

# SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE .....</u>	<u>1</u>
<u>TABLE DES ILLUSTRATIONS : GRAPHIQUE, TABLEAU, CARTES .....</u>	<u>5</u>
<u>INTRODUCTION.....</u>	<u>7</u>
I. <i>Généralités.....</i>	<i>7</i>
II. <i>Historique de la planification urbaine à Lenclôître.....</i>	<i>8</i>
<u>DONNEES DE CADRAGE.....</u>	<u>9</u>
I. <i>Situation générale.....</i>	<i>9</i>
II. <i>Un bref rappel historique.....</i>	<i>10</i>
<u>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN .....</u>	<u>11</u>
I. <i>Une population en croissance récente .....</i>	<i>11</i>
I.A. <i>Une croissance au ralente depuis 1990 .....</i>	<i>11</i>
I.B. <i>Un solde migratoire en baisse .....</i>	<i>12</i>
I.C. <i>Un vieillissement qui s'installe .....</i>	<i>13</i>
I.D. <i>Une forte progression des ménages d'une personne .....</i>	<i>14</i>
II. <i>Une commune résidentielle.....</i>	<i>16</i>
II.A. <i>Une augmentation inquiétante du parc vacant .....</i>	<i>16</i>
II.B. <i>Un rythme de construction annuel proche de 8 logements qui connaît une accélération depuis 2004.....</i>	<i>17</i>
II.C. <i>Un marché immobilier dynamique mais tendu .....</i>	<i>18</i>
II.D. <i>Un parc locatif bien développé.....</i>	<i>18</i>
II.E. <i>Caractéristiques du parc des résidences principales .....</i>	<i>20</i>
II.E.1. <i>Un parc essentiellement pavillonnaire.....</i>	<i>20</i>
II.E.2. <i>Un parc ancien mais confortable .....</i>	<i>20</i>
II.E.3. <i>Des résidences principales de taille moyenne.....</i>	<i>21</i>
III. <i>Un pôle d'emploi au dela du canton .....</i>	<i>22</i>
III.A. <i>Une forte part de chomeurs.....</i>	<i>22</i>
III.B. <i>Des actifs stables en diminution mais nombreux.....</i>	<i>22</i>
III.C. <i>Une population d'ouvriers .....</i>	<i>26</i>
III.D. <i>Un tissu économique diversifié et diffus.....</i>	<i>26</i>
IV. <i>Une agriculture en mutation qui reste très importante .....</i>	<i>28</i>
I.A. <i>Une diminution du nombre d'exploitation .....</i>	<i>28</i>
I.B. <i>Une augmentation de la taille des exploitations .....</i>	<i>28</i>
I.C. <i>Le départ à la retraite des chefs d'exploitation âgés.....</i>	<i>29</i>
IV.A. <i>L'aptitude agronomique des sols.....</i>	<i>29</i>
IV.B. <i>Des déplacements qui posent parfois des problèmes aux agriculteurs.....</i>	<i>30</i>
I.D. <i>Un changement dans les patiques et les productions agricoles .....</i>	<i>30</i>
IV.B.1. <i>Des productions agricoles diversifiées .....</i>	<i>30</i>
IV.B.2. <i>L'élevage : une production en recul .....</i>	<i>30</i>

IV.B.3.	Des exploitants qui investissent dans l'équipement de leurs terres et s'engagent dans des contractualisations .....	31
IV.B.4.	Le bâti agricole existant et les projets des exploitations .....	33
V.	<i>Lencloître : Une commune pôle d'équipement urbain en milieu rural</i> .....	36
V.A.	Des équipements scolaires suffisants .....	36
V.B.	Des équipements sportifs et socio-culturels concentrés dans le bourg .....	37
V.C.	Une commune qui joue son rôle de chef lieu de canton pour les équipements publics .....	37
VI.	<i>Les services urbains</i> .....	38
VI.A.	L'assainissement .....	38
VI.B.	Les autres services .....	38
VII.	<i>Les liaisons</i> .....	40

## ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – MILIEU PHYSIQUE..... 41

I.	<i>Une commune au patrimoine environnemental limité mais pas inexistant</i> .....	41
I.A.	Une occupation des sols qui ne génère pas la présence d'espèces originales .....	41
I.B.	L'eau .....	42
I.B.1.	La protection et la gestion des eaux .....	42
II.	<i>Analyse paysagère de la commune</i> .....	43
II.A.	Caractéristiques générales du paysage .....	43
II.A.1.	Le contexte général .....	43
II.A.2.	Le relief .....	43
II.A.3.	Le bâti .....	44
II.B.	Approche particulière : la campagne .....	45
II.B.1.	Les secteurs cultivés .....	45
II.B.2.	Les paysages de vallée .....	46
II.B.3.	Les points de vue .....	47
II.B.4.	Les écarts .....	47
II.C.	Le patrimoine boisé .....	49
II.C.1.	Les massifs boisés .....	49
II.C.2.	Les arbres isolés .....	50
II.C.3.	Les alignements .....	50
II.C.4.	Les parcs de châteaux : .....	51
II.C.5.	Les peupleraies : .....	51
II.D.	Le patrimoine bâti .....	52
II.D.1.	L'habitat rural .....	52
II.D.2.	Les fermes anciennes .....	53
II.D.3.	Les édifices religieux .....	53
II.D.4.	Les châteaux .....	54
II.D.5.	Les sites archéologiques .....	55
II.E.	Les points faibles .....	56
II.E.1.	Un développement urbain linéaire, en bord de voies .....	56
II.E.2.	La transformation du patrimoine architectural rural .....	56
II.E.3.	Les structures d'exploitation .....	56
II.E.4.	Bilan : une identité paysagère à protéger .....	56
II.F.	Approche particulière : le bourg .....	57
II.F.1.	Le bourg commerçant .....	57
II.F.2.	Le 'faubourg' .....	58
II.F.3.	La vallée de l'Envigne .....	58
II.F.4.	Les entrées de bourg .....	59
II.F.5.	Les extensions .....	60
II.F.6.	La zone industrielle .....	61

II.F.7.    Les silos .....	61
III. <i>Organisation des espaces bâtis et forme urbaine</i> .....	62
III.A.    une trame bâtie concentrée sur le bourg ou répartie dans des écarts diversifiés.....	62
III.A.1.    Les entités urbanisées de la commune, les hameaux et les écarts .....	62
III.A.2.    Le bourg, son fonctionnement urbain .....	64
<u>LES RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT .....</u>	<u>68</u>
I. <i>La prise en compte de l'ancienne décharge</i> .....	68
II. <i>Les espaces soumis aux inondations ou à des passages d'eau.....</i>	68
III. <i>Les argiles gonflantes</i> .....	68
IV. <i>La présence de plomb.....</i>	68
V. <i>La contamination par les termites</i> .....	69
<u>POLITIQUES COMMUNALES ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT .....</u>	<u>70</u>
VI. <i>Assurer une croissance qui maintienne les équilibres démographiques ...</i>	71
VI.A.    Accélérer modérément la croissance démographique pour maintenir les équilibres.....	71
VI.B.    Stimuler l'offre foncière pour favoriser la construction neuve .....	72
VI.C.    Tendre vers la mixité sociale et d'habitat en augmentant le parc locatif.....	74
VII. <i>Concentrer l'essentiel de l'urbanisation future auprès du bourg tout en             offrant quelques possibilités dans certains hameaux</i> .....	75
VII.A.    Conforter le bourg .....	75
VII.B.    Agrandir légèrement certains hameaux .....	75
VIII. <i>Jouer et renforcer son rôle de pôle d'emploi au sein de son canton,             étendre son aire d'influence.....</i>	76
VIII.A.    Etendre la zone artisanale et en réaliser de nouvelles :.....	76
VIII.B.    Développer sa fonction tertiaire .....	76
IX. <i>Maintenir sa position de pôle de vie dans le domaine des équipements,             commerces et services</i> .....	77
IX.A.    Compléter le patrimoine d'équipements renforçant la fonction de pôle urbain et en optimiser l'usage.....	77
IX.B.    Maintenir et compléter la gamme des services et commerces .....	77
X. <i>Travailler son image urbaine et la qualité de son environnement</i> .....	78
X.A.    Améliorer l'image urbaine du centre bourg .....	78
X.B.    Protéger et valoriser le patrimoine communal .....	78
<u>DISPOSITIONS DU PLU REVISE .....</u>	<u>79</u>
I.    Les zones .....	79
I.A.    Les zones urbaines ou « zonage U » .....	79
I.A.1.    Les zones Ua.....	80
I.A.2.    Les zones Ub.....	80

I.A.3.	Les zones Ud.....	80
I.A.4.	Les zones Uh.....	81
I.B.	Les zones à urbaniser ou « zonage AU ».....	82
I.B.1.	Les zones AUa.....	82
I.B.2.	Les zones AUb.....	84
I.B.3.	Les zones AUah.....	84
I.C.	Les zones naturelles et forestières ou « zonage N ».....	85
I.D.	Les zones Np.....	86
I.E.	Les secteurs Ne permettant la constructibilité limitée.....	86
I.F.	Les zones agricoles spécifiques ou « zonage A ».....	87
II.	Les secteurs à risques ou spécifiques.....	88
II.A.	Les dispositions relatives au risque « inondation, passage d'eau, zones humides ».....	88
II.B.	Les dispositions relatives aux infrastructures routières.....	88
II.C.	Les dispositions relatives à la protection des vestiges archéologiques.....	88
III.	Les Espaces Boisés Classés.....	88
IV.	L'application de l'article L123.1.7.....	89
V.	Les emplacements réservés.....	90
<u>JUSTIFICATION DU PLU REVISE.....</u>		<u>91</u>
I.	Le principe d'équilibre est respecté.....	91
II.	Le principe de diversité des fonctions urbaines est garanti.....	92
III.	Le principe de la mixité sociale s'applique.....	92
IV.	Le principe de respect de l'environnement s'applique.....	92
<u>TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....</u>		<u>93</u>
I.	Superficie avant révision.....	93
II.	Superficie après révision n°1.....	94

## TABLE DES ILLUSTRATIONS : GRAPHIQUE, TABLEAU, CARTES

Les communes de la Communauté du Lençloîtrais .....	9
Carte de localisation .....	9
Evolution de la population de 1821 à 1999 .....	11
Soldes naturel et migratoire .....	12
Évolution des classes d'âge de la population de Lençloître .....	13
Évolution de la taille des ménages .....	15
Évolution du parc de logements .....	16
Carte de la construction neuve .....	17
Carte des lotissements en cours ou en projet .....	18
Carte des réserves foncières communales .....	18
Statut d'occupation des logements en 1999 .....	19
Type de bâti.....	20
Années d'achèvement des résidences principales en 1999 .....	21
Le confort des résidences principales .....	21
Évolution de la population active .....	22
Lieu d'emploi des actifs occupés .....	23
Où travaillent les actifs de Lençloître en 1999 .....	23
Où habitent les actifs qui viennent travailler à Lençloître en 1999 .....	23
Lieu de travail des actifs de Lençloître .....	24
Lieu de résidence des actifs travaillant à Lençloître .....	25
Répartition des actifs occupés par CSP .....	26
Carte des commerces, services, artisanat, industries .....	27
Carte des installations classées .....	27
Évolution du nombre d'exploitation .....	28
Carte des espaces cultivés à forte valeur ajoutée.....	30
Carte des terres irriguées, drainées, épandues ou sous contrat .....	32
Synthèse de l'état actuel de la situation des exploitations : Statut, production, équipements – contrats, réglementations impliquée par l'élevage .....	32
Carte des exploitations agricoles et de leur espace de projets .....	33
Perspectives de développement des exploitations .....	34
Effectifs scolaires de 1990 à 2002.....	36
Carte de localisation des équipements.....	37
Carte des liaisons et hameaux.....	40
Carte des itinéraires de randonnée et patrimoine .....	40
Carte des déplacements doux.....	40
Carte des reliefs .....	43
Carte des entités paysagères .....	46
Carte des boisements.....	51
Carte des monuments Historiques.....	54
Carte des éléments bâtis .....	55
Carte des sites archéologiques .....	55

Organisation du territoire communal .....	62
Structure du bâti du bourg .....	65
Structure viaire du bourg .....	66
Carte des zones inondables .....	68
Carte des mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux .....	68
Projet démographique .....	72
Estimation des besoins fonciers .....	73
Carte des réserves d'urbanisation .....	84
Carte des espaces à vocation agricole et maraîchère marquée .....	87

# INTRODUCTION

## I. GENERALITES

Le Plan Local d'urbanisme est un document qui fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal. En plus de fixer la destination des sols, il expose aussi les projets d'aménagement et de développement durable retenus par la Commune, sans obligation pour celle ci de les réaliser.

Il est élaboré par le maire de la commune et la commission d'urbanisme désignée. Les services de l'Etat ainsi que toute personne publique le souhaitant y sont associés.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme peuvent être définis comme suit :

- ➔ Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise du développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable.
- ➔ Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en intégrant activités économiques, commerciales, sportives, culturelles... en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- ➔ Utiliser l'espace de manière économe, maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes.

Le PLU est composé de plusieurs parties :

- Un rapport de présentation
  - Un Projet d'aménagement et de Développement Durable
  - Des orientations d'aménagement
  - Un règlement, un plan de zonage et des emplacements réservés
  - Des annexes
- ➔ Le rapport de présentation
- Expose le diagnostic prévu à l'article L. 122-1
  - Analyse l'état initial de l'environnement
  - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientations générales
  - Précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées
  - Évalue les incidences prévisibles des orientations du schéma sur l'environnement et expose la manière dont le schéma prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## II. HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION URBAINE A LENCLOITRE

Le Plan d'Occupation des Sols de Lencloître a été approuvé le 28 Mars 1986. Depuis il a été modifié 6 fois : en 1987, 1989, 1992, 1997, 2000 et 2004. Il a connu une révision d'urgence approuvée le 02 Décembre 2004.

Les objectifs annoncés lors de l'élaboration étaient de permettre l'installation de nouveaux ménages à un rythme assez rapide. Pour cela des espaces à urbaniser avaient été déterminés en prévoyant le triple de surface nécessaire pour éviter une forte inflation des prix dus à des propriétaires qui devant la pénurie auraient été tentés de vendre leurs terrains à des prix exorbitants.

Des actions visaient aussi à faciliter les réhabilitations de logements anciens et vacants. La municipalité souhaitait aussi voir le développement du logement locatif, soit par des réhabilitations dans l'ancien, soit par des constructions nouvelles. L'objectif de mixité entre logement en accession et logement locatif était déjà présent.

En matière d'environnement il était prévu la protection des massifs boisés significatifs ainsi que de la vallée de l'Envigne et des petits ruisseaux qui sillonnent la commune.

Dans le domaine du développement économique, la commune souhaitait continuer à jouer pleinement son rôle d'animation du canton. Pour cela des sites voués à l'activité avaient été déterminés.

En matière d'agriculture, la municipalité souhaitait assurer la protection des espaces agricoles.

Dans le domaine des équipements, il s'agissait principalement d'améliorer le réseau de voirie, de programmer des travaux d'assainissement régulièrement.

