60%	68	38,00%	18	3,8
Smarves	0,90%	230	100%	87	34,25%	0	0,00%	56	24,30%	104	45,20%	20	5,2
communes rurales	**0,81%**	**547**	**100%**	**110**	**20,10%**	**7**	**1,30%**	**213**	**54,1**	**181**	**33,10%**	**14**	**12,9**
Aslonnes	0,70%	72	100%	19	26,76%	0,3	0,42%	17	16,7	35	48,60%	14	2,5
Château-Larcher	0,70%	67	100%	7	10,61%	0,2	0,30%	37	55,2	19	28,40%	15	1,3
Dienné	0,90%	47	100%	4	8,51%	0,6	1,28%	38	80,8	0	0,00%	14	0,3
Fleuré	1,00%	113	100%	42	37,84%	2,8	2,52%	31	27,4	31	27,40%	14	2,2
Gizay	1,00%	31	100%	1	3,23%	0,1	0,32%	20	64,5	7	22,60%	14	0,5
Marçay	0,70%	67	100%	3	4,55%	2,2	3,33%	20	29,9	37	55,20%	15	2,5
Marigny-Chemereau	0,70%	35	100%	4	11,43%	0,2	0,57%	10	28,6	18	51,40%	13	1,4
Marnay	0,70%	48	100%	13	27,08%	0,2	0,42%	9	18,8	24	50,00%	14	1,7
Vernon	1,00%	67	100%	17	25,37%	0	0,00%	36	53,7	11	16,40%	13	0,9
Total PLUi Vallées du Clain	0,90%	**2489**	100%	**626**	25,20%	**28**	1,10%	**810**	41,10%	**1025**	55,90%		**55**

3°) La diminution de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années (2011-2021)

Bilan de la consommation foncière

- **Consommation 2011-2021 = 210 ha** (toutes fonctions confondues) – cf.p.32

Objectifs du PLUi en cohérence avec la loi Climat & Résilience

- **Objectif maximum 2021-2031**

  = (consommation 2011-2021) / 2

  = **105 ha** (toutes fonctions confondues)

- **Objectif maximum 2031-2035**

  = (consommation 2021-2031) / 2) / 10*x 4**

  = **21 ha** (toutes fonctions confondues)

126 ha

- **30 ha de consommés entre 2020 et 2023**
  - 25 ha pour du résidentiel
  - 5 ha pour de l'économie
- **95 ha potentiels pour 2023 et 2035**
  - environ 60 ha pour du résidentiel
  - environ 30 ha pour de l'économie
  - environ 5 ha pour de l'équipement

* Équivaut aux 10 années entre 2031et 2041.

** Équivaut aux 4 années entre 2031et 2035 (horizon du PLUi et du SCoT).

3°) La diminution de la consommation foncière par rapport aux dix dernières années (2011-2021)

*Compatibilité de la consommation résidentielle avec le SCoT

Pour le développement de **l'habitat** (2023-2035) le PLUi projette une consommation foncière d'environ 60 ha à laquelle s'ajoutent les 25 ha déjà consommés sur la période 2020-2023. Ainsi, sur la période du SCoT est projetée une consommation de 85 ha pour le développement de l'habitat, inscrivant le projet du PLUi en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT de ne pas dépasser une consommation foncière de 94 ha pour le développement de l'habitat.

Pour le développement des équipements, aucune extension n'est prévue, Le développement se fera dans les zones Uep.

Extrait du DOO du SCoT - Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Objectif de modération de la consommation d'espace 2020-2035	Grand Poitiers	Grand Châtellerault	Haut Poitou	Vallées du Clain	Total SCOT
Habitat	410 ha*	182 ha*	132 ha*	94 ha*	**818 ha***
Equipements et services de proximité ou activités en zones mixtes	50 ha	23 ha	16 ha	11 ha	**100 ha**
Equipements collectifs significatifs	50 ha	30 ha	10 ha	10 ha	**100 ha**
Infrastructures de transport	100 ha	50 ha	40 ha	10 ha	**200 ha**
Economie (ZAE)	315 ha	190 ha	85 ha	50 ha	**640 ha****
Commerce (secteurs de périphérie)	4 ha	3 ha	1 ha	-	**8 ha**
Total	**929** ha	**478** ha	**284** ha	**175** ha	**1 866** ha

*Compatibilité de la consommation économique avec le SCoT

Type de zone dans l'armature du SCoT	ZAE concernées	Surface maximale de développement autorisée par le SCoT (en ha)	Surface cumulées de développement projetée dans le PLUi (en ha)
Zone I	Absence de zone de type I sur le territoire des Vallées du Clain		
Zone II	• Fleuré, Anthilys • Vivonne Sud, Maupet-Sablons • Iteuil, CLIE	30	24,49 ha
Zone III	• Roches-Prémairie, Hérondières • Smarves, Croix de la Cadoue • Vivonne, Anjounière	15	8,1 ha
Besoin ponctuel pour le développement d'activités existantes ou autre	• Marçay (STECAL) • Marnay (STECAL) • Nieuil L'Espoir	5	1,38 ha

Les OAP à vocation économique relatives aux secteurs en extension urbaine, définissent un phasage d'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension, à condition que les lots libres dans les secteurs déjà viabilisés soient occupés afin d'optimiser le foncier disponible.

4. JUSTIFICATIONS DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

4.1. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

4.2. LES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

4.3. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

4.1. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 - Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées

⇒ *1.1 Un territoire attractif et complémentaire*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'orientation du PADD « **un territoire attractif et complémentaire** », le PLUi comprend des OAP sur les sites stratégiques pour le renforcement de l'armature territoriale : • Les OAP fixent des objectifs de densité à respecter, variables selon le positionnement des communes dans l'armature territoriale. • Des OAP à vocation résidentielle sont définies sur des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine, visant à concourir à l'objectif de réalisation d'au moins 30% des logements à construire à horizon 2030 sans extension. • Les autres OAP à vocation résidentielle sont localisées en confortement des urbanisations structurantes. Il s'agit d'améliorer la performance des réseaux et la minimisation des extensions de réseaux (urbanisme plus compact, confortement des villages,...). • Les OAP contribuent à améliorer la diversité du parc de logements sur le territoire intercommunal via l'inscription, dans chaque OAP à vocation résidentielle, d'une orientation concernant le programme de logements qui devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. Certaines OAP inscrivent des objectifs plus précis (Vivonne et Iteuil : développement logements locatifs, petites typologies, logements sociaux).	En cohérence avec l'orientation du PADD « **un territoire attractif et complémentaire** », le règlement du PLUi identifie : ▪ Des zones urbaines de centralité où en parallèle du développement de l'habitat le développement des services, des commerces et des équipements est privilégié. ▪ Des linéaires commerciaux sont délimités dans le centre-ville de Vivonne et d'Iteuil, garantissant une diversité de fonctions urbaines et la satisfaction des besoins des habitants et touristes en matière de services. ▪ Les prescriptions réglementaires favorisent un développement commercial au sein des centralités et limitent les possibilités de développement en milieu diffus. • La répartition des zones AU est réalisée dans un souci de renforcement de l'armature territoriale, de confortement des pôles et de vitalité des communes rurales.	Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 - Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées

⇒ *1.2 Une articulation des échelles de mobilité pour des déplacements plus durables*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'orientation du PADD **«Une articulation des échelles de mobilité pour des déplacements plus durables »**, le PLUi comprend des OAP qui prévoient : • des orientations visant à intégrer les secteurs de développement dans le réseau de circulations tous modes existants et de renforcer la desserte en modes doux. La recherche de connexion avec les réseaux actuels est priorisée. • des principes voiries qui visent à favoriser les connexions au réseau viaire existant et de limiter la création d'impasse.	En cohérence avec l'orientation du PADD **«Une articulation des échelles de mobilité pour des déplacements plus durables »**, le PLUi identifie : • Des emplacements réservés définis pour la création de liaisons douces, d'élargissement de voirie, et d'espaces de stationnement. • Des emplacements réservés inscrits au règlement pour faciliter les mobilités touristiques sur le territoire : notamment des aires de camping-car. • Des normes de stationnement vélos sont prévues dans le règlement littéral, dans les zones U et AU, pour les habitations et les bureaux.	Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 - Structurer l'offre résidentielle et économique locale pour tirer parti et se différencier des territoires voisins

⇒ *2.1 Un projet résidentiel qui conforte et enrichit le cadre de vie des Vallées du Clain*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'orientation du PADD **«Un projet résidentiel qui conforte et enrichit le cadre de vie des Vallées du Clain »**, le PLUi comprend dans ces OAP :
• des objectifs de densité à respecter, variables selon le positionnement des communes dans l'armature territoriale.
• des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine, visant à concourir à l'objectif de réalisation de 30% des logements à construire à horizon 2030 sans extension.
• une localisation en confortement des urbanisations structurantes. Il s'agit d'améliorer la performance des réseaux et la minimisation des extensions de réseaux (urbanisme plus compact, confortement des villages,...).
• des objectifs de diversification du parc de logements sur le territoire intercommunal via l'inscription, dans chaque OAP à vocation résidentielle, d'une orientation concernant le programme de logements qui devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. Certaines OAP inscrivent des objectifs plus précis (Vivonne et Iteuil) : développement logements locatifs, petites typologies, logements sociaux.
• Des objectifs de performance énergétique et environnementale, dans une logique de développement résilient : recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture, orientation des façades pour une maximisation des apports solaires...
	• En cohérence avec l'orientation du PADD **«Un projet résidentiel qui conforte et enrichit le cadre de vie des Vallées du Clain »**,
	• La définition des zones urbaines mixtes traduit l'armature territoriale des Vallées du Clain » :
	  • La zone UC est dédiée aux espaces centraux de Vivonne et des pôles relais (Iteuil, Smarves, Nouaillé-Maupertuis). Les dispositions réglementaires associées visent la densification et la préservation des qualités urbaines et architecturales (implantation par référence aux bâtiments environnants, dispositions architecturales renforcées…).
	  • La zone UP regroupe les secteurs à dominante résidentielle situés aux abords des zones UC. La réglementation dans la zone UP vise à optimiser le foncier inoccupé par la densification de ce tissu de type pavillonnaire.
	• La diversification des fonctions urbaines dans les espaces de centralité est garantie par la possibilité d'implantation de commerces, artisans, équipements dans les zones urbaines « mixtes » : UC. En outre, des linéaires commerciaux sont protégés à Vivonne et Iteuil, garantissant la pérennité de l'offre.
	• La répartition des zones AU est réalisée dans un souci de renforcement de l'armature territoriale, de confortement des pôles et de vitalité des communes rurales.
	• L'identification de hameaux en zone U est définie dans un souci d'optimisation d'une campagne vivante et non d'extension. Les ensembles identifiés en zone UH répondent à plusieurs critères (au moins 15 habitations, une organisation urbaine lisible et dense, des possibilités de densification et / ou une implantation bâtie historique). Par ailleurs, le règlement écrit impose que le volume principal de la construction principale soient édifiés dans une bande de profondeur de 30 mètres calculée depuis l'alignement, assurant ainsi une compacité de l'urbanisation.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 - Structurer l'offre résidentielle et économique locale pour tirer parti et se différencier des territoires voisins