# DONNEES DE CADRAGE

## I. SITUATION GENERALE

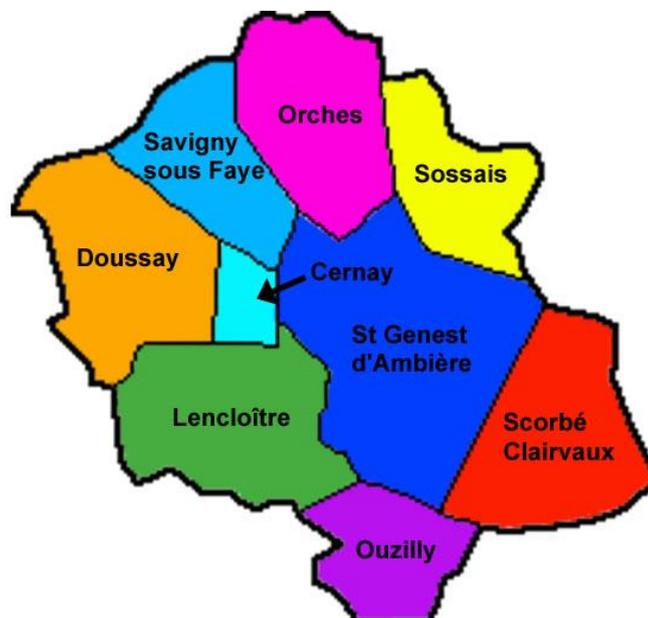
Lençloître est une commune chef lieu de canton au carrefour de 2 départementales : la D757 la D725.

Elle se situe à 18km à l'Ouest de Châtellerault, à 27km au Nord de Poitiers et à 24km au Sud de Richelieu.

La commune de Lençloître s'étend sur une superficie de 1829ha environ dont 25% couvert par la forêt.

Elle appartient à la Communauté de Communes du Lençloîtrais

### LES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DU LENÇLOÏTRAIS



Elle est traversée par l'Envigne et plusieurs autres petits cours d'eau : Le Calais, le Gaudion, le Cursay, le Dognon, l'Aulnais, le Soutard.

Lençloître se trouve dans **le rayon des 15km** des limites de la partie agglomérée de l'unité urbaine de Poitiers où s'applique la règle de constructibilité limitée. Ainsi en l'absence de SCOT, la commune ne pourra pas ouvrir de nouvelles zones naturelles à l'urbanisation sans l'accord du Préfet.

### CARTE DE LOCALISATION

## II. UN BREF RAPPEL HISTORIQUE

L'occupation humaine de la commune pourrait remonter à 4000 ans avant JC. Des outils du Néolithique et du Mésolithique ont été retrouvés sur le plateau du Bouchet.

Des traces de civilisation gallo romaine et un sarcophage mérovingien ont été découverts.

L'histoire de Lençloître commence réellement en 1106 par la fondation du couvent royal de Ste Marie des Cloîtres en Gironde par le missionnaire Robert d'Arbrissel. Ce prieuré royal dépendant du point de vue religieux de Fontevrault va être le germe du village de Lençloître : des familles entières cherchèrent asile sous la direction des Bénédictins.

L'église de Lençloître date du 12<sup>ème</sup> siècle. L'édifice n'a subi que très peu de remaniements, ce qui en fait un bon exemple du style Roman Poitevin.

La richesse de l'ordre Fontevriste a permis de doter l'église de Lençloître d'une importante collection de tableaux.

A proximité du prieuré, s'est établi une petite bourgade. Grâce à la vallée de l'Envigne la bourgade s'est constituée comme une importante place agricole : marchés qui devinrent hebdomadaires au 16<sup>ème</sup> siècle et qui devinrent mensuels par la suite.

La paroisse de Lençloître n'a été institutionnalisée qu'en 1822. Auparavant la paroisse était St Genest – Lençloître. Pour le fief, la baronnie ecclésiastique de Ançloître a comme suzerain le duc de Châtelleraut : elle est partagée entre plusieurs seigneurs. Pour ces 2 raisons Lençloître n'avait aucun caractère d'unité d'auto-administration jusqu'au 19<sup>ème</sup>.

Le défrichement des terres de 1789 va permettre à Lençloître de s'agrandir. La commune de Lençloître est créée en 1822 sur ordonnance de Louis 18 à partir de la commune de Boussageau et d'une partie de la commune de St Genest.

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

## I. UNE POPULATION EN CROISSANCE RECENTE

### I.A. UNE CROISSANCE AU RALENTE DEPUIS 1990

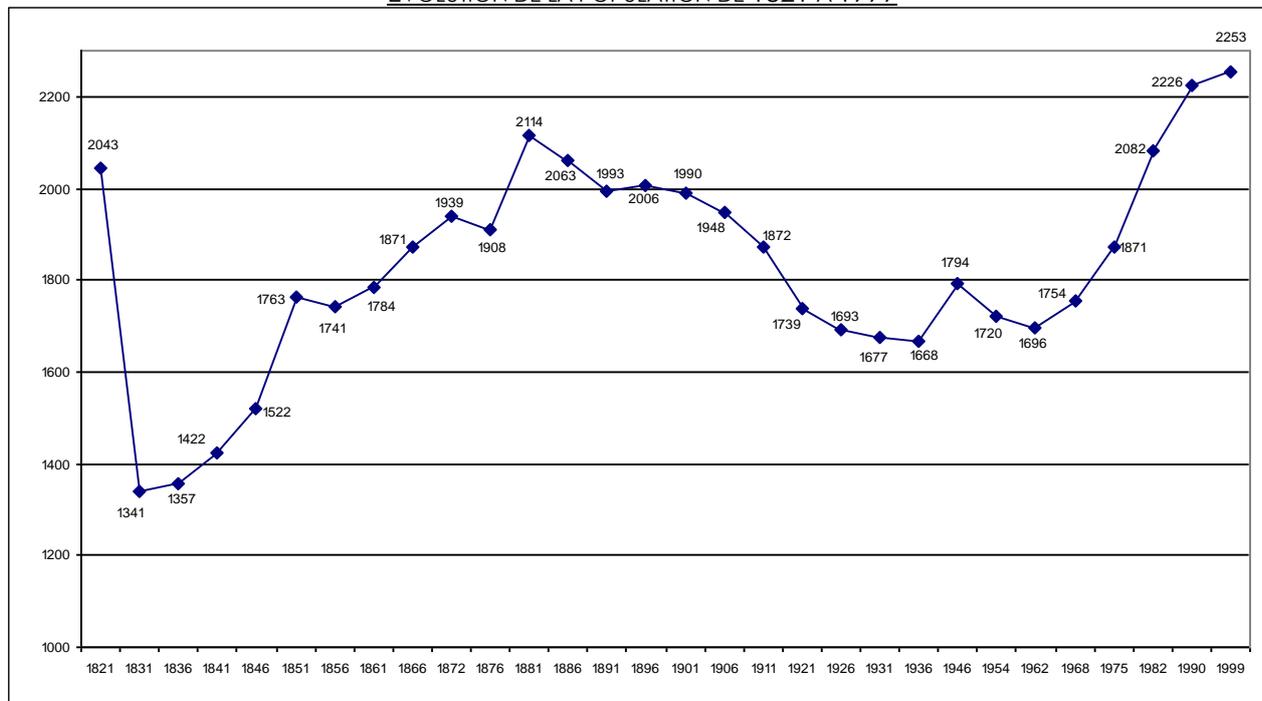
La forte chute entre 1821 et 1831 correspond à la création de la commune actuelle. Auparavant Lenclôître n'était pas une commune à part entière. Elle se constitue en 1822 avec Boussageau, et une partie de St Genest d'Ambière. A partir de 1831, la population tend à une augmentation, malgré quelques périodes de baisse.

A partir de 1881, la population décroît. L'impact de la Première Guerre mondiale est même masqué, dans la tendance globale de diminution. La ville de Châtellerault principalement voit son industrie se développer. Les petites communes rurales voisines, mêmes celles qui faisaient office de petit pôle se vident d'une partie de leur population.

La population de Lenclôître n'échappe pas à l'attrait de la ville centre. Cette tendance se prolonge jusqu'en 1962.

À partir du début des années 60, la population augmente de nouveau. La croissance s'accélère jusqu'en 1982 (où elle atteint les 30hab/an entre 1975 et 1982), puis semble s'essouffler depuis cette date. Entre 1990 et 1999, la croissance n'est plus que de 3hab/an. Entre 1990 et 1999, la croissance n'est plus que de 3hab/an. La croissance précédente correspond à la réalisation du lotissement « Pied Breton » : beaucoup de ménages sont arrivés en même temps. Dans la période suivante, les terrains manquants, moins de ménages s'installent.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 1821 A 1999



Source : INSEE – démographie 1821-1999 Vienne

## I.B. UN SOLDE MIGRATOIRE EN BAISSÉ

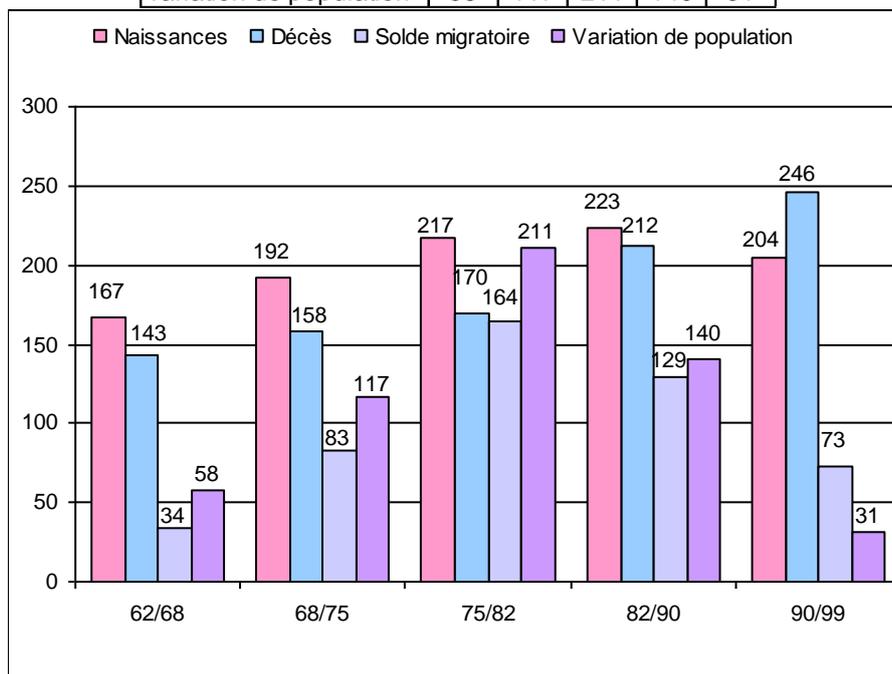
Depuis 1962, le **solde naturel** était positif. Il devient **négatif au dernier recensement** par une baisse des naissances cumulée à une augmentation des décès. Cette **augmentation des décès est en partie artificielle** car liée à la présence de la maison de retraite et du foyer logement pour personnes âgées.

La croissance de la population était assez conséquente jusqu'en 1990 : ce cumulaient jusqu'alors un solde naturel en diminution mais positif, et un solde migratoire fort. Avant 1990, de nombreux ménages s'installent sur la commune. Les possibilités de **s'installer à Chatellerault** ou dans les communes de première couronne se sont restreintes, surtout pour les ménages modestes.

Entre 1990 et 1999, le solde migratoire s'est beaucoup réduit. La différence entre le nombre de personnes qui s'installent sur la commune et celles qui la quittent a diminué. Le lotissement de Pied Breton, lotissement de grande taille, connaît le départ des enfants, de plus, il y a un manque de terrain à bâtir. De plus la fermeture de quelques entreprises importantes a été la cause de quelques départs.

SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

	62/68	68/75	75/82	82/90	90/99
Naissances	167	192	217	223	204
Décès	143	158	170	212	246
Solde naturel	24	34	47	11	-42
Solde migratoire	34	83	164	129	73
Variation de population	58	117	211	140	31



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

## I.C. UN VIEILLISSEMENT QUI S'INSTALLE

**La population de La Lencloître est jeune**, puisque plus de 20% de la population a moins de 20 ans. Cependant **le nombre des jeunes de moins de 20 ans a diminué** depuis 1975 (-51).

Les 20-39 ans, catégorie des ménages actifs le plus en âge d'avoir des enfants ont augmenté en nombre, mais leur part s'est réduite au sein de la population globale.

Les 40-59 ans sont en progression et ils représentent près du quart de la population. Le vieillissement de la population va se faire sentir d'avantage quand cette classe d'âge va passer dans la classe d'âge suivante.

Les 60 ans et plus sont la catégorie qui a le plus progressé en part : Il y a plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20. **Près de 30% de la population a déjà plus de 60 ans.**

La diminution en part des classes les plus jeunes est liée au vieillissement des ménages qui s'étaient installés sur la commune dans les décennies précédentes et au départ de leurs enfants arrivés à l'âge adulte. Bien souvent en quittant le domicile familial, ils quittent aussi la commune pour des raisons liées à l'emploi ou à des difficultés de trouver un logement sur le territoire communal.

L'augmentation des personnes âgées résulte d'un vieillissement naturel de la population souche et de l'arrivée de personnes âgées extérieures qui résident en maison de retraite ou en foyer logement.

Simultanément des personnes âgées arrivent, des jeunes partent et leurs parents vieillissent.

Les ménages qui s'installent à Lencloître sont des familles en partie déjà constituées et dont la situation économique est stabilisée. Le plus souvent les 2 membres du couple travaillent. Avant de s'installer les ménages attendent d'avoir un capital, ce qui explique l'âge des ménages.

Pour l'instant le vieillissement n'est pas marqué, mais il s'amplifiera si les classes de 20-39 ans ne se renouvellent pas, car cette tranche âge est la plus susceptible d'avoir des enfants et **d'assurer le renouvellement de la population**. Une partie de cette tranche d'âge quitte la commune, quand il s'agit de partir du domicile parental (décohabitation), et n'est pas totalement remplacée par les gens du même âge qui s'installent.

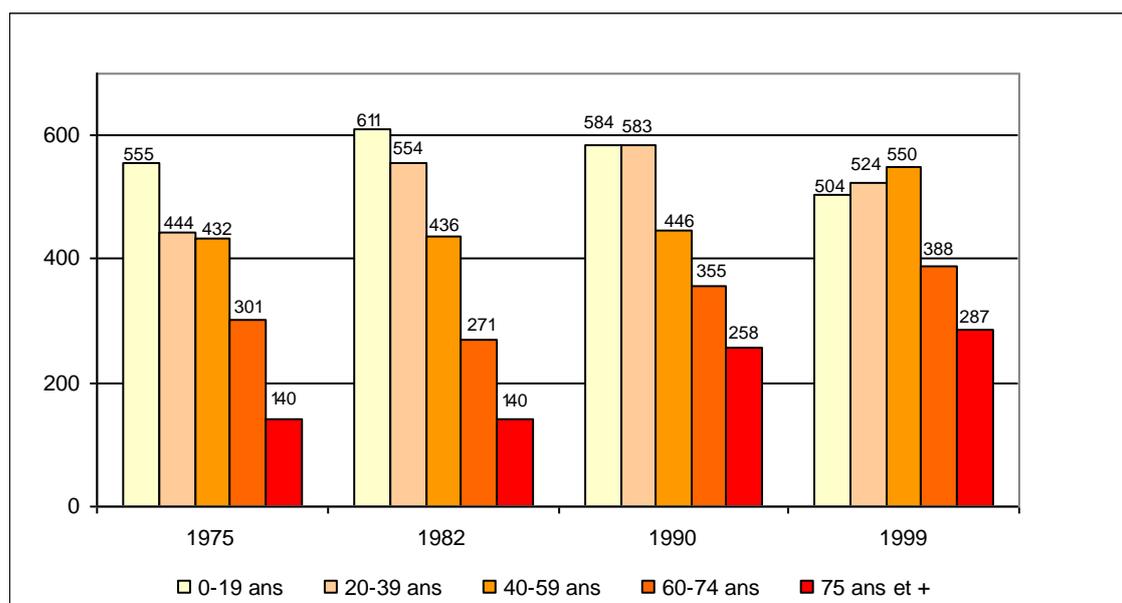
La population bien que jeune **tend doucement vers le vieillissement**. Sa jeunesse est liée à l'implantation de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants. Si ces installations cessent, le renouvellement de la population ne sera plus assuré.