⇒ *2.2 Développer le potentiel économique local et consolider les pôles majeurs du territoire*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'orientation du PADD **«Développer le potentiel économique local et consolider les pôles majeurs du territoire»**, le PLUi comprend des OAP sur les sites stratégiques pour le renforcement de l'attractivité et du rayonnement des grands parcs d'activités communautaires. Elles intègrent :
 	
• des principes d'accessibilité, desserte, stationnement ainsi que des orientations paysagères et de composition urbaine visant à favoriser la bonne intégration des futures constructions : alignements d'arbres à préserver, espaces tampons végétalisés à maintenir, transitions paysagères à organiser, vues à valoriser, …
• un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour s'assurer que le potentiel foncier existant soit optimisé avant l'ouverture à l'urbanisation des sites en extension.
	En cohérence avec l'orientation du PADD **Développer le potentiel économique local et consolider les pôles majeurs du territoire»**, et pour garantir la vitalité économique et soutenir l'installation de nouvelles activités, le PLUi identifie :
	• des zones UE, dédiées aux activités économiques existantes.
	• des zones d'urbanisation future à vocation économique 1AUE en confortement des 4 sites économiques majeurs des Vallées du Clain : ZAE Maupet, ZAE La Clie et la ZAE Anthyllis et la ZAE de la Croix Cadoue qui est située en zone Ue.
	• Le règlement des zones UE et 1AUE favorise l'accueil d'une diversité d'activités économiques via des règles d'implantation et de hauteur adaptées aux besoins des entreprises.
	• Dans un souci de qualification des espaces d'activités économiques et de bonne intégration des constructions, le règlement littéral prévoit dans les zones UE et 1AUE :
	  ◦ Des retraits spécifiques lorsque les constructions économiques jouxtent des zones urbaines ou à urbaniser mixtes, des zones agricoles ou des zones naturelles.
	  ◦ Des règles en matière de caractéristiques des façades (teinte moyennes à soutenues), des toitures (interdiction des aspects brillants) et des clôtures (une seule teinte).
	  ◦ Des pourcentages d'espaces perméables à respecter.
	• Enfin, le PLUi permet le développement d'activités diffuses, hors zones d'activités économiques, en autorisant l'implantation d'activités économiques dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes, sous condition cependant pour les activités industrielles et les entrepôts. En outre, des bâtiments changeant de destination dans les zones agricoles et naturelles pourraient accueillir des activités.
	• Le développement des activités tertiaires est favorisé dans le règlement via la diversité des fonctions urbaines autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser mixte : UC, et les zones AU associées.
	• Dans le centre-ville de Vivonne, l'identification de linéaires commerciaux à protéger au règlement graphique répond au renforcement de la dynamique d'activités présentielles dans le centre-ville de la commune pôle.
	• Afin d'accompagner le déploiement de la montée en débit du réseau internet sur le territoire, le règlement prévoit, dans les zones U et AU, que les nouvelles constructions intègrent des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 - Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

⇒ *3.1 Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'orientation du PADD **«Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain »**, :
• Les OAP intègrent des orientations paysagères visant à renforcer la part des espaces verts dans les futurs aménagements et ainsi de ralentir l'écoulement des eaux. Par ailleurs, un principe de gestion de l'eau intégrée dès la conception des projets est imposé dans les OAP.
• Les OAP intègrent des orientations visant à préserver les zones humides via le choix de localisation des secteurs de projet (limitation des impacts environnementaux) et via leur préservation lorsque l'OAP comprend un espace humide.
• La définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de moindres impacts environnementaux.
• Les OAP sectorielles prévoient des orientations en faveur d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité.
• Une OAP thématique trame verte et bleue conforte l'ambition de maintenir la biodiversité sur le territoire.
	En cohérence avec l'orientation du PADD **«Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain »**, le règlement du PLUi identifie :
	• Les zones A et N qui couvrent 88% du territoire intercommunal
	• Les coupures d'urbanisation, offrant notamment des ouvertures paysagères sur les coteaux, sont préservées via des zonages A (agricole) ou N (naturel).
	• Les réservoirs de biodiversité et les grands corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue de la Communauté de communes sont protégés :
	  • Les zones humides sont identifiées au règlement graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles recouvrent les espaces délimitées dans le cadre des travaux sur le SCoT du Seuil du Poitou.
	  • Un zonage N (naturel) et une protection de type espaces boisés classés (EBC) sont proposés pour les grands massifs du territoire tels que la forêt du Bois de Saint-Pierre.
	  • En outre, les abords de cours d'eau sont classés en zone Np pour fortement y limiter les installations et nouvelles constructions.
	• Les autres éléments de trame verte et bleue aux échelles intercommunale comme communale sont préservés et renforcés via :
	  • Des protections définies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : espaces naturels protégés, trame jardin, alignements végétalisés, sources ou mares à protéger.
	  • Une disposition réglementaire limitant la constructibilité aux abords des cours d'eau, pour réduire les pressions urbaines sur la qualité des eaux.
	  • La définition de pourcentages d'espaces verts à respecter dans certaines zones U et AU (hors tissus centraux) visant à garantir la perméabilité des sols.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 - Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

⇒ *3.1 Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'orientation du PADD **«Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain »**, :
 	
• Un principe de gestion de l'eau intégrée dès la conception des projets est imposé dans les OAP.
• Les secteurs de projet ont été localisés dans le souci de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes.
	En cohérence avec l'orientation du PADD **«Préserver les grands équilibres éco-paysagers emblématiques et pérenniser le cadre de vie des Vallées du Clain »**, le règlement du PLUi identifie :
	
	• Le règlement intègre la prise en compte des risques dans le développement du territoire :
	  ◦ Les périmètres des PPR (inondation et mouvements de terrains) ainsi que ceux des AZI sont reportés au règlement graphique. Les règlements associés sont annexés au PLUi.
	  ◦ Les abords des cours d'eau sont classés en secteur Np limitant fortement les constructions et installation sur ces espaces afin de ne pas exposer de nouvelles populations et biens aux risque d'inondation par débordement des cours d'eau.
	  ◦ Le règlement écrit rappelle les mesures nécessaires en cas de risques de mouvements de terrain et un ensemble de cartes et études associées sont annexées au PLUi.
	• La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue contribue au développement résilient du territoire. Le règlement prévoit ainsi la protection d'espaces boisés classés et d'éléments environnementaux au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : zones humides, espaces naturels protégés, espace verts protégés, alignements végétalisés et sources ou mares à protéger. Par ailleurs, les espaces agricoles et naturels (zones A et N) représentent 88% du territoire intercommunal.
	• Le règlement littéral impose des % d'espaces perméables à respecter dans les zones U et AU :
	  ◦ Au moins 10% du terrain en UE et 1AUE,
	  ◦ Au moins 20% du terrain en UP et 1AU,
	  ◦ Au moins 25% du terrain en UH.
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 - Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

⇒ *3.2 Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'orientation du PADD **«Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire »**, les OAP du PLUi : • comprennent des orientations visant à préserver les **vues existantes** et à assurer la bonne intégration des futures constructions dans les secteurs de développement, la plupart du temps situés en lisière urbaine. • intègrent des orientations paysagères, visant à assurer l'insertion qualitative des futures constructions (transitions paysagères à organiser, bandes végétalisées en interface avec les tissus riverains à créer…). • intègrent des objectifs de création de liaisons douces, visant ainsi à intégrer les secteurs de développement dans le réseau des circulations existantes. • La définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de moindres impacts environnementaux, paysagers et sur le fonctionnement des sièges d'exploitation, les circulations agricoles, les capacités de développement futur des exploitations. • Une OAP thématique trame verte et bleue conforte l'ambition de maintenir la biodiversité sur le territoire	En cohérence avec l'orientation du PADD **«Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire »** : • Des emplacements réservés sont inscrits au règlement pour faciliter les mobilités touristiques sur le territoire : création de liaisons douces, aménagement d'une aire de camping-car, réalisation de parkings… ▪ L'ambition d'accroissement de l'offre en hébergement touristique se traduit par : ▪ La possibilité, sous conditions, inscrite dans le règlement, de changement de destination des bâtiments situés dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) vers de l'habitation (gîte) et vers de l'hébergement hôtelier et touristique notamment. ▪ La délimitation de secteur Nab spécifique au développement des installations touristique à l'abbaye de Bonneavaux. ▪ La délimitation de secteurs Nb pour le développement du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre à Smarves. ▪ La délimitation du secteur Nd pour le développement du parc Défi Planet à Dienné. • Les coupures d'urbanisation, offrant notamment des ouvertures paysagères sur les coteaux, sont préservées via des zonages A (agricole) ou N (naturel). • Des cônes de vue sont identifiés au règlement graphique accompagnés de l'identification des espaces agricoles en secteur Ap (non constructible) dan l'objectif de préserver les perspectives des plus intéressantes du territoire. • Les entrées de villages sont traitées avec une attention particulière via, notamment la protection d'alignements d'arbres, de patrimoine bâti et paysager (murs, bâtis remarquables, parc paysager).	Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 - Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

⇒ *3.2 Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire*

4.1. Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	4.2. Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	4.3. Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

En cohérence avec l'orientation du PADD **«Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire »**, les OAP du PLUi :
• comprennent des orientations visant à préserver les **vues existantes** et à assurer la bonne intégration des futures constructions dans les secteurs de développement, la plupart du temps situés en lisière urbaine.
• intègrent des orientations paysagères, visant à assurer l'insertion qualitative des futures constructions (transitions paysagères à organiser, bandes végétalisées en interface avec les tissus riverains à créer…).
• intègrent des objectifs de création de liaisons douces, visant ainsi à intégrer les secteurs de développement dans le réseau des circulations existantes.
• La définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de moindres impacts environnementaux, paysagers et sur le fonctionnement des sièges d'exploitation, les circulations agricoles, les capacités de développement futur des exploitations.
• Une OAP thématique trame verte et bleue conforte l'ambition de maintenir la biodiversité sur le territoire
	En cohérence avec l'orientation du PADD **«Mettre en valeur le potentiel touristique et la qualité patrimoniale du territoire » :**
	• Sur tout le territoire de la Communauté de communes, des éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :
	  • Éléments de patrimoine bâti : granges, moulins, manoirs, croix, maison remarquable, lavoirs, corps de ferme, …
	  • Des murs et murets
	  • Arbres remarquables
	• La préservation et la valorisation des morphologies urbaines existantes sont assurées via l'identification d'une zone spécifique pour les centres et bourgs (UC), les tissus résidentiels plus contemporains à leurs abords (UP) et les hameaux (UH). Les règles d'implantation et de gabarit des constructions tiennent compte des caractéristiques de ces divers tissus.
	• Des dispositions réglementaires sont prévues pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles, en zone A.
	• Dans un souci de valorisation des axes de découverte et de traversées des villages, des emplacements réservés permettent des améliorations de traitement de l'espace public (élargissement ou création de voies développement des modes doux, réalisation d'aménagements paysagers…)
		Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

5. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

5.1. LES ZONES URBAINES ET À URBANISER

5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES STECAL

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les différentes zones du PLUi, présentation liminaire (1/2)