### **Du maintien de la jeunesse dépend la fréquentation des équipements.**

Certains hameaux ou lotissements sont vieillissants : Pied Breton...

ÉVOLUTION DES CLASSES D'ÂGE DE LA POPULATION DE LENCLOÎTRE

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +	Total
1975	29,6%	23,7%	23,1%	16,1%	7,5%	100,0%
1982	30,4%	27,5%	21,7%	13,5%	7,0%	100,0%
1990	26,2%	26,2%	20,0%	15,9%	11,6%	100,0%
1999	22,4%	23,3%	24,4%	17,2%	12,7%	100,0%



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

La tendance au vieillissement n'est pas propre à Lencloître.

### ***I.D. UNE FORTE PROGRESSION DES MENAGES D'UNE PERSONNE***

Depuis 1975, la commune a gagné 322 ménages, dont la plupart sont des ménages d'une et 2.

Les ménages de **2 personnes** sont les plus nombreux (**36%** du total des ménages).

Cette forte part de petits ménages peut s'expliquer par le morcellement de ménages plus grands : **décohabitations** des enfants arrivés à l'âge adulte et l'arrivée de **jeunes ménages sans enfant**, arrivée de **ménages dont les enfants ont déjà décohabité**. Il s'agit aussi de familles éclatées : divorces...

Une partie des ménages d'une seule personne sont les résidents de la maison de retraite et du foyer logement.

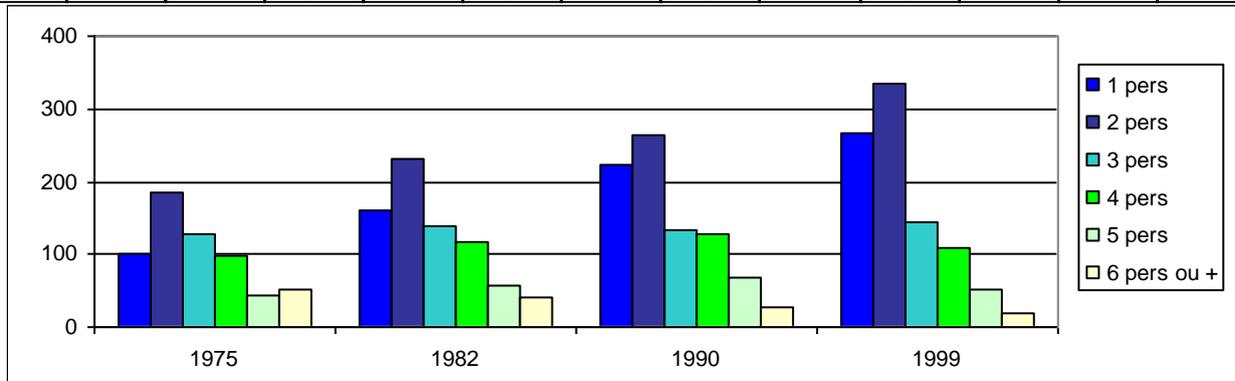
Les ménages de 3 personnes et plus ont vu leur part reculé par rapport à 1975, même si leur nombre a progressé (sauf pour les ménages de 6 personnes et plus).

Les ménages de grande taille ont éclaté avec le départ des enfants qui ont formé de nouveaux ménages plus petits. De plus le stock de grands ménages ne se reconstitue pas, les familles nombreuses étant rares. Cette tendance est nationale.

**La taille moyenne des ménages est de 2.36 personnes.** La taille moyenne des ménages ne cesse de diminuer depuis 1975 passant de plus de 3 à 2.36. L'arrivée de jeunes ménages n'a pas suffi à compenser le départ des jeunes adultes du domicile familial.

### ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

	Total		1 pers		2 pers		3 pers		4 pers		5 pers		6 pers ou +	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
1975	607	100%	102	16,8%	184	30,3%	127	20,9%	98	16,1%	43	7%	53	9%
1982	742	100%	160	21,6%	230	31,0%	138	18,6%	117	15,8%	56	8%	41	6%
1990	845	100%	224	26,5%	263	31,1%	134	15,9%	129	15,3%	67	8%	28	3%
1999	929	100%	267	28,7%	336	36,2%	145	15,6%	109	11,7%	52	6%	20	2%



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

Le nombre actuel de ménages est estimé à 1000<sup>1</sup> pour environ 2300habitants.

#### Enjeux :

- La croissance de la population
- L'attractivité de la commune
- L'intégration des nouveaux habitants
- La jeunesse et le renouvellement de la population
- La fréquentation des équipements existants et la création d'équipements futurs adaptés.
- La mixité d'âge

<sup>1</sup> Estimation réalisée par la commune

## II. UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

### II.A. UNE AUGMENTATION INQUIETANTE DU PARC VACANT

Le nombre total de logements est passé de 690 à 1056 en 24 ans soit une croissance de 53% par rapport à 1975.

Parmi les logements, les résidences principales ont connu une croissance forte. Leur part dans le parc globale est de 88%.

Une partie des résidences principales nouvelles provient de **réaménagements de locaux à usage autre que l'habitation**, réhabilités, puis habités en résidence principale : commerces fermés avec des logements au dessus, bâti agricole (grange).

**Les résidences secondaires ont fortement diminué.** Elles ne représentent plus que 3.3% du parc total.

**Les logements vacants** quant à eux ont connu **un fort développement**. Il atteignent 8.7% du parc, ce qui est une **part importante** pour une commune située à proximité d'une ville comme Châtellerault. La vacance semble surtout avoir augmenté entre 1975 et 1982, alors que parallèlement c'est à cette période que la croissance démographique a été la plus forte.

Une partie des résidences secondaires a pu passer dans la catégorie des logements vacants.

En 1990, les logements vacants étaient surtout localisés dans le bourg (78%). Les hameaux les plus touchés étaient ceux du Bouchet, et Bousageau. Actuellement la vacance est toujours localisée dans le bourg.

**Depuis 1999, la vacance a régressé.** Devant la pression sur le marché du logement, des logements vacants ont été réhabilités et repris sous forme de résidence principale. La récente **OPAH** y a contribué.

Malgré une diminution des logements vacants, quelques unités restent inoccupées pour des raisons d'insalubrité ou de problèmes de succession. Certains ne correspondent pas non plus aux biens recherchés : pas de jardin, de garage ou de cour.

Devant la diminution du nombre de logements vacants « reconquis », il semble que ce parc représente un potentiel peu important pour soutenir le développement communal.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1975		1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total logements	690	100%	843	100%	971	100%	1056	100%
Résidences principales	607	88,0%	745	88,4%	845	87,0%	929	88,0%
Résidences secondaires	52	7,5%	33	3,9%	42	4,3%	35	3,3%
Logements vacants	31	4,5%	65	7,7%	84	8,7%	92	8,7%

Source : Insee RGP 75, 82, 90, 99

## **II.B. UN RYTHME DE CONSTRUCTION ANNUEL PROCHE DE 8 LOGEMENTS QUI CONNAIT UNE ACCELERATION DEPUIS 2004**

Entre **1990 et 2003** le rythme de construction est d'environ **8 logements par an**. La moyenne de logements construits entre **72 et 81** était de l'ordre **25 logements par an**. Le rythme de construction suit le ralentissement de la croissance de la population. Environ 105 logements ont été construits depuis 1990. Depuis 2004, la construction reprend, grâce à la mise en vente du lotissement de la Grande Brosse. Vingt deux parcelles ont été vendues en une année (2004-2005). La plupart des lots vendus sont déjà construits.

Une partie des constructions neuves s'est implantée de part et d'autres des voies.

En 1990, la plupart des résidences principales est concentrée dans le bourg (85.4%). Les hameaux les plus importants sont : Sautard, Boussageau, l'Hérauderie, La grand Cour, La Tranchée, Cellier, Le Bouchet.

Depuis 1990, c'est surtout la partie Est de la commune qui s'est développée. Et en particulier le long de l'axe qui traverse le bourg du Nord au Sud. L'urbanisation nouvelle a tendance à étirer le bourg en longueur. Globalement les hameaux se sont peu développés, mis à part La Lande, Boussageau et Sautard.

Le bourg a été conforté : Une partie de la construction a été réalisée Rue JeanJaurès, Grand'Rue, Rue de la Franchise...

### **Enjeux :**

- Le développement démographique souhaité**
- La mobilisation du parc ancien et vacant**
- La maîtrise de l'urbanisation future : rythme, localisation**
- L'économie de l'espace et la préservation du cadre de vie**

### CARTE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

## **II.C. UN MARCHÉ IMMOBILIER DYNAMIQUE MAIS TENDU**

Dans le domaine de l'ancien, les transactions sont nombreuses. La proximité de Chatellerault et de Chasseneuil favorise les rotations. **Des propriétaires vendent pour des raisons liées à l'emploi : mutations.**

**Malgré les rotations fréquentes la demande reste supérieure à l'offre.**

**Les demandes en terrains à bâtir** sont nombreuses et non satisfaites. La commune ne possède **plus de terrains disponibles** à l'heure actuelle, le lotissement de la Gare situé en cœur de bourg et celui de La Grande Brosse, étant totalement vendus.

Elle projette cependant **la réalisation d'un lotissement** dans les années à venir à **la Croix Cuau**, extension directe du lotissement plus ancien du Pied Breton.

Quelques terrains sont ponctuellement mis en vente par des propriétaires privés, mais l'offre est restreinte.

**Le marché locatif est tendu.** Les biens portés à la location ne sont pas assez nombreux pour satisfaire la demande. Devant cette pression, les prix ont augmenté.

Les demandes en locatif portent à la fois sur des appartements et des pavillons. Elles émanent de jeunes ménages qui recherchent de petits logements pour leur première installation, de couples avec enfants et de personnes âgées qui aspirent à trouver un logement en centre bourg **pour bénéficier des commodités** qui s'y trouvent. **Lenclôître fait office de pôle au milieu de communes plus rurales**, pour les personnes âgées qui veulent s'approcher d'un milieu plus urbain.

Quelque soit le segment du marché (terrain à bâtir, transactions dans l'ancien, location), la demande reste supérieure à l'offre.

CARTE DES LOTISSEMENTS EN COURS OU EN PROJET

CARTE DES RESERVES FONCIERES COMMUNALES

## **II.D. UN PARC LOCATIF BIEN DEVELOPPE**

Le parc principal est dominé par les propriétaires occupants dont la part a reculé au profit des locataires.

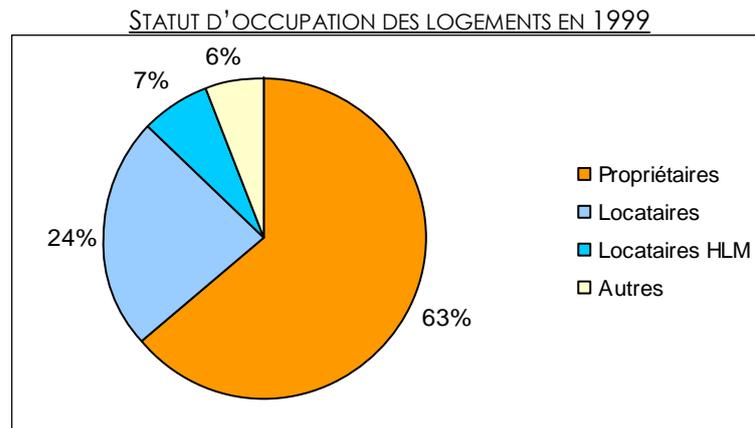
La part des locataires a donc augmenté. **C'est le logement social qui s'est surtout développé entre 1990 et 1999.** Il y a en 1999, 65 logements sociaux, ce qui représente, 11% des résidences principales. Ce nombre apparaît important pour une commune de cette taille. Le nombre de logements sociaux est aujourd'hui de 70. 4 projets sont à l'étude. Il existe à Lenclôître une population fragile qui occupe une partie des logements locatifs publics ou privés dont les loyers sont modérés. Cependant, il semble que la commune ait suffisamment de ce type de logements, car une augmentation significative de ce parc entraînerait un déséquilibre de la mixité sociale, dans les futurs ménages candidats à l'installation. Générer une offre locative massive à bas prix, entraînerait un appel pour des populations fragiles, installées sur des communes voisines et inhiberait à terme les initiatives en matière sociale dans d'autres communes. Lenclôître a déjà accueilli largement ce type de population. Leur assimilation ne peut se faire que par des apports modérés et réguliers et non par le développement soudain d'une offre supplémentaire spécifique.

Dans le domaine locatif, il apparaît que la commune manque de petits logements à destination des décohabitants. Pouvoir offrir un logement locatif, de taille et prix adaptés, aux jeunes sur la commune est un souci, car ce type de bien fait défaut.

La plupart de ces logements sociaux sont des pavillons (78%) et tous (pavillons et appartements) appartiennent à l'OPAC. La plus grande partie des logements sociaux a 3 ou 4 pièces. 13 ont été financés en acquisition amélioration. Les rotations dans le parc social sont rares.

Le parc locatif global est bien développé pour une commune comme Lenclôître. Le fait que les actifs installés sur la commune soient soumis à des mutations professionnelles, crée **une demande forte en locatif**.

Des logements locatifs privés à prix accessibles manquent.



Source : INSEE RGP 90, 99

**La présence de locatif est un facteur favorisant la rotation des ménages, donc le renouvellement de la population.** Pour que des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, dont les jeunes issus de la décohabitation communale puissent s'y implanter, il faut cependant que les prix des loyers restent accessibles.

Le manque de terrains à bâtir a aussi pour conséquence de limiter les rotations dans le parc locatif. Faute de pouvoir faire bâtir sur la commune, des ménages restent en location en attendant une opportunité.

### Enjeux :

- **L'équilibre et la mixité des statuts d'occupation et des populations accueillies**
- **Le logement des jeunes et des décohabitants**
- **La diversification des biens proposés et leur adéquation avec la demande**
- **Le développement du parc social**
- **Le rôle du parc locatif comme moteur de la rotation des populations, comme tremplin vers l'accession à la propriété**

## II.E. CARACTERISTIQUES DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES

### II.E.1. Un parc essentiellement pavillonnaire

Le parc collectif représente 4% du parc des résidences principales. Ce parc s'est développé entre 1990 et 1999. **Des demandes insatisfaites en appartement existent cependant.**

A noter la création de la maison de retraite et du foyer logement qui représentent presque 5% des résidences principales.

	TYPE DE BATI			
	1990		1999	
	nombre	part	nombre	part
Total logements	845	100%	929	100%
Maison individuelle et ferme	760	89,9%	829	89,2%
Immeuble collectif	18	2,1%	36	3,9%
Foyer personnes âgées		0,0%	39	4,7%
Autres	67	7,9%	25	2,7%

Source : INSEE RGP 90, 99

### II.E.2. Un parc ancien mais confortable

#### Les logements antérieurs à 1949 près de 40% du parc des résidences principales.

Leur poids est encore plus élevé si on tient compte des logements vacants et des résidences secondaires. Les logements vacants et secondaires sont donc plus anciens que le reste du parc.

**Les logements achevés après 1990** ne représentent que **9%** du parc des résidences principales, ce qui est lié au ralentissement de la croissance démographique.

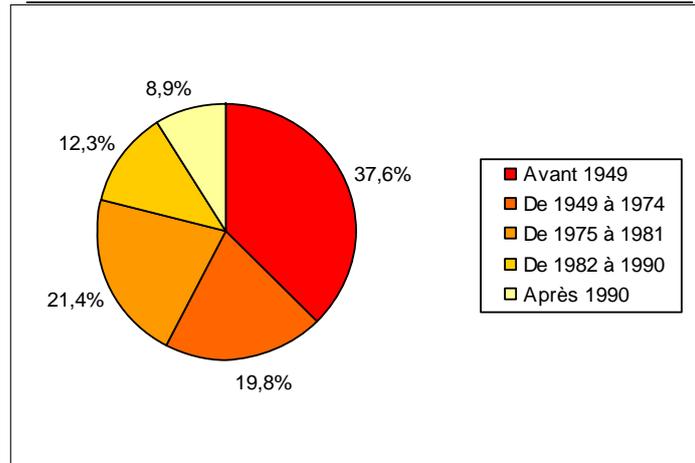
Le confort des logements a progressé au fil du temps puisque les logements où il n'y avait pas soit de WC intérieurs ou de douche ni de baignoire, ne représentent plus que 5% (41 logements) du parc des résidences principales (11% en 1990).

Une partie de **la progression du confort** est associée aux **2 OPAH** qui se sont déroulées sur Lençloître et dont la dernière s'est achevée en 1999.

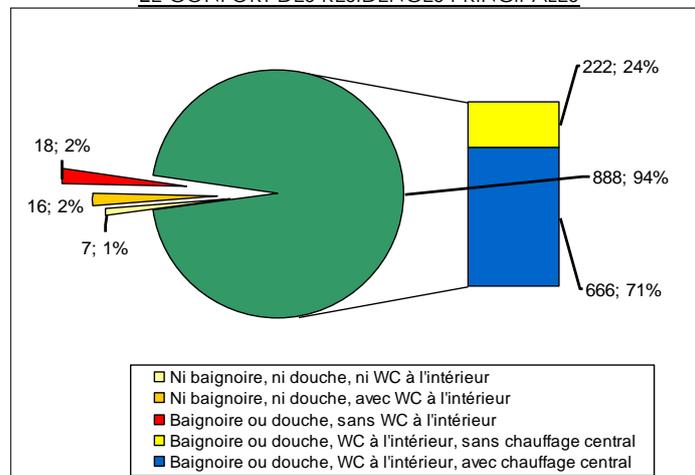
**La dernière OPAH du Haut Poitou** a concerné la commune. Au total 47 logements de Lençloître ont bénéficié de travaux d'amélioration dont 26 en ANAH<sup>2</sup>. Il y a donc eu plus de logements réhabilités destinés à la location, que de logements occupés par leurs propriétaires. Sur les 26 logements ANAH, 15 étaient vacants avant travaux et ont été reloués. Le bilan de l'OPAH confirme la demande en locatif et montre que **des propriétaires encouragés sont prêts à remettre du logement sur le marché locatif**...Lençloître est la commune qui a remis le plus de logements locatifs sur le marché. A l'échelle de l'OPAH le bilan reste mitigé.

<sup>2</sup> Aide attribué aux propriétaires bailleurs ou à des propriétaires de logements vacants qui veulent les louer après travaux

### ANNEES D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999



### LE CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE RGP 99

### II.E.3. Des résidences principales de taille moyenne

La majorité des logements comporte 4 pièces et plus. En terme de surface, près de **la moitié des logements fait de 70 à de 100m<sup>2</sup>**. La taille des logements est en relation avec la taille des ménages, qui malgré sa diminution reste élevée, et avec les aspirations des ménages qui s'installent : avoir de l'espace en terrain et logement.

La présence de petits appartements se remarque : 27% des logements font moins de 70m<sup>2</sup> et 14% du parc à moins de 3 pièces. La structure de taille des logements de Lencloître est caractéristique des petits pôles urbains.

#### Enjeu :

- La typologie du parc des logements

### III. UN POLE D'EMPLOI AU DELA DU CANTON

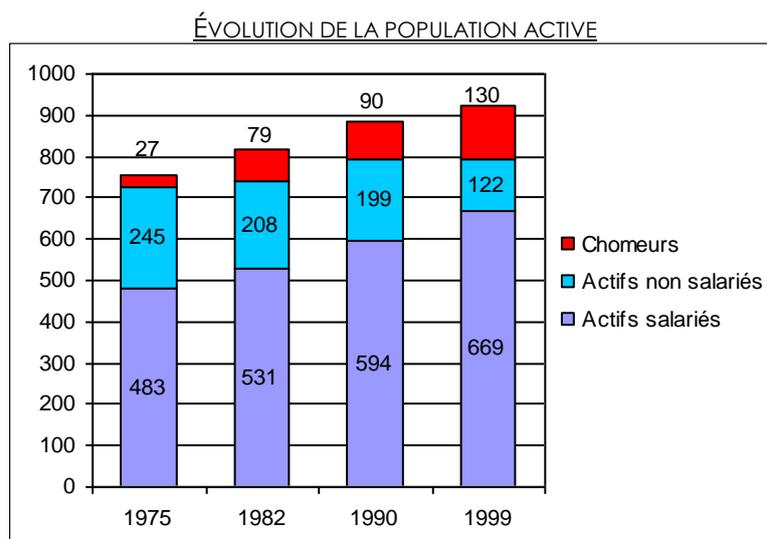
#### III.A. UNE FORTE PART DE CHOMEURS

La population active a augmenté, ainsi que le nombre des actifs occupés. **86% des actifs a un emploi.** C'est moins qu'en 1975. 14% des actifs sont au chômage en 1999. Depuis le dernier recensement, le nombre de chômeurs a reculé et est compris entre 110 et 115 fin 2005.

Les chômeurs ont eux aussi augmenté par rapport à 1975. La commune, comme le pays entier est donc soumise à une conjoncture globale défavorable. Le taux de chômage apparaît élevé. C'est souvent le cas dans les communes où les activités sont développées. Des ménages s'y installent dans l'espoir de trouver un emploi. De plus les ménages soumis à des mutations professionnelles fréquentes ont souvent un des membres du couple qui ne trouve pas d'emploi.

De plus au cours des années 90 quelques entreprises de taille importantes ont fermé : entreprise de transport, entreprise de vente en gros et demi gros de vaisselle et lingerie.

**La plupart des chômeurs sont des femmes (71%)** et 42% des chômeurs le sont depuis plus d'un an.



Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

#### III.B. DES ACTIFS STABLES EN DIMINUTION MAIS NOMBREUX

Le nombre d'actifs stables<sup>3</sup> a diminué par rapport à 1975, mais ils représentent cependant 44% de la population active occupée et ils occupent 43.5% des emplois situés sur le territoire. **Lenclôtre est donc un lieu d'habitat privilégié pour ses propres actifs.**

**Lenclôtre se résidentialise.** Elle connaît l'installation de plus en plus d'actifs de Chatellerault... Elle **renforce aussi sa vocation d'activités** en recevant aussi de plus en plus d'actifs venus de communes extérieures pour travailler.

<sup>3</sup> Personne qui travaille et habite dans la commune

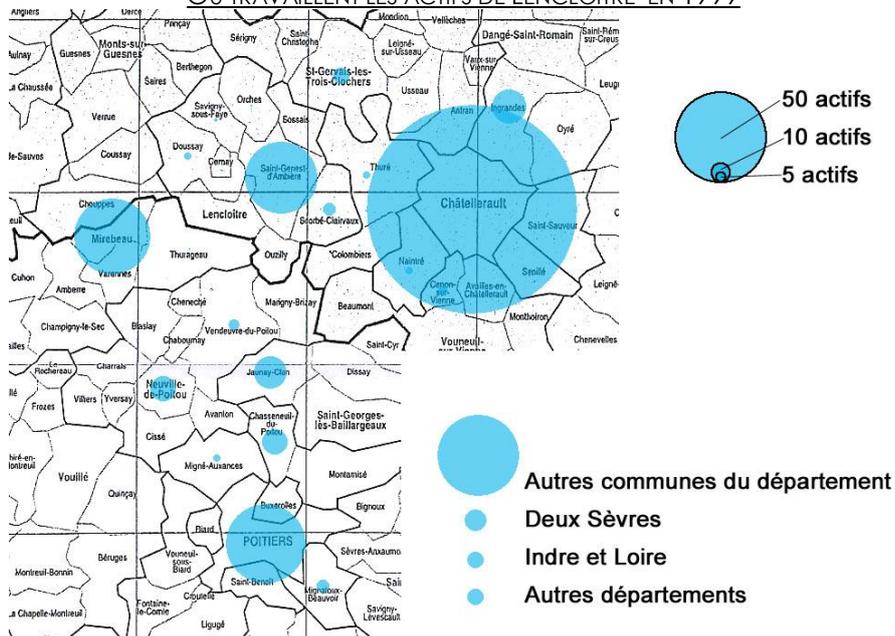
LIEU D'EMPLOI DES ACTIFS OCCUPES

	1975		1982		1990		1999	
	nombre	part	nombre	part	nombre	part	nombre	part
Total actifs occupés	728	100%	739	100%	793	100%	791	100%
Emploi à Lencloître	551	76%	484	65%	472	60%	347	44%
Emploi hors Lencloître	177	24%	255	35%	321	40%	444	56%

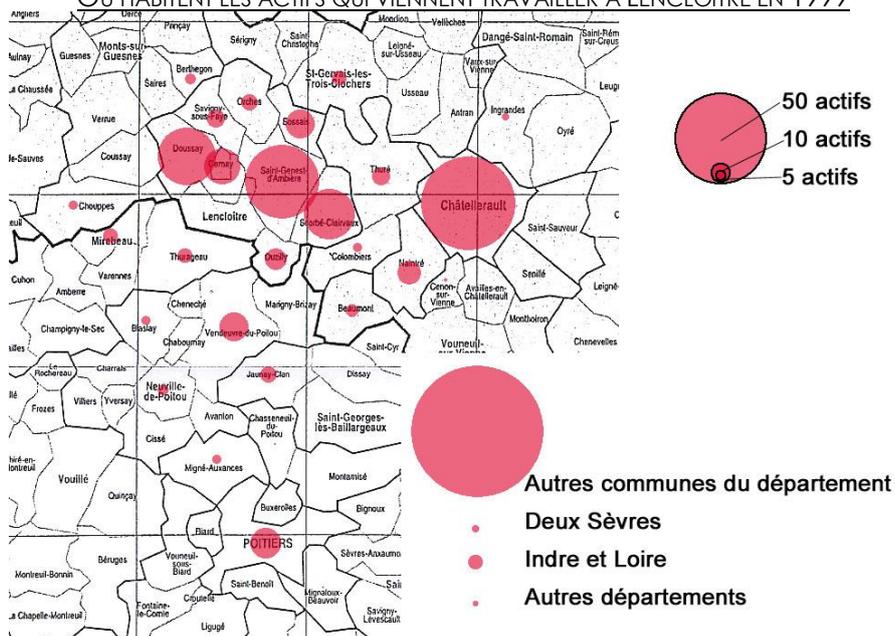
Source : INSEE RGP 75, 82, 90, 99

Dans le même temps la commune concentre **796 emplois pour 791 actifs occupés**. Lencloître a donc aussi **une vocation d'activité incontestable**. Plus de la moitié des emplois sont occupés par des actifs extérieurs (449). **Elle constitue donc un pôle d'emplois pour son canton et même au delà.**