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc. ▪ **Uc – Zone urbaine de centralité,** identifie les secteurs anciens et les tissus bâtis contemporains des villages et des bourgs ruraux. Cette appellation de zone traduit également un principe et une volonté affirmée de diversité des fonctions urbaines dans les tissus centraux. ▪ **Up – Zone urbaine pavillonnaire,** identifie les secteurs résidentiels autours des centralités. Généralement composée d'habitat de type pavillonnaire, ces zones offrent des potentiels de densification à vocation principalement d'habitat. ▪ **Uh – Zone urbaine hameau,** identifie les secteurs bâtis dans un environnement agricole ou naturel. La zone offre la possibilité de densifier ces secteur dans un objectif d'optimiser le foncier inoccupé sous forte pression urbaine. ▪ **Ue – zone urbaine à vocation économique,** identifie les sites d'activités dans l'ambition de permettre le maintien et le développement des activités existante mais également l'accueil de nouvelles activités sur le foncier disponible. ▪ Uec –zone économique privilégié à l'installation d'activités commerciales ou de services ▪ Ued – zone économique spécifique aux déchetteries, n'ayant pas vocation à recevoir des activités commerciales ou artisanales. ▪ Uem - zone économique de Maupet limitant les implantations commerciales (en cohérence avec les orientations du DOO du SCoT) ▪ Uep – zone de grands équipements communaux et intercommunaux, n'ayant pas vocation à accueillir d'autres fonctions
Zones à urbaniser	Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. ▪ **1AU – Zone de développement.** Les zones 1AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone 1AU comprend des secteurs correspondants aux zones d'urbanisation future à vocation économique et regroupant les zones de projet urbain du cœur d'agglomération. ▪ 1AU - Zone de développement à vocation résidentielle ▪ 1AUe - Zone de développement à vocation économique ▪ **2AUe – Zone de projet urbain sous réserve de modification du PLUi.** Les zones 2AUe recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour une vocation économique, où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones 2AUe sont non règlementées car en urbanisation limitée.

Les différentes zones du PLUi, présentation liminaire (2/2)

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zone agricole	La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone comprend également les sites d'exploitation agricole (en activité ou pouvant potentiellement l'être). La zone A comprend 3 types de secteurs spécifiques dont 2 STECAL : ▪ Ae – secteur agricole comprenant une activité économique isolée (STECAL) ▪ Ap – secteur agricole protégé, visant à la préservation de cônes de vue remarquables sur des silhouettes villageoise ou un élément du patrimoine. ▪ At – secteur agricole comprenant une activité touristique en développement (STECAL).
Zones naturelles	La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend 7 types de secteurs spécifiques dont 5 STECAL : ▪ Nab – secteur de l' abbaye de Bonnevaux visant au développement touristique de l'abbaye et à la création d'hébergements légers de loisirs (STECAL). ▪ Nb – secteurs du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre (STECAL). ▪ Nd – secteur spécifique au parc Défi Planet (STECAL). ▪ Ne – secteur d'enfouissement des déchets. ▪ Nep – secteur de développement d'un équipement public (STECAL). ▪ Np – secteur naturelle protégée en raison des se valeurs forte sensibilité écologiques et des enjeux de risques naturelles. ▪ Nt – Zone naturelle comprenant une activité touristique en développement (STECAL).

Les grandes catégories des zones urbaines

L'organisation spatiale des quatre principaux zonages (U/AU/A/N) du PLUi est l'expression réglementaire du projet de territoire des 16 communes de la Communauté de Communes des Vallées du Clain. La répartition des zones traduit les équilibres d'aménagement et de développement mis en œuvre par les élus sur l'espace communautaire.

Le centre urbain aggloméré – centres et bourgs – ainsi que leur développement et les hameaux structurants constituent les pôles agglomérés des Vallées du Clain. Ils voient leur vocation d'espace urbain majeur confirmé par un zonage U.

Le centre-villageois aggloméré détermine un processus d'urbanisation qui limite l'étalement urbain périphérique – circonscrit dans les zones AU – et qui valorise avantageusement le potentiel foncier existant en renouvellement et en intensification du tissu urbain.

A l'extérieur des enveloppes bâties agglomérées, l'équilibre entre les zones urbaines et les zones agricoles, naturelles et boisés est assuré par un espace rural constitué dans lequel l'affectation des sols est vouée aux activités agricoles, à la protection des secteurs naturels, au développement maîtrisé et accompagné des communes rurales.

Cette répartition entre les grandes catégories de zones (U, AU, A et N), à l'échelle du territoire de la Communauté de communes des Vallées du Clain, manifeste la volonté de fixer un équilibre spatial entre zones urbaines et zones à urbaniser d'une part, zones agricoles et zones naturelles d'autre part.

La définition des zones urbaines (zones U), fondée sur une lecture morphologique du tissu urbain constitué, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers.

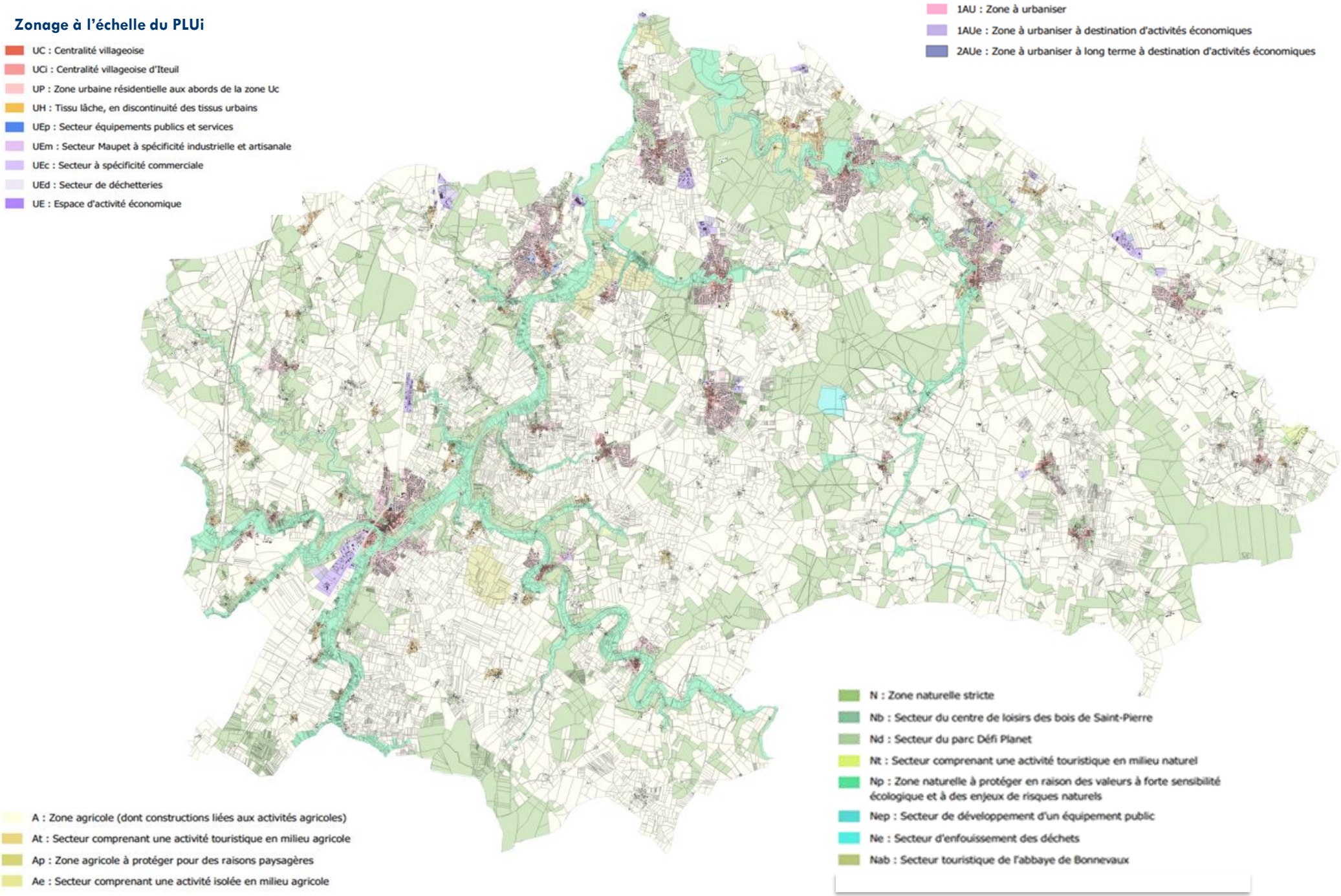
Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types de zones la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Enfin, la définition des zones traduit la volonté du projet de prendre en compte le caractère mixte et multifonctionnel des tissus bâtis urbains et villageois. Hormis les zones urbaines spécifiques à vocation économiques, qui bénéficient d'un zonage approprié, le PLUi reconnaît et conforte les qualités plurielles des tissus urbains où les fonctions résidentielles s'appuient sur la présence d'animations urbaines (mixité urbaine) : emplois et activités économiques, habitat, services et équipements, offre culturelle et de loisirs, activités touristiques...



Tableau de répartition des surfaces à l'échelle intercommunale

Zone	Surface cumulée (en ha)	Part du territoire (en %)
U - urbaine		**4,51%**
Uc	201,9	0,535%
Ue	188,6	0,499%
Uci	14,95	0,039%
Uec	10,34	0,027%
Ued	6,1	0,016%
Uem	14,40	0,038%
Uep	12,8	0,033%
Uh	244,91	0,649%
Up	1011,02	2,677%
AU- à urbaniser		**0,21%**
1AU	55,82	0,147%
1AUe	17,42	0,046%
2AUe	8,2	0,021%
A – agricole		**64,006%**
A	23825,4	63,090%
Ae	1,38	0,004%
Ap	344,55	0,912%
At	0,12	0,000%
N – naturelle		**31,26%**
N	9620,2	25,476%
Nab	1,7	0,004%
Nb	9,9	0,026%
Nd	29,1	0,077%
Ne	54,02	0,143%
Nep	7,2	0,019%
Np	2081,2	5,511%
Nt	1,6	0,004%
Total général	**37 763,64**	**100%**


Zonage à l'échelle du PLUi
UC : Centralité villageoise
UCi : Centralité villageoise d'Iteuil
UP : Zone urbaine résidentielle aux abords de la zone Uc
UH : Tissu lâche, en discontinuité des tissus urbains
UEp : Secteur équipements publics et services
UEm : Secteur Maupet à spécificité industrielle et artisanale
UEc : Secteur à spécificité commerciale
UEd : Secteur de déchetteries
UE : Espace d'activité économique
1AU : Zone à urbaniser
1AUe : Zone à urbaniser à destination d'activités économiques
2AUe : Zone à urbaniser à long terme à destination d'activités économiques
A : Zone agricole (dont constructions liées aux activités agricoles)
At : Secteur comprenant une activité touristique en milieu agricole
Ap : Zone agricole à protéger pour des raisons paysagères
Ae : Secteur comprenant une activité isolée en milieu agricole
N : Zone naturelle stricte
Nb : Secteur du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre
Nd : Secteur du parc Défi Planet
Nt : Secteur comprenant une activité touristique en milieu naturel
Np : Zone naturelle à protéger en raison des valeurs à forte sensibilité écologique et à des enjeux de risques naturels
Nep : Secteur de développement d'un équipement public
Ne : Secteur d'enfouissement des déchets
Nab : Secteur touristique de l'abbaye de Bonnevaux

5.1. LES ZONES URBAINES ET À URBANISER

Délimitation de la zone- U Zone urbaine des bourgs

Par souci de cohérence, l'élaboration du PLUi a reconduit la mise en œuvre d'un zonage simplifié sur l'ensemble des communes rurales et des bourgs de l'intercommunalité.