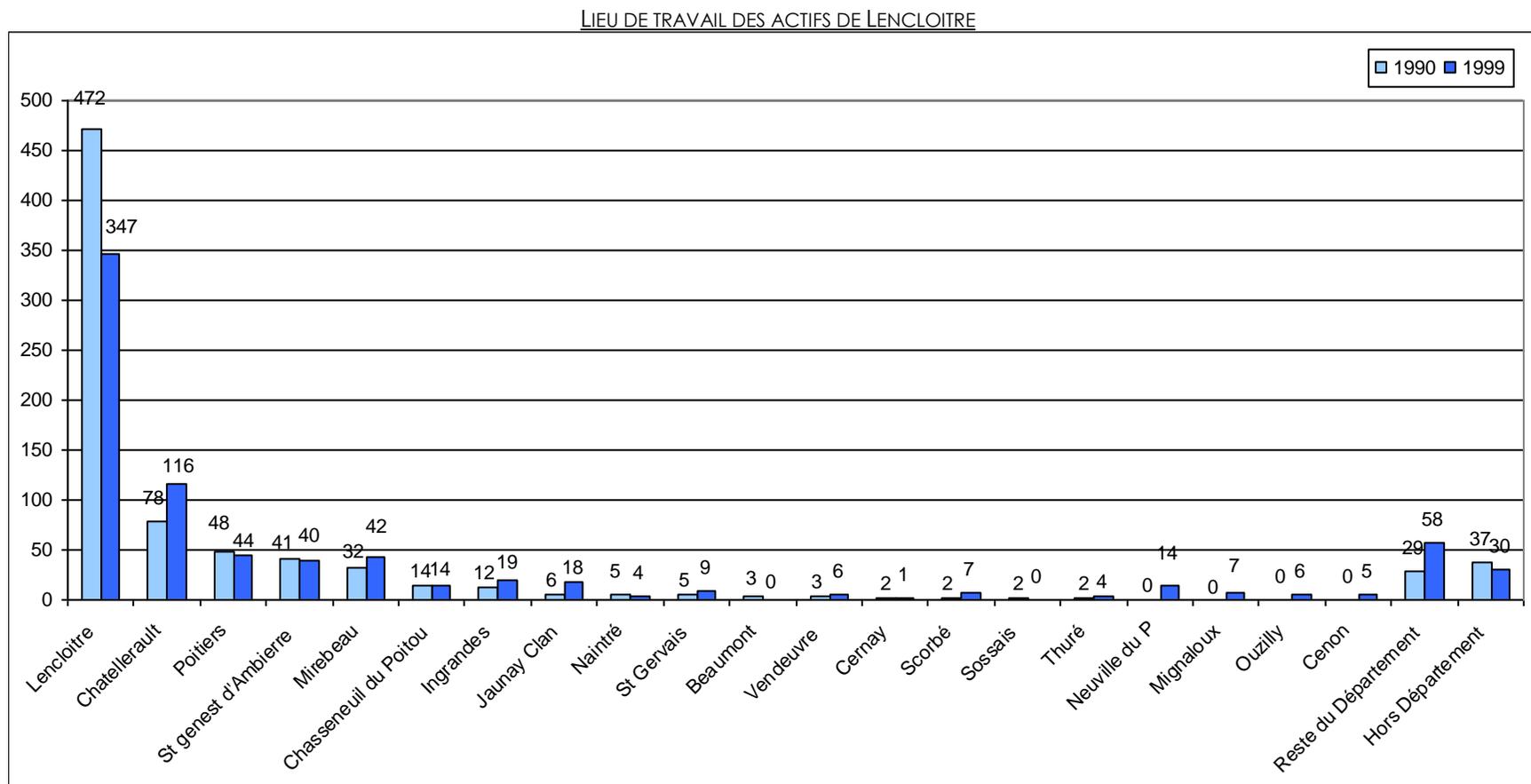
OU TRAVAILLENT LES ACTIFS DE LENCLOITRE EN 1999



OU HABITENT LES ACTIFS QUI VIENNENT TRAVAILLER A LENCLOITRE EN 1999



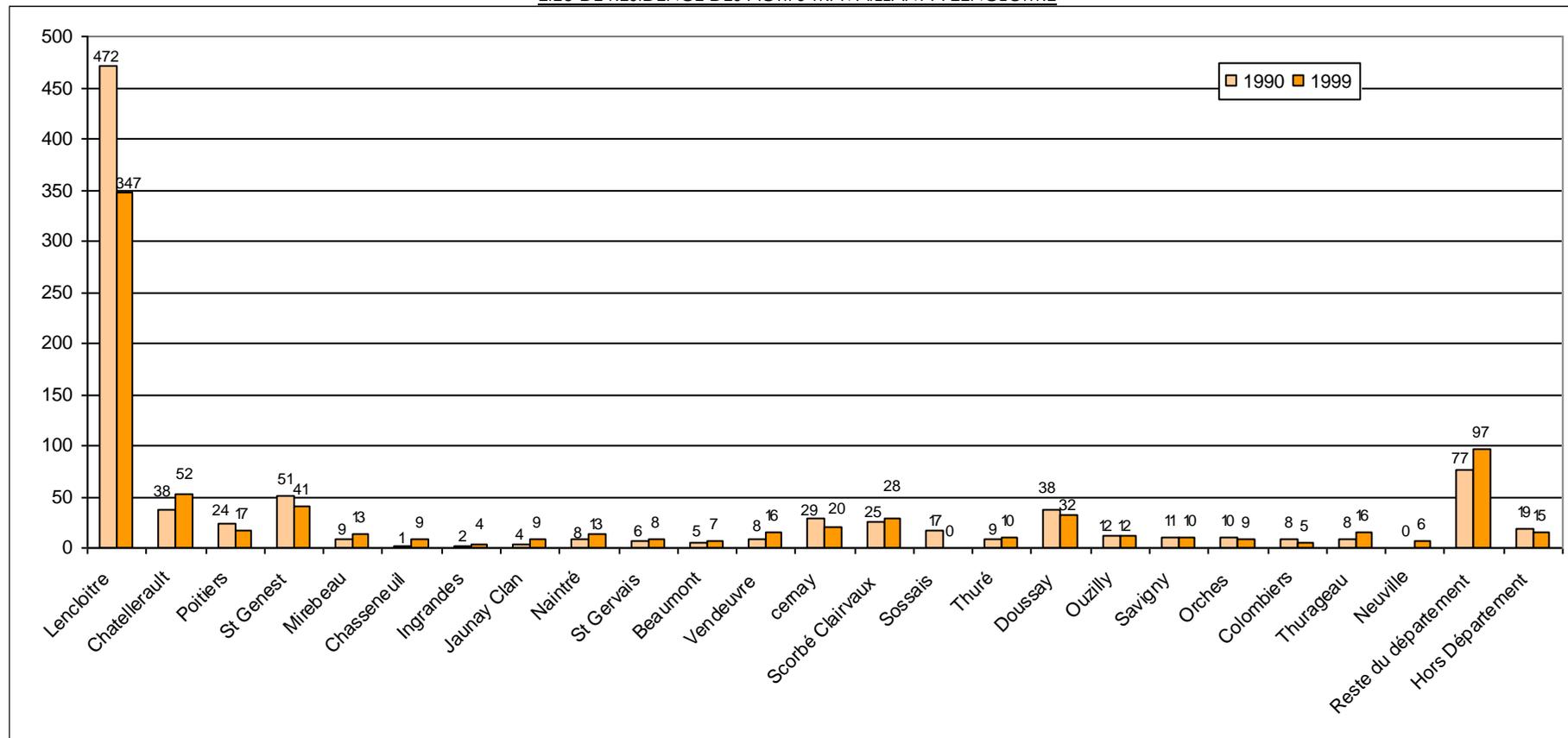
La plupart des actifs occupés de Lencloître se dirige vers **Châtelleraut** (ZI Nord, administration, zone commerciale), **Poitiers** (administrations, CHU, Université), **Mirebeau**, **St Genest d'Ambière** (confiserie), **Ingrandes** (Fonderies, Aigle), **Jaunay Clan**, **Chasseneuil** (Futuroscope). Depuis le dernier recensement, les migrations vers Châtelleraut se sont légèrement réduites (fermeture d'entreprises) et intensifiées vers Chasseneuil et Jaunay Clan.



Source : INSEE Traitement statistique

La plupart des actifs ayant leur emploi à Lençloître provient de Chatellerault, St Genest d'Ambière, Doussay, Cernay, Poitiers. L'augmentation des migrations vers Lençloître prouve que **son aire d'influence s'est développée et que la commune a confirmé son rôle de pôle d'emploi**. Les principaux employeurs de la commune sont la fabrique de meubles, la maison de retraite, le foyer logement.

LIEU DE RESIDENCE DES ACTIFS TRAVAILLANT A LENCLOITRE



Source : INSEE Traitement statistique

### III.C. UNE POPULATION D'OUVRIERS

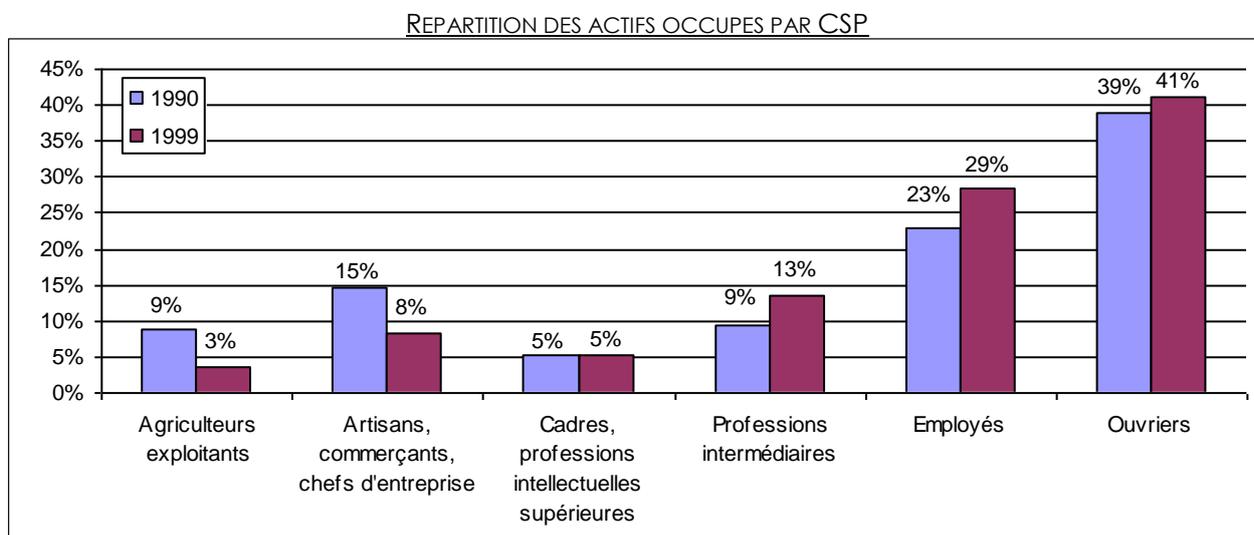
La population est surtout constituée d'ouvriers. Cette sur-représentation des ouvriers est à rapprocher des lieux d'emploi des actifs : Fromagerie<sup>4</sup>, confiserie, ZI Nord de Chatellerault, ZI de St Ustre...

Les agriculteurs exploitants sont en diminution.

La part des employés augmente. Il s'agit surtout d'actifs travaillant dans les commerces de Chatellerault et dans les administrations de Poitiers et Chatellerault.

A noter que la part des cadres n'augmente pas.

La part des artisans et commerçants s'est réduite. Une partie des entreprises détenues par les commerçants et artisans n'ont pas eu de successeur quand leur chef est parti à la retraite. D'une façon générale, le petit commerce a du mal à se maintenir et certains magasins ont dû fermer leurs portes.



Source : INSEE RGP 90, 99

### III.D. UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE ET DIFFUS

La commune est bien pourvue en entreprises.

**Les plus gros employeurs** sont la fabrique de meubles, une entreprise de soudure par ultra sons, les entreprises de transport, la maison de retraite... La fromagerie qui était un des plus gros employeurs sur la commune a cessé son activité en attendant un repreneur. La collecte du lait est toujours assurée.

**La commune apparaît bien équipée en commerces alimentaires.** Tous les autres commerces sont bien représentés aussi (surtout ceux en relation avec le monde agricole : Coopérative, Gam Vert). Pour l'alimentation la plupart des ménages s'approvisionnent dans les grandes surfaces de Châtellerault, et utilisent les commerces locaux le plus souvent en dépannage. La population âgée, les fréquente davantage, y trouvant ainsi un moyen de rencontrer du monde.

La disparition d'une partie des petits commerces a permis l'installation de prestataires de services.

<sup>4</sup> Les ouvriers de la fromagerie sont comptabilisés car la fermeture est postérieure à 1999

**La commune possède de nombreux services de base** (coiffeur, ...) et même **des services plus spécialisés** (agence immobilière, assurances, opticien...).

**Les commerces ou services liés à la santé sont particulièrement bien représentés.** La présence d'une population âgée permet à ce type de services de se développer. La présence de ce type de services encourage aussi l'installation de populations âgées qui souhaitent **se rapprocher d'un petit centre bien équipé.**

Avec sa multitude de petits commerces et de services, **Lenclôître joue un rôle de petit pôle économique au delà des frontières communales** en drainant une population extérieure, de communes rurales. Son aire de chalandise dépasse même les limites du canton.

Lenclôître est aussi animée chaque premier lundi du mois par **une foire, qui attire des acheteurs venus de tout le département et même au delà.**

La commune comporte une petite zone d'activités où 2 entreprises sont implantées. Son extension est envisagée.

Certaines entreprises sont des installations classées en raison de la présence de produits dangereux, d'animaux ou d'activités dangereuses.

CARTE DES COMMERCES, SERVICES, ARTISANAT, INDUSTRIES  
CARTE DES INSTALLATIONS CLASSEES

**Enjeux :**

- **La diversité des fonctions de la commune : habitat emploi**
- **Le devenir des activités sur la commune (existante future)**
- **Le développement de la zone d'activités**
- **Le dynamisme du centre bourg**
- **Le rayonnement économique de Lenclôître**

## IV. UNE AGRICULTURE EN MUTATION QUI RESTE TRÈS IMPORTANTE<sup>5</sup>

Située à proximité de la CAP et de Châtelleraut, la commune de Lençloître est, de par l'espace libre qu'elle offre, une commune attractive en matière de développement de l'urbanisation. Cependant, au travers de son aspect paysager et de sa surface à usage agricole, le territoire communal est encore marqué par un fort caractère agricole sur lequel on retrouve les tendances de l'agriculture départementale avec la diminution des surfaces en herbe et fourragères et l'augmentation de cultures industrielles et des céréales.

Plus précisément, en matière de foncier, la Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) est, selon le RGA, de 1708 ha sur 1904 ha de superficie communale, soit 89% du territoire communal, occupée principalement par des cultures céréalières. Ces dernières se sont développées au détriment des surfaces en herbe, réduites de moitié entre 1988 et 2000. Cette tendance ne se dément pas, voire s'aggrave, et cela, même s'il subsiste encore 11 sites d'élevage sur la commune.

Le territoire communal a fait l'objet d'un remembrement partiel (près de 52% de la SAU) en 1972.

### I.A. UNE DIMINUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION

**Le nombre d'exploitations a régressé de plus de la moitié (2.5) depuis 1979.** Elles sont passées de 92 à 35 en 2000. La plupart des disparitions concerne les exploitations non professionnelles qui ont été divisées par 4 depuis 1979. Lençloître comptait un bon nombre de mini exploitations qui pratiquaient le maraîchage : la plupart a disparu.

Les structures professionnelles ont-elles aussi connu des pertes, mais moins fortes et concentrées dans le temps sur la période 88-2000.

Les exploitations professionnelles de grande taille ont même progressé en nombre. 40% des exploitations font plus de 50ha.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATION

Exploitations	1979		1988		2000	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Exploitations professionnelles	30	32,6%	30	47,6%	19	54,3%
Autres exploitations	62	67,4%	33	52,4%	16	45,7%
Toutes exploitations	92	100,0%	63	100,0%	35	100,0%
Exploitations de 50ha et +	9	9,8%	10	15,9%	14	40,0%

Source RGA 2000

### I.B. UNE AUGMENTATION DE LA TAILLE DES EXPLOITATIONS

La surface agricole communale utilisée est de 1032ha soit 54.2% du territoire communal, dont une partie est cultivée par des agriculteurs extérieurs à la commune.

<sup>5</sup> Une grande partie des informations concernant l'agriculture est issue du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vienne, à partir duquel a été déterminé le zonage A identifiant les espaces de richesse agricole. Il date de Juillet 2003

**La taille moyenne** toutes exploitations confondues est de **49ha**, mais cette moyenne cache des disparités. **La taille des exploitations professionnelles a fortement augmenté**. En moyenne elles ont 88ha de SAU. Les exploitations non professionnelles étant donnée leur taille moyenne en diminution (2ha) pratiquent une agriculture marginale et en voie de disparition.

Les grandes exploitations se sont **agrandies en absorbant les terres libérées** par les **exploitations petites ou moyennes qui ont disparu**. La concentration des terres s'est réalisée consécutivement à la disparition de certaines structures. Certaines des exploitations **n'ont pas trouvé de repreneur** et ont été **démembrées pour agrandir d'autres exploitations**.

La Surface Agricole Utilisée<sup>6</sup> a augmenté entre 1979 et 2000.

### **I.C. LE DEPART A LA RETRAITE DES CHEFS D'EXPLOITATION AGES<sup>7</sup>**

En matière de main d'œuvre agricole, conformément aux tendances départementales, le nombre de chefs d'exploitation est en régression passant de 35 en 1988 à 19 en 2000. Les chefs d'exploitation de moins de 40 ans ont augmenté en part par rapport à 1975. Les plus nombreux sont ceux de 40 à 55 ans. Les chefs de plus de 55 ans ont beaucoup diminué en part, et ils ne sont plus majoritaires. Au moment de l'arrivée à la retraite une bonne partie de ces exploitations n'a pas trouvé preneur. Les terres ont été partagées et ont contribué à l'extension des exploitations récentes.

La disparition de nombreuses structures au moment de la cessation d'activités de leur chef, le léger rajeunissement de la structure par âge des chefs d'exploitation restant, la disparition des entreprises non professionnelles laissent penser que les exploitations qui restent sont pérennes.

Concernant les U.T.A (Unités de Travail Agricole), la baisse des U.T.A familiales profite aux U.T.A salariales.

### **IV.A. L'APTITUDE AGRONOMIQUE DES SOLS**

Selon l'étude réalisée sur les aptitudes agronomiques des sols, les sols rencontrés sur la commune sont majoritairement des sols bruns et bruns lessivés pour 36% et sur substrat calcaire ou sur calcaire pour environ 23% des sols. Ces derniers situés sur des coteaux constituent des sols à bon potentiel.

En ce qui concerne les premiers types de sols, que l'on retrouve plutôt sur des plateaux, ils souffrent d'excès d'eau qui altèrent leur potentiel et qui nécessiteraient par conséquent du drainage.

Il faut noter par ailleurs que les sables du Crétacé situés dans la vallée de l'Envigne constituent 25% des sols, propices à la culture du maraîchage principalement asperges et melons pour la commune.

Globalement, les aptitudes agronomiques des sols sont moyennes, limitées par l'excès d'eau temporaire. La majorité des sols, soit près de 90 % de la surface agricole, sont des sols à potentiel limité à moyen.

---

<sup>6</sup> La SAU est celle des exploitations ayant leur siège sur la commune et comprend la surface de toutes les parcelles de l'exploitation y compris celles localisées hors de Lenclôître.

<sup>7</sup> Sont pris en compte les chefs d'exploitation et les co-exploitants

## **IV.B. DES DEPLACEMENTS QUI POSENT PARFOIS DES PROBLEMES AUX AGRICULTEURS**

La voirie agricole est globalement jugée dans un état satisfaisant.

Pour l'ensemble des exploitants, la desserte du parcellaire et l'accès à leur siège d'exploitation se fait sans problème majeur, si ce n'est pour les sièges d'exploitation situés aux extrémités du bourg à « La Vallée Moreau » ou enclavés dans celui-ci comme au « Clos Mispierre ».

Pour ces derniers, la traversée du bourg ou encore de hameaux comme « La Coue » pose des difficultés dues au gabarit des engins agricoles et aux problèmes de sécurité inhérents tels que le ralentissement de la circulation, le salissement de la chaussée...

Pour pallier à ces inconvénients, les agriculteurs concernés contournent le bourg par l'extérieur ce qui engendrent des allongements de parcours et, par conséquent, des pertes de temps et d'effectivité dans leur travail quotidien.

Plus ponctuellement, des négligences en matière d'élagage ont été signalées ou encore des difficultés de franchissement du pont du Sautard (direction de Thurageau).

## **I.D. UN CHANGEMENT DANS LES PATIQUES ET LES PRODUCTIONS AGRICOLES**

### **IV.B.1. Des productions agricoles diversifiées**

Le parcellaire de propriété est hétérogène avec une alternance de grandes parcelles bien configurées et desservies à l'Ouest de la commune occupées principalement par une production céréalière. Tandis qu'à l'Est, ce sont des îlots de petit parcellaire sur lesquels on distingue des activités viticoles et maraîchères avec quelques enclaves (parcelles non desservies par une voie publique), ce qui amène les exploitants à réaliser des échanges de cultures afin d'améliorer la taille et le forme des îlots.

Les conditions d'exploitation sont fortement contraintes par la configuration du parcellaire. Ce dernier très morcelé donne lieu à une situation de propriété très complexe par la multiplicité de propriétaires concernés. C'est ainsi que l'on rencontre certaines parcelles, parfois minimes, laissées en friches.

La diversité des productions agricoles et la présence d'espaces boisés offrent une identité paysagère riche et variée à la commune.

#### CARTE DES ESPACES CULTIVES A FORTE VALEUR AJOUTEE

### **IV.B.2. L'élevage : une production en recul**

L'élevage est encore présent : 5 exploitations ont des bovins. Deux élevages, aux Varennes et à l'Hérauderie ont souscrit un programme de mise aux normes, ce qui laisse présager de leur durabilité.

L'élevage bovin s'est spécialisé dans les vaches nourrices, alors que l'élevage bovin laitier a reculé. L'élevage caprin s'est lui aussi développé. Au total il subsiste 11 exploitations pratiquant l'élevage.

Les bâtiments d'élevage sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation des Installations Classées et donc au périmètre de protection respectivement de 50 et 100m dans lesquels l'installation de nouveaux tiers sans rapport avec l'agriculture n'est pas souhaitable. L'évolution des élevages doit aussi être prise en compte : agrandissement, mise aux normes

Quatre exploitations agricoles sont des exploitations classées.

Le Plan de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole (PMPOA) vise à améliorer la qualité de l'eau en limitant la pollution par les effluents d'élevage (stockage et pratiques d'épandage) et en adaptant les apports d'engrais aux besoins des cultures. Il fixe ainsi le calendrier d'intégration des élevages dans le processus de la mise aux normes des bâtiments et des pratiques d'épandage. Cette procédure réglementaire sera à terme opposable à tous les éleveurs.

Le 1<sup>er</sup> PMPOA étant terminé, un 2<sup>ème</sup> P.M.P.O.A. s'est mis en place qui élargit le type d'agriculteurs éligibles. Il s'agira de tous les élevages en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole, quelque soit l'espèce et la taille. En dehors de la zone vulnérable, seuls sont concernés les élevages soumis à autorisation et les élevages soumis à déclaration de plus 90 unités gros bétail (ou plus de 70 UGB pour les jeunes agriculteurs). Conformément à la réglementation, les éleveurs procèdent à la réalisation d'un diagnostic environnemental d'exploitations d'élevages, le DEXEL. Ce dernier a pour objectif d'évaluer les risques de pollution liés aux bâtiments d'élevage et aux pratiques de l'épandage, de servir de base à des propositions d'aménagement des bâtiments et d'améliorations dans la gestion économique. Aucune exploitation n'a procédé à la mise aux normes de ces bâtiments et de ses pratiques d'élevage dans le cadre du 1<sup>er</sup> PMPOA. Cependant, ils ont tous effectué leur déclaration auprès de la D.D.A.F. pour intégrer le 2<sup>ème</sup> P.M.P.O.A. Huit exploitations sont concernées par le 2<sup>ème</sup> PMPOA, alors que la première procédure comptait 2 dossiers.

Tous les élevages, sous régime de déclaration ou d'autorisation, doivent tenir un cahier d'épandage et un plan d'épandage agréé par la Préfecture et épandre conformément à ce plan. La désignation des parcelles dans ces documents constitue une obligation réglementaire. En l'état actuel, l'épandage se fait sur tout ou partie du parcellaire.

Parallèlement au recul global des productions animales les surfaces fourragères et en herbe, destinées à nourrir les animaux, se sont aussi réduites. Les terres labourables ont augmenté profitant au colza, tournesol et blé tendre.

### **IV.B.3. Des exploitants qui investissent dans l'équipement de leurs terres et s'engagent dans des contractualisations**

#### **☐ La gestion de l'eau**

Bien que la majorité des sols soient hydromorphes, le drainage ne représente qu'une faible surface. Il s'est réalisé de manière individuelle sous forme de drains enterrés. Il n'en demeure pas moins que les surfaces drainées ont réclamé des investissements importants.

Il est possible que la présence d'argiles vertes du Crétacé qui risquent de colmater les installations de drainage ait pu dissuader les exploitants.

Compte tenu des caractéristiques des sols énoncées ci-dessus, l'irrigation est sporadique. La ressource en eau provient de forages soumis à autorisation auprès des services de la DDAF.

La surface irriguée est faible. Deux forages se trouvent sur le territoire de Lencloître pour un débit de 65m<sup>3</sup>/h

#### **☐ Les contrats privés et / ou publics**

Un Contrat Territorial d'Exploitation (CTE) a été signé par un éleveur bovin viande.

Pour rappel, il s'agit d'une contractualisation avec l'Etat pendant 5 ans comportant un engagement parcellaire sur tout ou partie de l'exploitation.

Ce CTE « Valorisation des surfaces en herbe » porte sur 105.9 ha dont une partie est située sur Lenclôître.

Contrats d'Agriculture Durable (CAD). Le C.A.D. remplace désormais le C.T.E. (Contrat Territorial d'Exploitation). Comme pour le C.T.E., il s'agit d'une contractualisation avec l'Etat pendant 5 ans comportant un engagement parcellaire sur tout ou partie de l'exploitation. Le C.A.D. comporte deux volets : un1 volet « économique et social », un1 volet « territorial et environnemental ». Les agriculteurs peuvent s'engager, soit dans les deux volets, soit en contractualisant uniquement des mesures agro-environnementales. Le financement des C.A.D. devra se situer dans une moyenne de 27 000 € par contrat.

CARTE DES TERRES IRRIGUEES, DRAINEES, EPANDUES OU SOUS CONTRAT  
SYNTHESE DE L'ETAT ACTUEL DE LA SITUATION DES EXPLOITATIONS : STATUT, PRODUCTION,  
EQUIPEMENTS – CONTRATS, REGLEMENTATIONS IMPLIQUEE PAR L'ELEVAGE<sup>8</sup>

–Exploitants ayant leur siège sur la commune

	Exploitants	Statut	Production	SAU Communale	Equipements contrats	RSD - IC - PMPOA	Observations
1	La Presle	Indiv	VL/GC	42		RSD 2ème PMPOA	
2	Chavannes	Indiv	VA/GC	27	drainage	RSD 2ème PMPOA	Installation du fils sur l'exploitation
3	Gaudion	EARL	GC/framboises/ asperges	50			Employeur de main d'œuv re. Impossibilité de se dév elopper à l'arrière du siège (NB)
4	rue des Sables	GAEC	VL/GC	50	drainage	IC 2ème PMPOA	Membre d'un groupement d'employeurs. Accès difficile au siège. Allongement de parcours.
5	Les Varennes	Indiv	VA/GC	36	CTE	IC Mise aux normes	Employeur de main d'œuv re. Autre site sur Châtellerault.
6	rue du 8 mai 1945	Indiv	VL/GC	12	irrigation	RSD 2ème PMPOA	Impossibilité de se dév elopper au Nord (1 nouv elle construction)
	rue du 8 mai 1945	Indiv					
7	rue Louis Pasteur	EARL	GC/v iticulture/ asperges	30			Membre d'un groupement d'employeurs. Difficultés d'accès au siège. Impossibilité de se dév elopper à l'arrière du siège (ND)
8	Le Bouchet	Indiv	GC/v iticulture/ asperges/caprins	28		RSD 2ème PMPOA	
9	La Grand Cour	Indiv	VA/GC/asperges / melons	50		IC 2ème PMPOA	Epanchage sur Doussay Employeur de main d'œuv re.
10	Domaine de Cursay	EARL	GC	136	drainage		
11	Chemin de la Coue	Indiv	GC/caprins	10		RSD	Problème de trav ersée de La Coue.
12	Boussageau	Indiv	GC/v iticulture/ asperges	55	drainage		Employeur de main d'œuv re.
13	Rue Charles de Gaulle	Indiv	GC	0			L'ensemble de ses bâtiments agricoles et de son parcellaire est sur St Genest d'Ambierre. Seule son habitation est sur Lenclôître.
14	Plaisance	Indiv	GC	5,5			

<sup>8</sup> G.C : Grandes cultures, V.L : Vaches laitières, V.A : Vaches allaitantes, B.V : Bovins Viande, S.A.U. : Surface agricole utilisée, M.A.E : Mesure agro-environnementale, R.S.D : Règlement Sanitaire Départemental, I.C : Installation Classée, P.M.P.O.A : Plan de maîtrise des pollutions d'origine agricole, C.A.D : Contrat d'Agriculture Durable

–Exploitants ayant leur hors de la commune

Exploitants	Statut	Production	SAU Communale	Equipements contrats	RSD - IC - PMPOA	Zonage des sièges	Observations
Chezelles - Thurageau	GAEC Cezelles	VA/GC	70	Drainage irrigation	IC/RSD/RSD 2ème PMPOA	NC	3 sites d'élevage : l'Hérauderie, Puy Blanc et La Chaume. Membre d'un groupement
Le Bouchet - Thurageau	Individuel	GC/Tabac	40	irrigation		NC	Bâtiments agricoles aux Fontaines. Employeur de main d'œuvre.

–Exploitants à la retraite

Retraités agricoles							
Sautard			7			UD/NC	Au Sautard : habitation + une grange (excentrée du hameau) Au Dognon : un hangar + une serre
La Coue			3			NC	Plus de bâtiment agricole

Source : Diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de la Vienne de Juillet 2003

#### IV.B.4. Le bâti agricole existant et les projets des exploitations

Des sièges d'exploitation ont disparu. Ils ont souvent fait l'objet de rénovations à usage d'habitations ou de locations.

Les sièges actuels se présentent sous forme d'un mélange entre bâti agricole traditionnel en bon état et constructions plus récentes. Aujourd'hui, la commune compte 14 sièges d'exploitations, en majorité sous forme individuelle, répartis sur l'ensemble de la commune. Certains exploitants ont leur siège sur la commune, d'autres exploitants des terres à Lencloître ou y ont des bâtiments tout en ayant un siège à l'extérieur de la commune.

#### CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET DE LEUR ESPACE DE PROJETS

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS

–Exploitants ayant leur siège sur la commune

N°	Lieu	Maintien de la vocation agricole	Perspectives et projet
1	La Presle	X	Pas de projet à ce jour
2	Chavannes	X	Pas de projet à ce jour
3	Gaudion	X	Projet éventuel de construction d'un hangar
4	Rue des Sables	X	Projet éventuel d'extension de bâti pour le matériel : besoin d'une zone de développement agricole à l'arrière du bâti.
5	Les Varennes	X	Projet éventuel de constructions
6	La Vallée Moreau	X	Projet éventuel de construction et/ou extension
7	Rue Louis Pasteur	X (en partie)	Projet éventuel de construction et/ou extension : besoin d'une zone de développement agricole à l'arrière du bâti. (située en centre bourg)
8	Le Bouchet	Non	Pas de pérennité
9	La Grand Cour	X	Pas de projet à ce jour
10	Le Colombier	X (en partie)	Pas de projet à ce jour un seul bâtiment à vocation agricole
11	La Coue	X	Projet éventuel d'extension
12	Boussageau	Non	
13	Rue Charles de Gaulle	Non	
14	Plaisance	Non	Changement d'usage prévu

–Exploitants hors commune

N°	Lieu	Maintien de la vocation agricole	Perspectives et projet
15	Thurageau	X	Souhait de regrouper sur un même site le cheptel. ( les 3 sites devraient pouvoir changer leur destination)
16	Thurageau	X	Pas de projet à ce jour

–Exploitants retraité

N°	Lieu	Maintien de la vocation agricole	Perspectives et projet
17	Sautard - Le Dognon	Non	Plus de siège d'exploitation

## **Enjeux**

- **La place de l'agriculture et l'entretien des paysages**
- **L'évaluation du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles**
  - **La viabilité économique et la pérennité des exploitations**
  - **La sécurisation des investissements et contractualisations effectués par les exploitants agricoles**
  - **La prise en compte des besoins de déplacement des agriculteurs**

## V. LENCLOITRE : UNE COMMUNE POLE D'EQUIPEMENT URBAIN EN MILIEU RURAL

### V.A. DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES SUFFISANTS

La commune comporte actuellement une école maternelle et une école primaire ayant respectivement 4 et 8 classes pour 104 et 172 élèves.