Les formes urbaines existantes et les règlements des documents d'urbanismes précédents étant avoisinants, voire très proches, les différents zonages urbains des espaces ruraux ont été agrégés pour ne former qu'une seule et même zone « U » dite zone « Urbaine des bourgs et villages ». Ainsi, la totalité du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain est concerné par le présent règlement.

La zone U identifie les secteurs anciens et les tissus bâtis contemporains des villages et des bourgs ruraux qui composent la ceinture agricole du pôle aggloméré. Cette appellation de zone unique traduit également un principe et une volonté affirmée de diversité des fonctions urbaines dans les tissus ruraux.

Le zonage du PLUi évite ainsi, sur les communes rurales, les zonages trop rigides, monofonctionnels. Il s'attache à ne pas séparer, dissocier les occupations du sol qui sont compatibles entre elles afin de maintenir un contexte agricole et rural dynamique : constructions d'habitation et constructions dédiées aux activités économiques. Nécessairement l'application de ce principe de mixité des fonctions a été menée en veillant à ne pas faire cohabiter des activités dont la coexistence est difficilement conciliable, notamment en raison des risques et des nuisances. Le règlement de zone U veille donc à la compatibilité des fonctions résidentielles et des activités pouvant être perçues comme incompatibles avec l'habitat.

Séquences du territoire classées en zone U

- Tissu bâti ancien et contemporain des communes rurales et péri-urbaines de l'espace communautaire.
- Communes concernées par un zonage « U » villages et bourgs ruraux : ensemble du territoire intercommunal

Fonction de la zone U et objectifs attendus

- Confortation de l'animation des centres villageois et des centres bourgs vocation multiple (habitat, équipements, activités, services, activités agricoles, etc.).
- Valorisation des paysages bâtis ruraux, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien.
- Préservation des attraits résidentiels.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation récentes et projetées au reste des urbanisations, et mise en œuvre d'une mixité villageoise maitrisée.
- Confortement et développement d'un tissu bâti rural vivant.

Contexte spatial et bâti de la zone U

- Bâti traditionnel à fort caractère patrimonial constituant le siège principal de l'identité des communes rurales et présentant une homogénéité du point de vue de la morphologie bâtie et architecturale.
- Zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu principalement constituée en secteurs pavillonnaires – lotis ou non.

Les zones urbaines mixtes

- Uc — Centralités villageoises
  - UCi — Centralités villageoises d'Iteuil
- UH — Tissu lâche, en discontinuité des tissus urbains
- UP — Zone urbaine résidentielle aux abords de la zone UC

Les zones urbaines économiques

- UE — Espaces d'activités économiques
  - UEc — Secteur à spécificité commercial
  - UEd — Secteur de déchetteries
  - UEm — Secteur Maupet à spécificité industrielle et artisanale
  - UEp — Secteur équipements publics et services

Délimitation de la zone- UC Centralités villageoise

La zone UC correspond aux espaces de centres et de bourgs de la communauté de commune des Vallées du Clain. Elles sont caractérisées par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités…), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu ancien.

La zone UC identifie les tissus urbains des centres et des bourgs des communes du territoire, caractérisés, pour l'essentiel par des bâtis anciens, mais comprenant également, ponctuellement, des bâtis contemporains, particulièrement dans les communes rurales où les constructions récentes ce sont insérées dans le tissu urbain historique.

Ces zones traduisent un principe et une volonté affirmée de diversité des fonctions et de densité des tissus.

Le règlement littéral de la zone UC vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de ces secteurs. Ainsi :

- Les constructions interdites sont limitées afin de maintenir des centralités riches d'une multifonctionnalité.
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie,
- Certains commerces identifiés au document graphique sont préservés (interdiction de changement de destination),

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement de dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- Les hauteurs maximum sont fixées à 14 mètres au faîtage,
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie à l'alignement ou par rapport aux constructions existantes voisines,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation est libre tout en devant respecter un retrait proportionné par rapport à la hauteur de la construction en cas d'une implantation en retrait.
- Des dispositions en matière de qualité urbaine et architecturale renforcées sont inscrites, notamment via l'autorisation des toitures terrasses sous conditions.

UC

Séquences du territoire classées en zone

- Tissu bâti ancien et contemporain des communes rurales et péri-urbaines de l'espace communautaire.
- Communes concernées par un zonage « UC » centralités villageoise : toutes les communes.

Fonction de la zone UC et objectifs attendus

- Confortation de l'animation des centres et des bourgs, à la vocation multiple (habitat, équipements, activités, services, commerces etc.).
- Valorisation des paysages bâtis, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien.
- Préservation des attraits résidentiels.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations, et mise en œuvre d'une mixité maitrisée.

Contexte spatial et bâti de la zone UC

- Bâti traditionnel à fort caractère patrimonial constituant le siège principal de l'identité des communes du territoire et présentant une homogénéité du point de vue de la morphologie bâtie et architecturale…
- … et dans les communes rurales, ponctuellement présence de commerces de détail, de surfaces de ventes isolées, d'activités économiques, de services et équipements publics.

Vocation de la zone- UP Zone urbaine des abords de la zone UC

La zone UP correspond aux secteurs de développement contemporain, situés en continuité des centres et des bourgs. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines bien que la vocation résidentielle soit dominante, des densités hétérogènes et une qualité patrimoniale moins prégnante que dans la zone UC.

Le PLUi confirme la clarification de la lecture réglementaire du territoire en évitant tout multiplication et sous-zonage des espaces situés aux abords des centres et des bourgs et des hameaux significatifs.

Le renouvellement de ces tissus par leur densification ainsi que la préservation de leurs qualités résidentielles reconnues et l'intégration et l'insertion cohérentes de futures opérations sont attendues et recherchées.

Le règlement littéral associé à la zone UP vise à pérenniser la fonction résidentielle mixte dominante caractéristique de ces secteurs. Ainsi :

- Les constructions interdites sont limitées. Ainsi, il est même prévu d'autoriser les constructions agricoles, sous condition de l'existence d'une activité existante, afin de permettre son évolution.
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant la densification des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques marquées par un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis (forte présence du végétal des jardins privés). Ainsi :

- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage,
- Par rapport aux voies et emprises publiques : le principe général d'implantation des constructions est de s'implanter dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement, dans un souci de maîtrise de densification des hameaux,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation et à l'alignement ou en retrait d'1,50 mètre minimum pour éviter la création d'espace non entretenu.
- La part d'espaces perméables à respecter est fixée à 20% minimum du terrain.

UP

Séquences du territoire classées en zone

- Communes concernées par un zonage « UP » : toutes les communes des Vallées du Clain.

Fonction de la zone UP et objectifs attendus

- Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâti et amélioration de la qualité de composition architecturale et paysagère.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

Contexte spatial et bâti de la zone UP

- Espace urbain à forte dominante d'habitat pavillonnaire généralement bas, disposé en retrait de l'alignement.
- Diversité architecturale (style et époques variés) liées aux différentes époques de construction, parcellaire aux dimensions et formes généralement normées.
- Ponctuellement présence de commerces de détail, de surfaces de ventes isolées, d'activités économiques, de services et équipements publics.

Vocation de la zone- UH ssu lâche, en discontinuité des tissus urbains

La zone UH est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs abords immédiats. La zone UH est marquée par : un bâti diversifié, ancien et contemporain, aux gabarits, architectures et implantations variés, ponctuellement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées, une fonction dominante résidentielle et une forte présence du végétal.

La zone UH vise à « faire vivre » les hameaux identifiés en zone U, dans le respect des qualités des tissus existants. Il s'agit d'autoriser le renouvellement et la densification en rapport avec les capacités actuelles et projetées des infrastructures et équipements et dans le respect des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères de chaque site.

Le règlement littéral associé à la zone UH vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante caractéristique de ces secteurs et à maîtriser leur développement. Ainsi :

- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie.
- Les constructions agricoles sont autorisées sous condition de présence d'une activité agricole déjà existante. Les espaces identifiés en zone UH accueillent, ponctuellement et à leurs franges, des activités agricoles dont il s'agit de permettre l'évolution.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant une densification mesurée des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques marquées par un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis (forte présence du végétal des jardins privés), un tissu lâche et, une diversité architecturale (bâtis anciens et constructions contemporaines). Ainsi :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 50% du terrain,
- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage,
- Par rapport aux voies et emprises publiques : le principe général d'implantation des constructions est de s'implanter dans une bande de 30 mètres depuis l'alignement, dans un souci de maîtrise de densification des hameaux,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation à l'alignement ou en retrait d'1,50 mètre minimum pour éviter la création d'espace qui ne pourrait être entretenu.
- La part d'espaces perméables à respecter est fixée à 25% minimum du terrain.

UH

Séquences du territoire classées en zone UH

- Ensembles agglomérés formant des hameaux identifiés en zone U (critères d'identification présentés ci-après).
- Communes concernées par un zonage UH : toutes les communes des Vallées du Clain.

Fonction de la zone UH et objectifs attendus

- Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâtis, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien, lorsqu'il est présent.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

Contexte spatial et bâti de la zone UH

- Diversité morphologique et architecturale liées aux différentes époques de constitution et d'évolution des hameaux :
  - Présence de bâti ancien, implanté à l'alignement et aux qualités patrimoniales avérées,
  - Présence de constructions pavillonnaires contemporaines, implantées en retrait des voies et des limites parcellaires.

Vocation de la zone UE : Zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone UE correspond aux secteurs de l'espace intercommunal destinés à l'accueil des activités économiques jugées difficilement compatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle.

Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts peuvent y prendre place. Ce zonage vise à favoriser le maintien et le développement des activités présentes ainsi que l'accueil de nouveaux acteurs économiques sur le territoire communautaire.

Le règlement littéral associé à la zone UE vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage.

- La vocation d'activités économiques et commerciales est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple).
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain,
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres (10 mètres en secteurs UEc et UEm) depuis l'alignement ou s'implanter en continuité de des constructions avoisinantes,
- Les dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives est soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre.
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 10% minimum du terrain.

UE

Séquences du territoire classées en zone

- Emprises foncières intéressants les principaux pôles d'activité économiques et commerciales du territoire communautaire.
- Communes concernées par un zonage « UE » Zone urbaine à vocation d'activités économiques : Château-Larcher, Fleuré, Iteuil, La Villedieu-du-Clain, Nieuil-l'Espoir, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Smarves, Vernon et Vivonne.

Fonction de la zone UE et objectifs attendus

- Maintien de la fonction économique du territoire communautaire et du maillage des sites économiques.
- Réponse aux impératifs et aux besoins d'accueil des activités économiques.
- Accompagnement du devenir des activités en garantissant aux acteurs économiques une qualité des paysages bâtis, en assurant des possibilités d'extension, d'évolution et de développement des appareils de productions économiques.