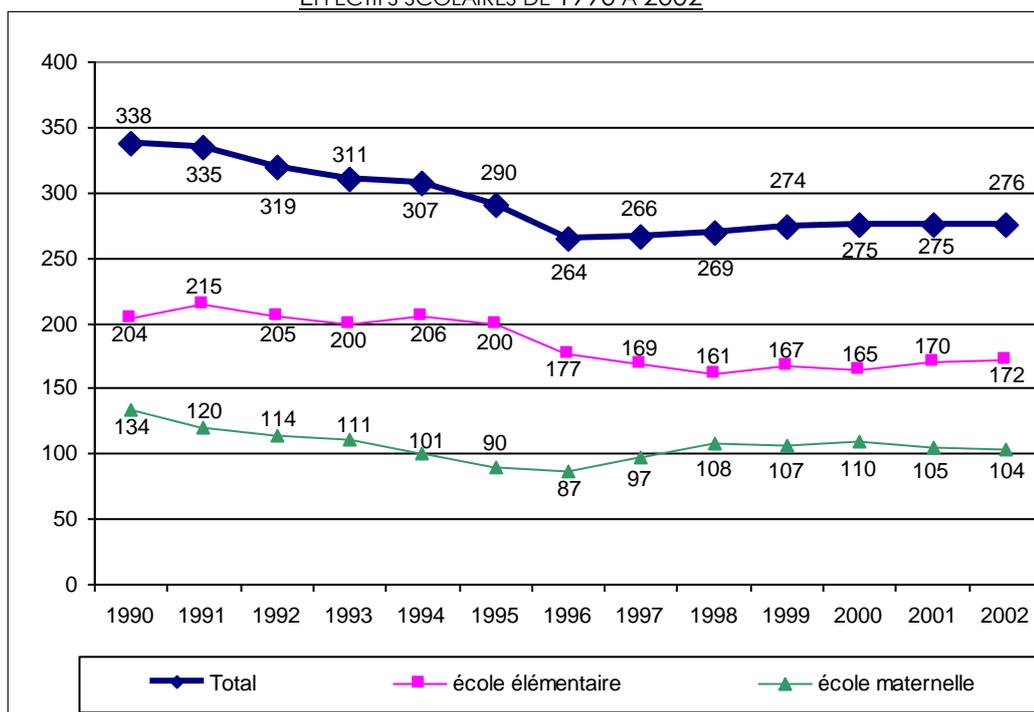
Après une baisse du nombre d'enfants scolarisés entre 1990 et 1996 due à un ralentissement de la natalité, les effectifs scolaires sont à peu près stables depuis 1998. Moins nombreux qu'en 1990, la taille des structures scolaires actuelles suffit donc au nombre d'élèves. **A l'heure actuelle les équipements scolaires sont adaptés aux besoins** de la commune.

La reprise des naissances en 2000, va entraîner dans les années à venir **une augmentation des effectifs maternels.**

La commune est aussi dotée **d'une garderie** qui accueille quotidiennement environ 60 enfants des écoles maternelle et primaire. Une soixantaine d'élèves fréquente aussi la cantine.

La commune ne possède pas de crèche sur son territoire, mais il en existe une intercommunale à Scorbé Clairvaux qui peut accueillir les jeunes enfants de Lenclôître.

EFFECTIFS SCOLAIRES DE 1990 A 2002



Source : Données communales

La commune est équipée d'un collège qui reçoit les élèves de tout le canton. Il compte 367 collégiens à la rentrée 2002.

## **V.B. DES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO-CULTURELS CONCENTRES DANS LE BOURG**

La surface théorique requise en équipement sportif couvert ou de plein air est atteinte. Lenclôtre apparaît comme une commune bien équipée.

**Dans le domaine sportif**, la commune est bien équipée.

Elle accueille le gymnase, équipement de la Communauté de Communes.

**La plupart des équipements communaux sont à proximité du bourg.** Ils se situent tous à proximité du collège.

La Communauté de Communes projette la création d'une piscine qui pourrait être réalisée à Lenclôtre.

## **V.C. UNE COMMUNE QUI JOUE SON ROLE DE CHEF LIEU DE CANTON POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Lenclôtre s'affirme comme **chef lieu de canton administratif** grâce à la présence du centre de secours, de la gendarmerie, de la perception et d'une poste.

Les équipements présents couvrent les besoins de la population communale, mais profitent aussi aux habitants des communes voisines.

La commune apparaît **bien équipée dans le domaine de l'accueil des personnes âgées** : Maison de retraite, foyer logement, centre de soins. Ces 3 équipements sont regroupés à proximité du bourg et des écoles. Ces établissements accueillent une partie des populations âgées des communes voisines qui ne souhaitent pas s'éloigner de leur commune d'origine.

La maison de retraite du Petit Pontereau fait l'objet d'une étude. Une reconstruction de l'établissement est prévue.

### **Enjeux :**

- **L'évaluation des besoins en équipement**
- **La programmation et la localisation stratégique des équipements futurs**
- **La fréquentation optimale des équipements existants**
- **La complémentarité de Lenclôtre avec les communes voisines**

### CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS

## VI. LES SERVICES URBAINS

### VI.A. L'ASSAINISSEMENT

Le Schéma Directeur d'Assainissement a été élaboré en 1997.

La commune est desservie par une station d'épuration d'environ 5000égq-hab, qui était à saturation lors de l'établissement du Schéma Directeur d'Assainissement. Les rejets se font dans la Fontpoise. De nouveaux branchements y paraissaient impossibles à cette date. Certaines entreprises émettaient des effluents qu'il était souhaitable de mieux traiter ou de réduire.

Depuis, la station d'épuration n'est plus en surcharge. D'une part la fromagerie a fermé ses portes et n'émet plus d'effluents. Ces propriétaires (fromagers), ne souhaitent pas qu'elle soit vendue à des entreprises concurrentes. Ainsi, ce site devrait être vendu en plusieurs lots à des artisans qui ne produiront pas autant d'effluents à destination de la station. De plus le comptoir de la confiserie a connu une réduction significative de sa production (-20%).

Des travaux sont également en cours sur la station pour améliorer son rendement et cet été malgré la sécheresse son fonctionnement a été plus que satisfaisant (voir rapport SATESE). Un diagnostic réseau est à l'étude pour la réhabilitation du réseau.

La station est donc suffisante pour permettre de nouveaux raccordements.

Le village de Sautard possède une mini station d'une capacité de 100èq-hab, de type filtre à sable avec infiltration du rejet.

La majeure partie des sols présente une faible aptitude à l'épuration des effluents domestiques. Certains secteurs ont une faible aptitude des sols à l'assainissement individuel : La Tranchée, Gaudion, l'Hérauderie...

L'assainissement dépend de la commune. La desserte de nouveaux hameaux par l'assainissement collectif n'est pas envisagée.

#### **Enjeux**

- **Le développement des secteurs non desservis par le réseau collectif.**
- **L'adaptation de la capacité d'assainissement du territoire au projet de développement**

### VI.B. LES AUTRES SERVICES

La commune appartient à la **Communauté de Communes du Lencôitrais**, à laquelle appartiennent également les autres communes du canton : Orches, Scorbé Clairvaux, Savigny sous Faye, Doussais, Cernay, St Genest d'Ambière et Ouzilly. Elle a pour compétence : les ordures ménagères, l'animation petite enfance, l'insertion.

**La desserte en eau potable** : La commune appartient au un Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Lencloître. Le service est exploité par la SAUR.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

La commune appartient au Syndicat de rivière de l'Envigne

La commune est desservie en électricité par l'EDF.

Les ordures ménagères sont collectées 2 fois par semaine sur l'ensemble du territoire. La Communauté de Communes gère le ramassage des ordures ménagères.

**Le tri sélectif est en place** sur la commune. Une déchetterie située hors de la commune est à la disposition des habitants. Il existe aussi des points d'apport volontaire sur la commune.

## VII. LES LIAISONS

La commune est traversée par 2 axes principaux qui se rejoignent dans le bourg : La D725 qui relie St Amand Montrond à Bressuire, c'est une porte vers les 2 Sèvres et la D757 qui relie Lençloître à Poitiers et à la Touraine (en direction de Richelieu).

Les autres routes sont de moindre importance et constituent un maillage pour relier les communes voisines, desservir les hameaux.

### CARTE DES LIAISONS ET HAMEAUX

Une piste cyclable et piétonnière, aménagée à la place de l'ancienne ligne de chemin de fer sur une distance de 37 kms relie la commune à Chatelleraut et au Loudunais : « La ligne verte »

La commune est aussi desservie par un car desservant Chatelleraut, Poitiers, mais les transports collectifs restent peu développés, peu utilisés. Les cars sont surtout utilisés par les scolaires. La grande majorité des déplacements se fait par véhicules particuliers.

La commune est aussi sillonnée par **des chemins de randonnée** qui permettent la découverte de son riche patrimoine végétal et bâti.

La partie Est de la commune est bien irriguée par un réseau de chemins ruraux et de promenade,

Quatre itinéraires guident les randonneurs et d'autres chemins complètent le réseau et présentent un potentiel de liaisons entre les différents ensembles habités.

Il n'en est pas de même pour la partie Ouest qui présente pourtant un patrimoine fort intéressant à découvrir.

### CARTE DES ITINERAIRES DE RANDONNEE ET PATRIMOINE

### CARTE DES DEPLACEMENTS DOUX

La commune est traversée par la route Départementale RD725 classée route à grande circulation. Ce classement entraîne une inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la route en dehors des espaces agglomérés. L'article L111-1-4 (Loi Barnier) du Code de l'urbanisme s'applique.

Pour réduire cet espace inconstructible, une étude urbanistique et paysagère doit être réalisée préalablement.

Les infrastructures de transports terrestres sont à l'origine de nuisances acoustiques, c'est pourquoi des normes d'isolement acoustiques adaptées seront imposées aux constructeurs. Cet arrêté préfectoral du 22 décembre 2004 concerne une bande de 30m de part et d'autre de l'axe de la RD725.

### **Enjeux :**

- **L'augmentation des flux de véhicules traversant le bourg**
- **La sécurité des habitants sur les axes**
- **Le devenir des transports en commun et le développement des modes de déplacements doux**
- **La prise en compte des dispositions liées aux infrastructures de voirie**

# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – MILIEU PHYSIQUE

## **I. UNE COMMUNE AU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL LIMITE MAIS PAS INEXISTANT**

### ***I.A. UNE OCCUPATION DES SOLS QUI NE GENERE PAS LA PRESENCE D'ESPECES ORIGINALES***

La commune est composée de plusieurs grands types de paysages et mode d'occupation des sols qui génèrent une faune et une flore variées.

La plus grande partie de la commune est composée d'espaces de grandes cultures où l'action de l'homme est très marquée. L'emploi d'herbicides, de pesticides a réduit la biodiversité de ces espaces aux végétaux semés par l'homme à des fins de récolte et aux plantes nuisibles adventices associées à ces cultures. Le labour et les diverses pratiques culturales ne permettent pas à une végétation spécifique et rare de s'installer. Pour la faune, ces espaces sont des lieux de passage, de nourrissage, mais pas d'habitat à l'exception de quelques espèces d'insectes et de petits mammifères s'accommodant des pratiques agricoles. Peu d'oiseaux et de gros mammifères y séjournent. Dans ces espaces les haies et bosquets ont reculé, réduisant ainsi les lieux d'habitat de certains animaux.

Les espaces de prairies quant à eux, même s'ils subissent ponctuellement l'intervention de l'homme (semaison, fauchage) et des animaux d'élevage (séjour et piétinement, nourrissage) sont plus propices au développement d'une végétation variée. La biodiversité y est plus grande. L'occupation des sols variant moins, des végétaux spécifiques peuvent coloniser une partie de ces territoires. Parfois bordés de haies, ces espaces sont des lieux riches d'un point de vue faunistique, les animaux pouvant se réfugier à proximité. Etant donné le type d'élevage pratiqué et son recul, les surfaces de prairies sont réduites.

En bordure de certains cours d'eau, des espaces de prairies peu entretenues et plus ou moins délaissés à cause de leur inondabilité recèlent des espèces plus diversifiées, mais pas d'espèces rares.

Les espaces boisés dans l'ensemble entretenus et parfois exploités sont des espaces à la biodiversité riche. Les boisements sont composés d'essences courantes (chênes, châtaigniers...) de nos régions, mais n'en représentent pas moins un patrimoine écologique. Les bois et leur sous bois offrent à la faune de véritables refuges pour des animaux comme les chevreuils, sangliers, renards, ainsi qu'à des oiseaux. Les haies ont le même rôle que les bois : rôle paysager (éléments structurant du paysage) et écologique (refuge pour les animaux, niche écologique pour certaines espèces).

Les cours d'eau et leurs ramifications génèrent aussi des espaces de vallées plus ou moins humides permettant l'installation d'une faune et d'une flore riches, cependant limités dans les espaces concernés par le maraîchage et les peupleraies.

Les espaces bâtis quant à eux ne recèlent pas d'espèces animales rares non domestiques. On note cependant que la présence humaine permanente dans ces espaces n'empêche pas la vie de certaines espèces, qui sont même le plus souvent fixées près des espaces bâtis : hirondelles, pies, lapins de garenne, rats, insectes. La richesse végétale est artificielle et limitée aux plantes des jardins, vergers, et autres plantations associées à la présence humaine, mais servant d'habitat et de lieu de nourrissage pour les animaux. D'un point de vue végétal, comme animal les espèces présentes sont courantes.

## **I.B. L'EAU**

### **I.B.1. La protection et la gestion des eaux**

Le territoire est traversé par l'Envigne, ce qui entraîne son implication dans le SDAGE du Bassin Loire - Bretagne. Le SDAGE apporte des recommandations ou préconisations dans le domaine de l'eau concernant plus particulièrement les eaux douces et les zones humides, les prélèvements d'eau potable, la qualité des eaux et la lutte contre les pollutions, les extractions de granulats. Concernant les dangers de l'eau (inondations), il préconise de stopper l'urbanisation dans les zones inondables, d'améliorer la protection des zones exposées déjà urbanisées, de sauvegarder ou de retrouver le caractère naturel et la qualité écologique des champs d'expansion de crue.