Contexte spatial et bâti de la zone UE

- Tissu bâti au profil inégal dans ses formes et dans ses volumes, implantation bâtie discontinue (alternance de constructions, d'aires de stationnement et d'espace de circulation, de manœuvre, de stockage, d'espaces paysagés)
- Volumes et hauteurs des constructions divers : les implantations bâties dévoilent également des variations de recul par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales.

UEc

Séquences du territoire classées en secteur

- Communes concernées par un zonage UEc : Vivonne

Fonction du secteur UEc et objectifs attendus

- Maintien de la fonction commerciale du secteur
- Réponse aux impératifs et aux besoins de développement des enseignes commerciales
- Garantir le maintien d'un pôle commercial sur le pôle majeur de Vivonne
- Développer une offre commerciale complémentaire à celle du centre-bourg

Contexte spatial et bâti du secteur UEc

- Sont autorisées :
- les constructions destinées à l 'artisanat et au commerce de détail, s'il s'agit de l'activité principale
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition de compter au moins 300 m² de surface de vente

UEd

Séquences du territoire classées en secteur

- Communes concernées par un zonage UEd : Iteuil, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Vivonne

Fonction de la zone UEd et objectifs attendus

- Pérennisation et développement des site de tri des déchets sur le territoire communautaire.
- Réponse aux impératifs et aux besoins de stockage des déchets.
- Limiter les implantations d'activités artisanales ou d'équipements publics non lié à l'activité de triage.

Contexte spatial et bâti en secteur UEd

- Sont interdits en ajout des destinations interdites dans l'ensemble de la zone UE :
- Les constructions à usage de logement ;
- Les constructions à usage des commerces et activités de services
- Les constructions à usage de salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les constructions à usage de bureau ou de centre des congrès et d'exposition

UEm

Séquences du territoire classées en secteur

- Communes concernées par un zonage UEm : Vivonne

- **Fonction du secteur UEm et objectifs attendus**
- Maintien du caractère industriel de la zone d'activités de Maupet
- Limitation du développement de commerces afin de privilégier leurs installations en centre-bourg ou en zone UEc.
- Accompagnement du devenir des activités en assurant des possibilités d'extension, d'évolution et de développement des appareils de productions économiques.

Contexte spatial et bâti du secteur UEm

- Sont autorisées :
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, par réhabilitation d'un bâtiment ayant la même vocation.
- Les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Vocation de la zone Uep e urbaine à vocation d'équipements publics et de services d'intérêt général du site.

La zone Uep correspond aux secteurs de l'espace intercommunal destinés à l'accueil d'équipements sportifs, scolaires, culturels ou de loisirs dans un environnement urbain mixte à vocation résidentielle.

Les équipements publics peuvent y prendre place. Ce zonage vise à favoriser le maintien et le développement des équipements présents ainsi que l'accueil de nouveaux sur le territoire communautaire.

Le règlement littéral associé à la zone Uep vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage.

- La vocation d'équipements publics est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation ou activités économique par exemple).
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain,
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 18 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement ou s'implanter en continuité de des constructions avoisinantes,
- Les dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives est soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- La part d'espaces perméable à respecter est fixée à 20 % minimum du terrain.

Uep

Séquences du territoire classées en zone

- Emprises foncières intéressants les grands équipements communaux et communautaires.
- Communes concernées par un zonage « Uep » Zone urbaine à vocation d'équipements et services : Iteuil, Nieuil-l'Espoir et Smarves,

Fonction de la zone Uep et objectifs attendus

- Maintien de la fonction d'équipements publics ou de services d'intérêt général du site.
- Renforcer les équipements publics du territoire.

Contexte spatial et bâti de la zone Uep

- Tissu bâti au profil inégal dans ses formes et dans ses volumes, implantation bâtie discontinue (alternance de constructions, d'aires de stationnement et d'espace de circulation, de manœuvre, d'espaces paysagés)
- Volumes et hauteurs des constructions divers : les implantations bâties dévoilent également des variations de recul par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales.

5.1. LES ZONES URBAINES ET À URBANISER

Vocation de la zone- Zo 1AU à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Les zones 1AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1AU

Séquences du territoire classées

- Communes concernées par un zonage « 1AU » zone à urbaniser : toutes les communes des Vallées du Clain sauf Dienné

Fonction de la zone 1AU et objectifs attendus

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition de secteurs destinés à des opérations mixtes à dominante résidentielle (habitat, activités, services, équipements).
- Secteurs d'accueil en nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique fixés par le PADD.
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation) et d'accroche avec les tissus urbains existants des villages et des bourgs.

Contexte spatial et bâti de la zone 1AU

- En continuité et en confortement des espaces bâtis des bourgs et des villages.
- En situation d'interface avec la ceinture des terres agricoles et naturelles des bourgs et villages.

1AUe

Séquences du territoire classées

Communes concernées par un zonage « 1AUe » zone à urbaniser : Iteuil, Fleuré, Vivonne

Fonction de la zone 1AUe et objectifs attendus

- Promotion d'un développement économique équilibré à l'échelle de l'espace de la Communauté de communes, et à l'échelle d'un bassin économique élargi.
- Réponse aux besoins du développement économique et d'accueil de nouveaux acteurs complémentaires à la maille économique locale.
- Accompagnement de la stratégie d'aménagement économique engagée par la collectivité en matière d'accueil d'activités économiques et de création d'emploi.

Contexte spatial et bâti de la zone 1AUe

- Foncier non bâti situé dans le prolongement immédiat des zones d'activités économiques existantes du territoire.

Vocation de la zone- Zone à urbaniser 2AUe

Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Les zones 2AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme, suite à la réalisation des aménagements en zone 1AUe.

2AUe

Séquences du territoire classées

Communes concernées par un zonage « 1AUe » zone à urbaniser : Iteuil et Fleuré

Fonction de la zone 2AUe et objectifs attendus

- Promotion d'un développement économique équilibré à l'échelle de l'espace de la Communauté de communes, et à l'échelle d'un bassin économique élargi.
- Réponse aux besoins du développement économique et d'accueil de nouveaux acteurs complémentaires à la maille économique locale.
- Accompagnement de la stratégie d'aménagement économique engagée par la collectivité en matière d'accueil d'activités économiques et de création d'emploi.

Contexte spatial et bâti de la zone 2AUe

- Foncier non bâti situé dans le prolongement immédiat des zones d'activités économiques à urbaniser.



5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES SOUS-SECTEURS

Vocation de la zone- A zone agricole

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs du territoire de la Communauté de communes des Vallées du Clain, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La présence de grandes exploitations agricoles à rendements très élevés et de polyculture caractérise l'économie de l'agriculture du territoire communautaire.

La vocation agro-économique des terres et la fonction d'économie majeure sont préservées par une délimitation quasi-systématique des secteurs cultivés en zone A. Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures.

Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées des bourgs et des villages. Ce zonage intéresse la totalité du territoire de l'espace communautaire.

Le PLUi identifie spécifiquement deux secteurs agricoles :

- le secteur agricole dit Ae qui identifient deux sites d'activités isolées sur Marçay et sur Marnay.
- le secteur agricole dit At qui identifient un site voué à l'accueil et l'hébergement agri-touristique.

En outre, la zone A comprend un sous-secteur spécifique de protection des perspectives paysagères lointaines :

- Ap – secteur agricole offrant des perspectives visuelles intéressantes et au sein desquels la construction d'un bâtiment agricole n'est pas envisageable.

Séquences du territoire classées en zone

- Foncier dont le potentiel agronomique des sols est reconnu et dont les terres sont valorisées sur le plan agricole (labours et pâtures), sur la base du recensement parcelle graphique et de la connaissance des acteurs locaux.
- Communes concernées par un zonage « A » agricole : toutes les communes des Vallées du Clain

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et des changements de destination.

Contexte spatial et bâti de la zone A

- Secteurs peu bâtis accueillant exclusivement les sièges d'exploitations isolés, les habitations liées au fonctionnement de l'exploitation, les constructions agricoles ou directement liées.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité…) sont présentes sous forme d'écart bâti.

Les zones agricoles

A — Zone agricole (dont constructions liées aux activités agricoles)

- ***Sous-secteur spécifique***

Ap — Zone agricole à protéger pour des raisons paysagères

- ***STECAL*** *(cf. pièce annexe 1.1.3)*

Ae — Secteur comprenant une activité isolée en milieu agricole

At — Secteur comprenant une activité touristique en milieu agricole

Ap

Séquences du territoire classées en secteur

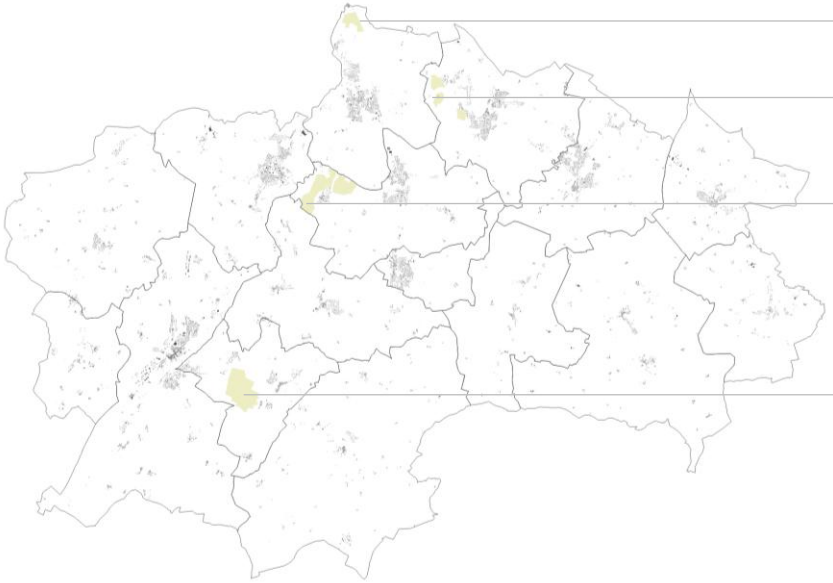
- Communes concernées par un zonage « Ap » agricole protégé : Château-Larcher, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Smarves
- Nombre de secteur Ap : 8

Fonction de la secteur Ap et objectifs attendus

- Maintien de la qualité paysagère de secteurs agricoles à forts enjeux paysagers par une limitation stricte des possibilités de construire. Les bâtiments agricoles n'y sont pas autorisés, afin de garantir la préservation des paysages.

Contexte spatial et bâti de la secteur Ap

- Espaces non bâtis, sols utilisés pour l'agriculture.
- Secteur n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelle construction et/ou installation en raison des grandes perspectives paysagères qu'ils offrent.











Ae

Séquences du territoire classées en zone

- Communes concernées par un zonage « Ae » agricole économie : Marçay et Marnay
- Nombre de secteurs Ae : 2

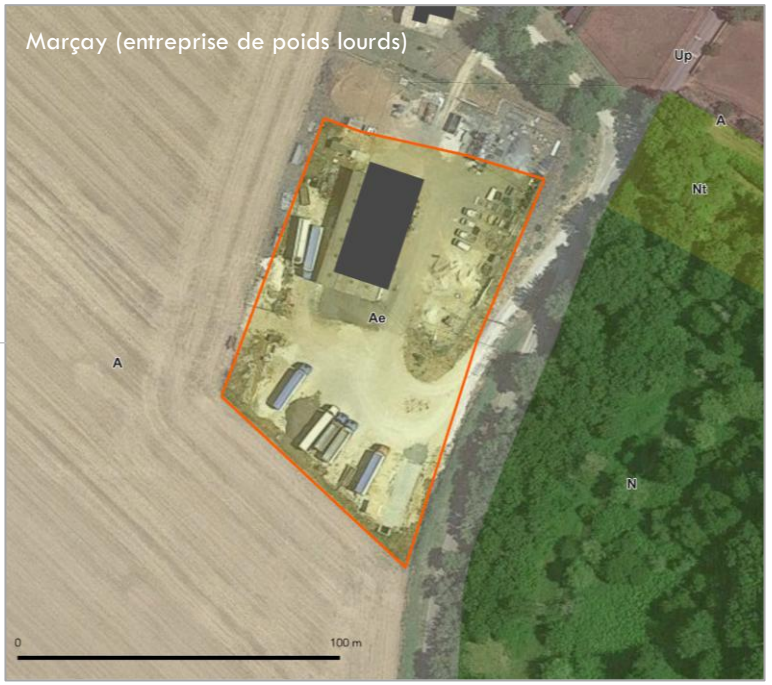
Fonction du secteur Ae et objectifs attendus

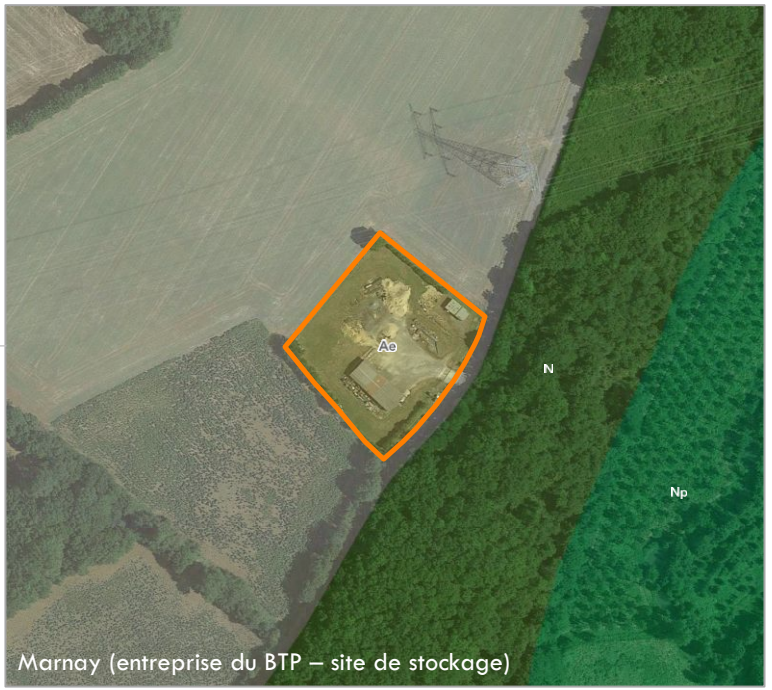
- Permettre le maintien de l'activité artisanale en place.
- Le règlement littéral prévoit ainsi que les constructions dédiées aux activités économiques soient autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée limité à 300m² pour les nouvelles constructions.
- Les constructions doivent être liées et nécessaire à l'activité existante.

Contexte spatial et bâti du secteur Ae

- Entreprises existantes isolées en milieu rurale.
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dont les construction et installations sont destinés au maintien de l'activité en place.
- Emprise au sol : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 300m².







5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

At

Séquences du territoire classées en zone

- Communes concernées par un zonage « At » agricole touristique : Iteuil
- Nombre de secteur At : 1

Fonction du secteur At et objectifs attendus

- Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs ainsi que des hébergements légers de loisirs avec une offre diffuse sur le territoire.

Contexte spatial et bâti du secteur At

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire.
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations pour le développement d'hébergements touristique et/ou activités de service associées.
- Emprise au sol cumulée des constructions et installations : limitée à 30% de la surface du secteur

5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Vocation de la zone- N Zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain. Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensible ou d'intérêt écologique (dont les abords des cours d'eau) et les espaces soumis à des à risques.

En exception à ce principe, le PLUi définit des secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation spécifique au sein desquels des constructions et des aménagements sont admis sous conditions :

- Nab – secteur de l' abbaye de Bonnevaux visant au développement touristique de l'abbaye et à la création d'hébergements légers de loisirs
- Nb – secteurs du centre de loisirs diffus dans les Bois de Saint-Pierre
- Nd – site du parc Défi Planet
- Nep – secteur de développement d'un équipement public
- Nt – Zone naturelle comprenant une activité touristique en développement.

En outre, la zone N comprend un sous-secteur spécifique de protection des abords des cours d'eau en raison de leurs intérêt écologiques et paysagers – concentrant les enjeux de protection du patrimoine naturel :

- Np – secteur naturelle protégée en raison des se valeurs forte sensibilité écologiques et des enjeux de risques naturelles

Et un sous-secteur Ne qui concerne des secteurs d'enfouissements des déchets à Gizay et à Smarves

Séquences du territoire classées en zone N

- Vallée du Clain et ses affluents, boisements significatifs (dont, en premier lieu, les Bois de Saint-Pierre), abords des cours d'eau, espaces naturels jouant un rôle dans la trame verte et bleue.
- Communes concernées : ensemble du territoire intercommunal.

Fonction de la zone N et objectifs attendus

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et des changements de destination.

Contexte spatial et bâti de la zone N

- Secteurs peu bâtis.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité…) sont présentes sous forme d'écart bâti.

Les zones naturelles

N Zone naturelle stricte

- ***Sous-secteur spécifique***

Np Zone naturelle à protéger en raison des valeurs à forte sensibilité écologique et à des enjeux de risques naturels

Ne Secteur d'enfouissement des déchets

- ***STECAL*** *(cf. pièce annexe 1.1.3)*

Nab Secteur touristique de l'abbaye de Bonnevaux

Nb Secteurs du centre de loisirs des bois de Saint-Pierre

Nd Secteurs du parc Défi Planet

Nep Secteur de développement d'un équipement public

Nt Secteur comprenant une activité touristique en milieu naturel

Np

Séquences du territoire classées en secteur

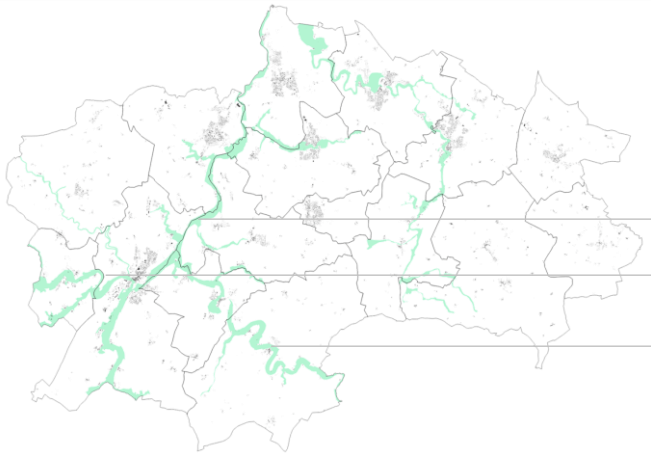
- Abords des cours d'eau présentant un intérêt environnemental et un risque naturel
- Communes concernées par un zonage « Np » naturel protégé : Aslonnes, Château-Larcher, Gizay, Iteuil, Marçay, Marigny-Chemereau, Marnay, Nieuil-l'Espoir, Nouaillé-Maupertuis, Roches-Prémarie-Andillé, Smarves, Vernon, Vivonne

Fonction du secteur Np et objectifs attendus

- Limité fortement les installations et constructions dans ces espaces à fort enjeux environnementaux.

Contexte spatial et bâti du secteur Np

- Secteurs aux abords des cours d'eau essentiellement composés de plaines inondables avec ripisylves, boisements et prairies bocagères. Ponctuellement quelques constructions sont présentes sous forme de bâti isolé.









Nab

Séquences du territoire classées en zone

- Site de l'abbaye de Bonnevaux support d'activité touristique
- Commune concernée par un zonage « Nab » naturel abbaye : Marçay
- Nombre de secteurs Nab : 10

Fonction du secteur Nab et objectifs attendus

- Permettre à l'abbaye de Bonnevaux de conforter son développement touristique par la création d'un espace d'accueil du public et des services de biens être associés.

Contexte spatial et bâti du secteur Nab

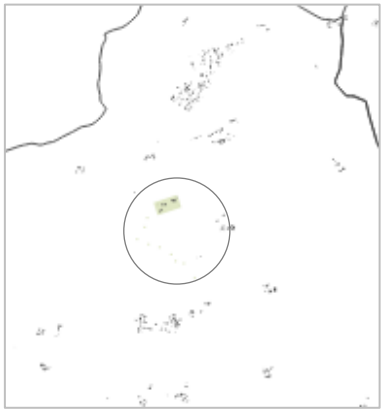
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées bâti avec un groupement des bâtiments de l'abbaye ayant vocation à recevoir de nouvelles structures d'accueil du public.

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations pour le développement d'hébergement touristique et activités de services associées à condition que les nuisances prévisibles soit compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

- Emprise au sol cumulée limitée à 40% de la surface du secteur

- Hauteur des constructions limitée à 3 niveaux : Rdc + 1 étages + combles





Nab

Séquences du territoire classées en zone

- Site de l'abbaye de Bonnevaux support d'activité touristique
- Commune concernée par un zonage « Nab » naturel abbaye : Marçay
- Nombre de secteurs Nab : 9

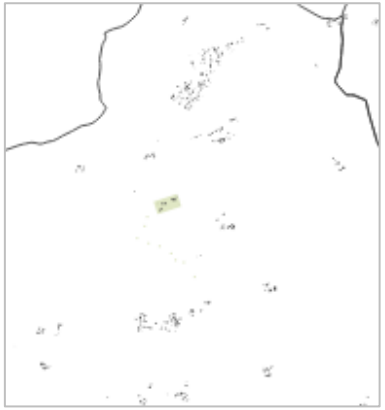
Fonction du secteur Nab et objectifs attendus

- Permettre à l'abbaye de Bonnevaux de conforter son développement touristique par l'installation d'hébergement léger dédiés notamment à la méditation.

Contexte spatial et bâti du secteur Nab

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations pour le développement d'hébergement touristique et activités de services associées à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec les quartiers d'habitation voisins et les autres vocations de la zone, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Emprise au sol cumulée limitée à 40% de la surface du secteur
- Hauteur des constructions limitée à 3 niveaux : Rdc + 1 étage + combles





Nb

Séquences du territoire classées en secteur

- Espaces délimités occupés par les équipements de loisirs et touristiques des Bois de Saint-Pierre
- Commune concernée par un zonage « Nb » naturel Bois de Saint-Pierre : Smarves
- Nombre de secteurs Nb : 4

Fonction du secteur Nb et objectifs attendus

- Pérenniser et renforcer les équipements du parc de loisirs des bois de Saint-Pierre dans la gestion est à la ville de Poitiers (la piscine, le centre de ressources, le parc animalier et le poney club).

Contexte spatial et bâti du secteur Nb

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées bâtis par divers équipements de loisirs disséminés dans les bois de Saint-Pierre.
- Destinations autorisées : Les constructions à destination d'hébergement, de restauration, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'équipements d'intérêt collectifs et service public.
- Emprise au sol cumulée : limitée à 15% de la surface du secteur.





5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Ne

Séquences du territoire classées en secteur

- Site d'enfouissement départemental des déchets ultimes
- Communes concernées par un zonage « Ne » naturel enfouissement : Gizay et Smarves
- Nombre de secteurs Ne : 2

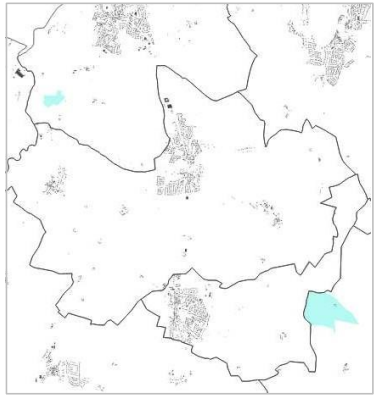
Fonction du secteur Ne et objectifs attendus

- Informer sur la pollution du sol potentielle due à l'activité des sites.
- Permettre et encourager l'optimisation des sites par des installations de production d'énergies renouvelables

Contexte spatial et bâti du secteur Ne

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti mais dont la topographie du sol est fortement impactée par l'activité humaine.
- Destinations autorisées : Les constructions à destination d'industrie et les dépôts de matériaux, à condition d'être lié à l'activité d'enfouissement des déchets non dangereux ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne s'agissent pas d'installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ou d'aérogénérateurs.
- Emprise au sol cumulée : limitée à 5% de la surface du secteur (hors installation d'énergies renouvelables).





Nep

Séquences du territoire classées en secteur

- Sites comprenant au moins équipement public (sportif, culturel ou de loisirs) et objet d'un projet de développement ou de création d'équipement
- Communes concernées par un zonage « Nep » naturel équipement public : Nouaillé-Maupertuis, Château-Larcher, Fleuré, Iteuil et Marnay,
- Nombre de secteurs Nep : 5

Fonction du secteur Nep et objectifs attendus

- Permettre la réhabilitation et le développement des équipements publics d'importance pour répondre aux besoins d'une offre culturelle, sportive et de loisirs diversifiés sur l'ensemble du territoire.

Contexte spatial et bâti du secteur Nep

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti ou inoccupé à vocation principale d'équipement.
- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions les sous-destinations relatives à un équipement sportifs et culturels public.
- ***La zone N autorise les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec activité de service forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Cette condition permet les extensions de cimetières, installation de transformateurs électriques, etc. mais pas de constructions sportives et culturelles de type gradins, vestiaires, salle polyvalente,.. d'où la création spécifique de STECAL.***
- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50% de la surface du secteur.

5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Nt

Séquences du territoire classées en secteur

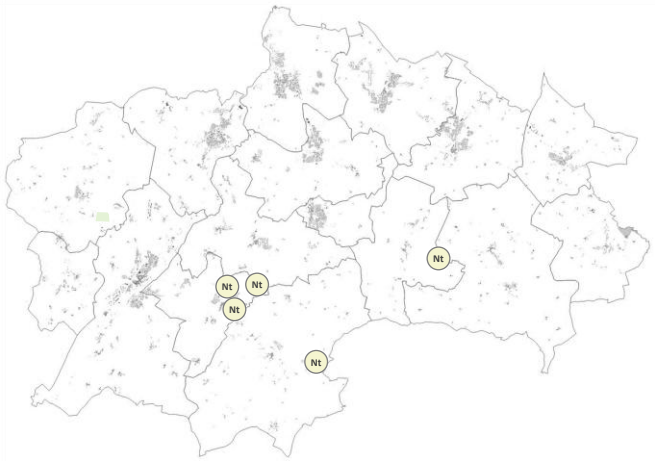
- Sites support d'une activité touristique existante ou en projet .
- Communes concernées par un zonage « Nt » naturel touristique : Château-Larcher, Gizay et Marnay.
- Nombre de secteurs Nt : 5

Fonction du secteur Nt et objectifs attendus

- Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs ainsi que des hébergements légers de loisirs avec une offre diffuse sur le territoire.

Contexte spatial et bâti du secteur Nt

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire.
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations pour le développement d'hébergements touristique et/ou activités de service associées.
- Emprise au sol cumulée des constructions et installations : limitée à 30% de la surface du secteur



Nd

Séquence du territoire classée en secteur

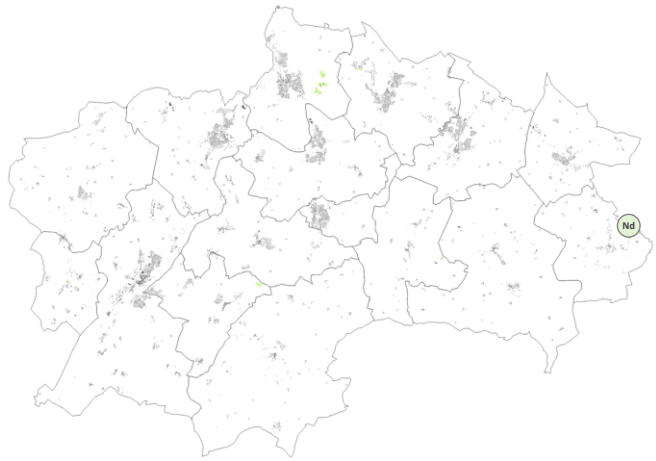
- Parc de loisirs Défi Planet.
- Commune concernée par un zonage « Nd » naturel Défi Planet : Dienné
- Nombre de secteurs Nd : 1

Fonction du secteur Nd et objectifs attendus

- Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs ainsi que les hébergements touristiques sur le parc existant.

Contexte spatial et bâti du secteur Nd

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire.
- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions et installations pour le développement d'hébergements touristique et/ou activités de service associées.
- Emprise au sol cumulée des constructions et installations : limitée à 5 % de la surface du nouveau secteur accueillant des installations légères (une faible emprise au sol en raison d'un périmètre reprenant l'emprise du parc actuelle).



Possibilités de développement par STECAL (détails dans l'atlas de STECAL en annexe du rapport de présentation – pièce 1.1.3)

Vocation	Secteur concerné	Emprise au sol maximale des nouvelles constructions après application des dispositions règlementaires et retrait des surfaces déjà consommées	Surface cumulée en hectare
Equipement	Nep	**25164,8** m²	**3,34** ha
	Nb	8 275 m²	
Economique	Ae	2 485,5 m²	2,97 ha
	At	350 m²	
	Nab	10 050 m²	
	Nd	1250 m²	
	Nt	15 614 m²	
Total		**63 188 m²**	**6,3** ha **(soit 0,016% du territoire intercommunal)**

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **dans le cadre de la mixité fonctionnelle**

Nom : Linéaire commercial à protéger, *au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 632 m

Éléments concernés : Les cellules et locaux commerciaux situé en rez-de-chaussée d'immeuble d'habitation en centre urbain.

Principes réglementaires : Après examen et analyse des pratiques commerciales des communes, ce linéaire, d'abord envisagé dans toutes les communes, est finalement limité sur les seules communes de Vivonne et Iteuil. Il s'agit de commerces dans les centres, afin de conforter la vocation des communes, pôles du territoire intercommunal, et de commerces situés dans les bourgs, en complémentarité à l'offre périphérique. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces afin de maintenir une offre de proximité et de locaux dans le centre urbain.

Le changement vers une autre destination que le commerce et activités de services y est interdite afin de conserve des locaux commerciaux en centre urbain.



Exemple à Iteuil – Place de l'église



Exemple à Vivonne – Grande rue

Nom : Cheminements et voies à conserver, *au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 105,7 km

Éléments concernés : les chemins de promenade en milieu agricole ou forestier soumis à un risque de fermeture ou de disparition

Principes réglementaires : la protection vise à maintenir l'existence de ces chemins et à permettre leur ouverture à tous afin de les inscrire dans un maillage de cheminements doux à l'échelle communale et intercommunale.



Exemple à Vernon

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Éléments de patrimoine architectural à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 372

Éléments concernés : Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, …) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (bâtisses rurales anciennes, moulins, lavoirs, croix, calvaires, puits, pigeonniers, …).

Principes réglementaires : La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales .



Aslonnes - Prieuré de Laverré



Gizay – entrée du Château de Chambonneau



Nieuil-l'Espoir – Lavoir



Iteuil – Chapelle

Nom : Murs et murets à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 2016 m

Linéaire concerné : Murs et murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes.

Principes réglementaires : la protection vise à assurer le maintien et la valorisation des murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes, afin de maintenir une qualité paysagère de l'espace bâti et les compositions bâties d'ensemble.



Exemple à Iteuil – muret

Nom : Cône de vue à valoriser, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 7

Surfaces concernées :Parcellaire situé entre un point de vue et un élément du patrimoine remarquable.

Principes réglementaires : La prescription souligne les perspectives intéressantes sur un édifice ou un ensemble bâti de caractère. Elle permet de limiter l'implantation de bâtiments, notamment agricole, qui pourraient de par leurs hauteurs ou leurs volumes obstruer des cônes de vue remarquables.



Exemple aux Roches-Prémarie-Andillé

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Arbres remarquables à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 284

Éléments concernés : Arbres ou composition végétale constituant un repère dans le paysage ou constituant un élément d'identité locale.

Principes réglementaires : Pérenniser le patrimoine végétal du territoire en interdisant l'abatage volontaire des éléments repérés sauf pour des raisons avérées de sécurité public ou sanitaires.



Exemple à Fleuré

Nom : Alignements d'arbres à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Linéaire cumulé repéré : 9 012 m

Linéaire concerné :Plantation rythmée d'arbre de même espèce qui souligne une entrée de bourg ou de domaine et qui participe à la mise en scène d'un espace urbain ou d'un site patrimonial.

Principes réglementaires : La protection vise à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme un espace public ou une allée privée.



Exemple à Nieuil-l'Espoir, allée du Champ de Foire

Nom : Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique:

Surfaces cumulées repérées : 67,34 ha

Surfaces concernées : Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'ilot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnemental (lutte contre les ilots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes réglementaires : La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.



Exemple à Aslonnes

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Nom : Espaces Boisés Classés, *au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Surface cumulée repérée : 5462,81 ha

Surfaces concernées : Boisement ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion et dont le maintien en espace boisé est essentiel notamment dans la gestion de risques.

Principes réglementaires : Les espaces boisés classés font l'objet d'une règlementation stricte définie dans le code de l'urbanisme.

Nom : Espace naturel à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Surface cumulée repérée : 218,58 ha

Surfaces concernées :Site à forte sensibilité écologique comprenant ou non des écosystèmes spécifiques.

Principes réglementaires : la protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écosystémiques du territoire.

Nom : Haie bocagère à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 353,86 km

Linéaire concerné :Haie (arbustive ou non) constituant le maillage bocager du territoire et dont la fonction environnementale s'ajoute à la fonction paysagère. L'ensemble des haies du territoire n'est pas repéré mais la réglementation de la politique agricole commune constitue un autre outil de protection des haies.

Principes réglementaires : la réglementation vise à la préservation du maillage bocager en limitant les possibilités de destruction des haies et en conditionnant toute action sur celles-ci.



Exemple à La Villedieu-du-Clain, ensemble de haies bocagères

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Nom : Sources ou mares à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique: 

Nombre d'éléments repérés : 300

Surfaces concernées : Toute mare ou source connues du territoire connues des élus. Le recensement s'est appuyé sur les travaux du SCoT Seuil du Poitou en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

Principes réglementaires : Pérenniser et encourager l'entretien de ces espaces jouant un rôle majeur dans la trame bleue du territoire.

Nom : Zone humide à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique: 

Surface cumulée repérée : 428,81 ha

Surfaces concernées : Ensemble des zones humides avérées du territoire, identifiées par une pluralité d'acteurs publics (Agence de l'eau, DREAL, collectivité départementale…). Les SAGE en application sur le territoire sont en cours d'étude de définition des zones humides. À ce jour, 3 communes ont fait l'objet d'études complémentaires par un SAGE : Iteuil, Château-Larcher et les Roches-Prémarie-Andillé. Des études sont en cours, menées par le Syndicat du Clain Aval, sur les communes de Dienné, Fleuré, Gizay, Nieuil-l'Espoir et Vernon. Elles devront normalement être livrées à la fin de l'année 2025. Enfin, une étude est en cours de finalisation sur la commune de Nouaillé-Maupertuis. Cette trame à donc vocation a être complétée par la suite, par les travaux déterminant la présence de zones humides sur les autres communes du territoire.

Principes réglementaires : Pérenniser voir renforcer ces espaces jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques du territoire.

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Autres prescriptions**

Nom : Secteurs soumis à un risque d'inondation, *au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Surface cumulée repérée : 20 154, 29 ha

Éléments concernés : Espace soumis à un risque connu, cartographié par un atlas des zones inondable ainsi que les autres zones inondables connues,

Principes réglementaires : Limiter l'exposition de nouvelle personne ou de nouveau bien au risque présent.

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Autres prescriptions**

Nom : Emplacement Réservé, *au titre de l'article l.151-41 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique : 

Nombre d'éléments repérés : 163

Principes réglementaires : Limiter les possibilités d'urbanisation de surfaces vouées à une acquisition par une instance publique en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Type d'objet : élargissement/aménagement de voirie, création de cheminements doux, défense incendie, gestion des eaux de ruissellement, extension d'un équipement public, …

Nom : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), *au titre de l'article l.151-6 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique: 

Surfaces concernées :Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont ceux situés en zone AU (à urbaniser).

Principes réglementaires : Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

Nom : Site de présomption archéologique

Légende sur le règlement graphique: 

Surfaces cumulée concernée :112,8 ha

Principes réglementaires : Renvoie à la réglementation du code du patrimoine.

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Autres prescriptions**

Nom : Marges de recul à respecter en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Légende sur le règlement graphique:

Éléments concernés : Tout abord des axes des autoroutes, des routes express et des déviations ainsi que les autres routes classées à grande circulation.

Principes réglementaires : Cartographier le recul réglementaire minimal imposé, par arrêté préfectoral, à toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou d'activités (autre qu'agricole), par rapport aux voies citées ci-dessus.

Nom : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, *au titre de l'article l.151-11 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Nombre d'éléments repérés : 112

Bâtiments concernés :Tout bâtiment identifié au plan de zonage réglementaire qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes réglementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.



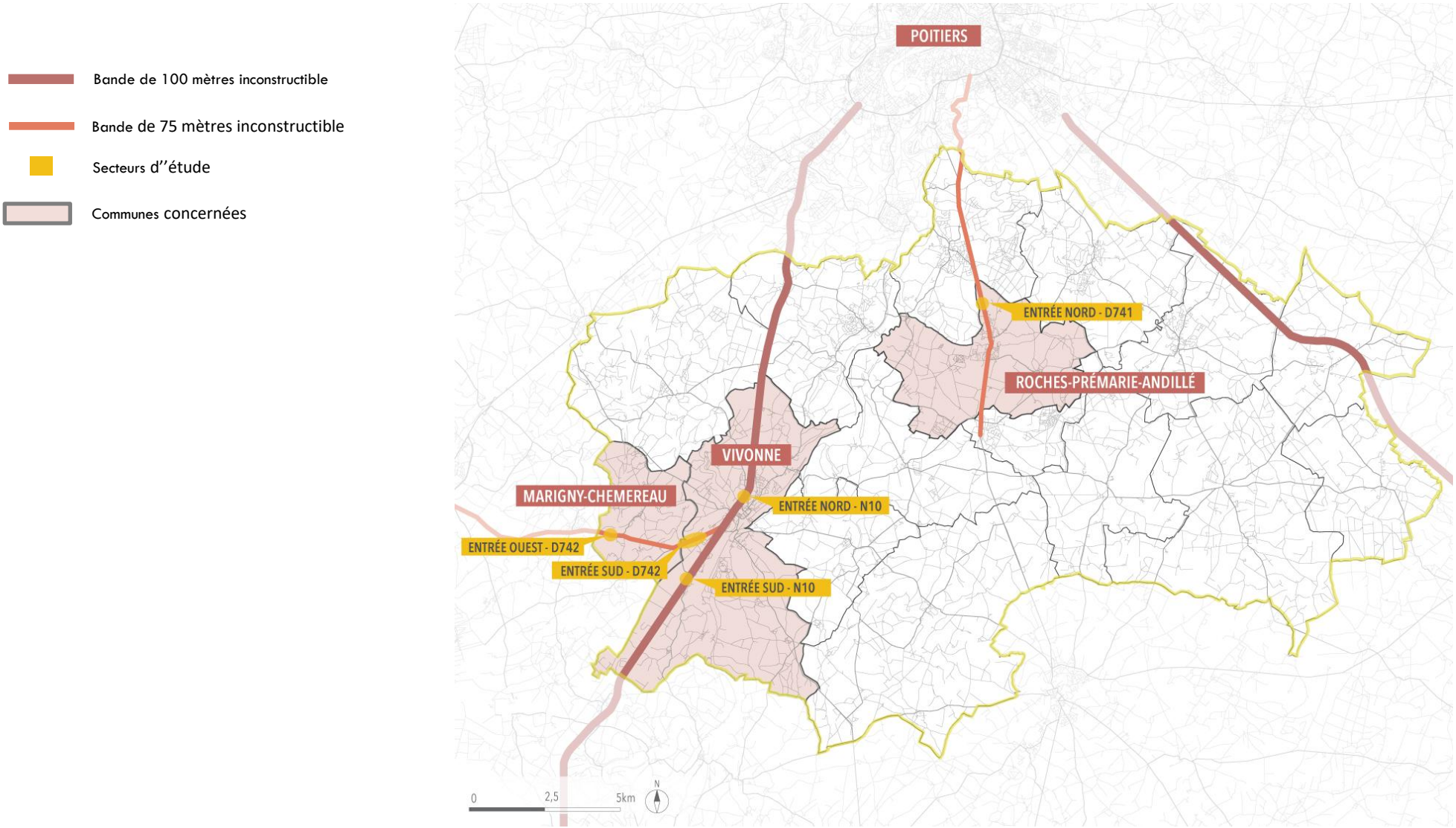
Exemple à Marigny-Chemereau, la Chauvetière

6. ÉTUDES D'ENTRÉES DE VILLE

Dérogation à la loi Barnier

Cf. pièce annexe 1.1.1. Étude d'entrées de ville – dérogation Loi Barnier

Localisation des secteurs d'études pour une dérogation à la loi Barnier
(Source : Route500 ; atopia)



7. INDICATEURS

7. LES INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs de suivis

CRITERE	INDICATEURS
La politique d'habitat	
La production de logements atteint-elle les niveaux visés? Cette production est-elle correctement répartie sur le territoire?	- Nombre de logements produits par an et localisation sur le territoire - Typologie des logementslivrés(individuel, collectif) - Evolution de la production nouvelle de logements locatifs sociaux - Taux de vacance de l'habitat - Evolution de la demande, et des loyers - Evolution de la structure démographique des communes - Evolution de la production nouvelle de logements spécifiques pour les personnes âgées
La politique de transports et de déplacements	
L'offre en pistes cyclables est-elle améliorée ? Les équipements et services (dont les gares) sont-ils rapidement accessibles en modes actifs (temps de parcours) ?	- Suivi des réalisations d'itinérairescyclables - Isochrones (accès auxéquipements, services etc.)
	- Indicateurs d'usages des TC etvariation globale de l'offre en TC(par exemple le nombre devoyageurs/jours TER)
Le développement touristique et de loisirs	
Le territoire se trouve-t-ilconforté en tant que destinationtouristique ?	- Nombre de lits (tout hébergement touristique) - Nombre de nuitées dans un hébergement touristique (hôtel, camping, chambres d'hôtes, etc.) - Emplois salariés dans l'hôtellerie

Indicateurs de suivis

CRITERE	INDICATEURS
Le développement économique	
Les zones d'activités économiques se développent-elles suivant la structuration définie au PLUi ? L'offre foncière existante est-elle susceptible d'accueillir des activités économiques? La politique de développement économique génère-t-elle la croissance de l'emploi attendue?	- Part des nouvelles implantations économiques : dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine, et tissu mixte/zone d'activités économiques - Evolution globale de l'emploi et dutaux de concentration de l'emploi - Evolution des établissements par secteur d'activité - Offre disponible en foncier économique (lots cessibles) - Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE - Implantations économiques autour des gares (500 m, 1 km,etc.)
Le développement agricole	
La consommation foncière est-elle optimisée?	- Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha) - Evolution des secteurs agricoles constructibles
L'équipement commercial	
L'équipement commercial s'articule-t-il avec l'armature urbaine? Le commerce de proximité est-il pérennisé?	- Localisation des établissements de commerce de détail - Surfaces commerciales autorisées en CDAC

Indicateurs de suivis

CRITERE	INDICATEURS
La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain	
La consommation foncière est-elle optimisée? Les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines sont-ils atteints? Où le développement urbain a-t-il lieu? S'effectue-il prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine?	- Part du développement urbain dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine. - Part des logements réalisés en densification, en mutation et en extension. - Part des logements réalisés au sein de chaque typomorphologie urbaine, au sein de l'enveloppe urbaine. - Densité en nombre de logements par hectare dans les zones àurbaniser. - Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)
La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	
La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue-t-elle ?	- Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
Le fonctionnement écologique du territoire est-il conforté et renforcé?	- Surface d'éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLUi). - Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés »

Indicateurs de suivis

CRITERE	INDICATEURS
La maîtrise des risques et nuisances	
La sensibilité du territoire face aux aléas inondations est-elle prise en compte? L'urbanisation prend-elle en compte la présence de sites et sols pollués?	- Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs, etc.) - Dépollution des sites préalablement à leur ouverture à l'urbanisation
La prise en compte des paysages	
Les principales caractéristiques paysagères du territoire sont-elles préservées et valorisées ?	- Maintien de coupures d'urbanisation. - Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville - Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.
L'énergie	
Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-ellesfavorisées ?	- Evolution de la consommation énergétique. - Evolution de la production d'énergies renouvelables (et part de la production d'énergies renouvelables dans la consommation totale) - Emissions de gaz à effet de serre - Evolution de la séquestration carbone du territoire