Concernant l'Envigne, l'objectif de qualité correspond à :

- la classe de qualité 1B en amont du bourg
- la classe de qualité 2, en aval du bourg

L'Envigne est inscrite en domaine privé de 2<sup>ème</sup> catégorie piscicole et fait l'objet d'une servitude de passage de 4 mètres (arrêté préfectoral du 20 Avril 1965).

Les autres ruisseaux de la commune : Le Bousageau, le Calais, Le Gaudion, La Fontpoise, Le Cursay, Le Dognon, l'Aulnais et le Sautard ont pour objectif de qualité la classe 1B.

## **II. ANALYSE PAYSAGERE DE LA COMMUNE**

### **II.A. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PAYSAGE**

La prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages dans le respect de la loi paysage du 8 janvier 1993, confère un caractère transversal à la préservation des paysages qu'elle définit dans l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle introduit un concept dynamique de la préservation des paysages, de leurs gestions et de la maîtrise de leurs évolutions.

Cette loi permet de :

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur...
- Définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leurs protections.

#### **II.A.1. Le contexte général.**

La commune de Lenclôître présente aujourd'hui un environnement à dominante rurale. Le territoire communal, largement étendu, est composé de paysages de vallées, dessinés par plusieurs cours d'eau, de parcelles cultivées et de nombreux boisements plus ou moins étendus. Le paysage communal est un paysage ouvert, ne comportant pas de haies.

La présence de nombreuses fermes anciennes importantes et de grande qualité architecturale, met en évidence le riche passé agricole du secteur.

Le territoire communal est relativement étendu et, le bourg, important, est situé à l'extrême Nord-Est de la commune.

#### **II.A.2. Le relief.**

La commune présente un relief doux, dont la déclivité s'accroît à proximité des vallées. Le point culminant se situe au Sud-Ouest du château de Cursay (altitude : 106 mètres), le point le plus bas, au lieu dit Le Pont Caillas (altitude : 68 mètres) .

Le relief le plus accentué est dessiné par la vallée de l'Envigne.

#### CARTE DES RELIEFS

### II.A.3. Le bâti.

En dehors du bourg, le bâti est réparti sur l'ensemble du territoire communal, il est essentiellement constitué de grosses fermes isolées, de châteaux et de quelques hameaux, développés le long des voies de circulation.

Il s'agit majoritairement d'un bâti rural développé autour de bâtiments d'exploitation et de grandes propriétés terriennes. Le territoire communal est marqué par la présence de nombreuses fermes isolées (en activité ou non) et de très peu d'habitat groupé. Le développement récent du bourg et des quelques hameaux s'est essentiellement réalisé, de façon linéaire, le long des voies de circulation. On note que beaucoup de maisons anciennes sont en cours de restauration.

–Le bâti rural ancien présente un caractère régional marqué : constructions basses en rez-de-chaussée plus un étage en partie sous combles, encadrements de fenêtres et de portes en pierres calcaires de type Tuffeau, murs de pierres enduites ou apparentes, couverture généralement en tuiles.

–Les bâtiments d'habitation, dans les hameaux constitués, sont rarement ouverts sur la route. En effet, ils sont, soit établis en recul, l'alignement sur rue étant réalisé par le mur de clôture, soit adossés à la route, la façade principale se trouvant du côté opposé.

–Les constructions récentes édifiées dans les trente-cinq dernières années se démarquent de l'habitat vernaculaire par leur implantation au centre des parcelles, par leur volumétrie et la nature des matériaux employés (généralement parpaings enduits, béton, tuiles mécaniques...) et la couleur de leurs enduits, souvent très clairs. Il s'agit principalement d'habitats diffus développés en sortie de bourg ou de hameau le long des routes secondaires ou encore, à proximité du bourg, d'habitats groupés en lotissement.

–Le bourg présente plusieurs typologies de bâti, un noyau très ancien, essentiellement constitué par l'église et les bâtiments qui la jouxtent, un noyau plus récent, datant du XIX<sup>e</sup> siècle, des extensions réalisées au cours des cinquante dernières années. De façon générale, le bâti ressemble à celui des écarts, cependant on peut noter que les constructions y sont généralement plus hautes (un à deux étages), plus importantes et plus ornées. Elles sont toutes mitoyennes, alignées sur la rue et leur densité est relativement importante. On note plusieurs rues à caractère urbain, présentant un bâti de petits immeubles avec commerces en rez de chaussée.

–La commune comporte de nombreux ensembles bâtis importants, châteaux et « maisons de maître » de grande qualité architecturale et de typologies relativement variées.

## **II.B. APPROCHE PARTICULIERE : LA CAMPAGNE**

### **II.B.1. Les secteurs cultivés**

La typologie du paysage est pratiquement constante sur l'ensemble du territoire. Les secteurs de parcelles cultivées et les pâturages alternent avec les zones boisées, offrant un paysage semi-ouvert ponctué par quelques arbres isolés.

Ces paysages résultent d'une exploitation agricole intensive, générant un parcellaire de grande dimension majoritairement dédié à la culture céréalière.

On remarque cependant que le parcellaire et les unités boisées sont plus étendus à l'Ouest de la commune, sur les points hauts et les zones de plateau alors qu'elles ont tendance à se réduire à l'Est, particulièrement aux abords de la vallée de l'Envigne, où s'est développée la culture maraîchère.

Le remembrement dont la commune a fait l'objet en 1972 explique la taille important du parcellaire.



## II.B.2. Les paysages de vallée.

L'eau est un élément important du paysage communal de Lenclôître, en effet le territoire est sillonné par de nombreux ruisseaux, se jetant tous dans une rivière qui traverse le bourg : L'Envigne.

Les ruisseaux sont : Le Gaudion, Le Cursay, Le Boussageau, Le Calais, La Fontpoise, L'Ancienne Veude.

Ces cours d'eau ont creusé le plateau et dessiné des petites. De la présence de ces vallées résulte des relations visuelles en vis-à-vis entre les différents versants.



Les vallées sont peu boisées et traversent les zones de culture. La vallée d'écoulement de certains ruisseaux, tels que le Rau de Curcay, est à peine perceptible dans le paysage car elle génère peu de variation du relief et sa végétation de rive est aujourd'hui pratiquement inexistante.

La vallée de l'Envigne, principale rivière de la commune, présente un relief peu marqué. Le fond de vallée, relativement plat, génère un secteur de terres humides important dans lequel on trouve, au Nord-Est, de nombreux jardins potagers et cultures maraîchères, et, au Sud-Ouest, des peupleraies.

L'Envigne traverse le bourg qu'elle divise en deux secteurs. Ses abords ont été agrémentés de pontons, le long de la Place de la République, offrant un bel endroit frais, faisant face, sur la rive nord à de petits potagers.

### CARTE DES ENTITES PAYSAGERES

### II.B.3. Les points de vue.



Le relief du territoire communal donne lieu à de nombreuses relations visuelles lointaines parfois occultées par les boisements.

La multiplicité de ces points de vue, souvent valorisants, est un des atouts du paysage communal. Cependant, les ouvertures du paysage renforcent l'impact visuel des installations industrielles et des urbanisations non maîtrisées car ces aménagements sont alors visibles de très loin.

Cet aspect constitue une des particularités du paysage de la commune et, il sera bon de le prendre en compte dans les démarches de développements futurs qui devront éventuellement faire l'objet de mesures d'intégration.

### II.B.4. Les écarts.

La commune compte quelques hameaux peu étendus et de nombreuses fermes isolées, cependant, la majeure partie de la population est concentrée dans un bourg à l'aspect de petite ville.

On remarque que l'Ouest du territoire communal, qui a une vocation agricole, est moins urbanisé que l'Est et le Nord-Est dont les hameaux ont fait l'objet d'extensions récentes.

Les écarts les plus importants sont :

- Bousageau : Ce hameau présente un cœur ancien, concentré autour d'une fourche routière. L'urbanisation récente, le long de la RD 128, tend à relier ce hameau au bourg.
- Sautard : A la limite ouest de la commune, ce hameau dense, comprend de nombreux bâtiments en cours de restauration, les extensions récentes y sont limitées.
- L'Hérauderie mêlant divers type de constructions
- La Coue : Aujourd'hui pratiquement intégré à l'urbanisation du bourg. Les constructions les plus récentes relient peu à peu La Coue aux Bottines et à la Pâtisserie.
- Celliers : A l'origine un minuscule hameau, il comporte aujourd'hui de nombreuses maisons récentes développées en bord de route.

- Gaudion : Ce hameau présente de nombreuses maisons en ruines, quelques unes sont actuellement en rénovation, on ne remarque pas de constructions très récentes. Le hameau de Gaudion est un peu isolé, à l'extrême ouest de la commune, entre des zones boisées importantes.

## □ **Les bâtiments agricoles.**



La commune comprend de nombreuses exploitations agricoles en activité, le vocabulaire architectural des bâtiments d'exploitation récents est très différent de celui des bâtiments agricoles les plus anciens. En effet, les bâtiments les plus anciens utilisent les mêmes matériaux et le même vocabulaire que les bâtiments d'habitation (ils sont bas, réalisés en pierres, couverts en tuiles) et sont souvent établis en continuité de la maison d'habitation.



Les bâtiments récents, sont, quant à eux, construits avec des matériaux moins durables (tôles, bois, structures métalliques...), ils répondent à un nouveau type d'usage. Ils sont souvent très importants et peuvent, en fonction de leur localisation, marquer fortement le paysage. On note cependant que sur la commune, ces bâtiments sont souvent assez bas, ceci facilitant leur intégration.

## **II.C. LE PATRIMOINE BOISE**

La commune de Lencloître est riche de massifs forestiers plus ou moins vastes ponctuant les paysages de champs cultivés.

On remarque aussi quelques arbres isolés à grand développement que l'on peut, pour la plupart, qualifier d'arbres remarquables.

Quelques ensembles boisés méritent une attention particulière, il s'agit d'alignements importants, de parcs de châteaux ou encore de la Place du Champ de Foire, dans le centre bourg, plantée de platanes anciens.

### **II.C.1. Les massifs boisés.**



De nombreux boisements occupent le territoire communal et couvrent une surface d'environ 400 hectares, soit presque 25 % du territoire. Ils jouent un rôle particulièrement important dans un paysage où le végétal linéaire (en haie) est absent. En effet, ces multiples boisements ponctuent le territoire communal, le divisent en sous-unités paysagères, et limitent les vues.

Ils constituent d'autre part des refuges naturels pour la faune.

Les boisements les plus importants sont :

Le bois des Brosses, le bois Bourdet, les Charmières, le bois des Barres, le bois Fouquet, le bois Sagaud et le bois Rimbault.

Ces boisements sont essentiellement constitués de chênes et de Charmes. On note aussi une importante proportion de résineux (environ 1/4 de boisements) et la présence de nombreux acacias.

## II.C.2. Les arbres isolés

Isolés, au milieu des champs cultivés, quelques arbres de grande taille ont été préservés. Ce sont essentiellement des chênes ou des arbres à fruits (châtaigniers, noyers). Ces arbres au port majestueux, constituent des éléments repères dans le paysage rural.



## II.C.3. Les alignements.



Le patrimoine arboré de la commune compte également quelques alignements ou ensembles boisés particuliers, généralement liés à la présence de châteaux, on remarquera particulièrement :

–Un double alignement de marronniers très important longeant la voie d'accès au Château de Cursay. Cet alignement est très présent dans le paysage car il est situé dans un secteur de culture ouverte.

–Un double alignement bordant l'allée d'accès au Château de la Grande Cour, moins perceptible que le précédent car situé à la lisière d'un boisement.

–Un petit alignement de tilleuls têtards à l'entrée du hameau de Gaudion.

–Un ensemble de platanes de très grande taille sur la Place du Champ de Foire. Celui-ci a un rôle très important dans le paysage du centre bourg.

#### **II.C.4. Les parcs de châteaux :**

Au Nord-Ouest de la commune, le Château de la Boutière et le Château de Cursay possèdent de grands domaines boisés, traversés par des allées forestières aux tracés rectilignes.

Ces deux ensembles boisés situés à proximité l'un de l'autre, ont une grande importance paysagère car ils fragmentent un territoire composé de grandes parcelles cultivées et ainsi, délimitent, à proximité de Gaudion, un paysage spécifique.

Le Château de Picol est, lui aussi, entouré d'un ensemble boisé qui le rend imperceptible depuis la route.

#### **II.C.5. Les peupleraies :**



Le secteur Sud-Ouest de la commune, sur l'emprise élargie de la vallée de l'Envigne et aux abords de l'Ancienne Veude et du Sautard, comporte de nombreuses peupleraies. Ces dernières, de petite étendue, sont disséminées dans les champs cultivés.

Si leur impact paysager est aujourd'hui limité, il faudra veiller à ce qu'un trop grand développement de ce type de boisement ne tende pas à modifier profondément l'aspect du paysage local.

#### CARTE DES BOISEMENTS

## II.D. LE PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti de la commune de Lençloître est riche et varié. Il est essentiellement constitué de petits bâtiments ruraux (fermes et habitations), de grosses exploitations agricoles anciennes avec leur 'maison de maître', d'édifices religieux et de quatre châteaux.

Ces quatre formes architecturales, bien que très différentes, présentent chacune un intérêt patrimonial et historique fort, et, participent à l'identité communale.

### II.D.1. L'habitat rural.

La commune est riche d'un patrimoine rural de qualité constitué de petits bâtiments d'habitation ou d'exploitation. Cette architecture participe totalement à l'identité du paysage communal et doit être une base de réflexion pour la conception de nouvelles habitations.



Le bâti rural ancien est établi sur un plan carré ou rectangulaire et couvert d'une toiture en tuiles, à deux pentes.

Deux des façades sont percées d'ouvertures souvent soulignées par un encadrement de pierres calcaires blanches de type Tuffeau.

Ces bâtiments sont généralement construits en rez-de-chaussée, plus un étage, en partie sous combles.



Les hangars et bâtiments de stockage anciens sont construits de la même façon que les bâtiments d'habitation.

Les maisons d'habitations, qui étaient, pour la plupart, à l'origine des fermes, sont rarement implantées en bord de voie, elles sont généralement situées en recul ou perpendiculairement à la route.

A proximité du Château de la Grand Cour, on remarque un ensemble de maisons mitoyennes, en bande, parallèles à la route. Ce type d'implantation est unique sur la commune, il est certainement lié à la présence du Château et de sa grande ferme d'exploitation.

## II.D.2. Les fermes anciennes

On compte, sur le territoire communal, des nombreux corps de fermes imposants. En effet, les fermes isolées sont pratiquement toutes des fermes anciennes importantes.

Elles sont composées autour d'une cour au plan carré ou rectangulaire dont un côté est occupé par la maison d'habitation, d'architecture noble (rez-de-chaussée plus un à deux étages). Les autres côtés sont occupés par des bâtiments destinés à l'exploitation agricole. La cour est fermée par un mur de pierre avec un portail encadré de deux pilastres.

Ce type de demeures est le témoin du riche passé agricole du secteur.



Haut Cursay



Le Breuil



Le Pont Caillas

## II.D.3. Les édifices religieux.



### ☐ *L'église de Lençloître*

Classée monument historique, cette église, dont la construction peut être datée du début du XII<sup>ème</sup> siècle, dépendait de l'Abbaye de Fontevraud. C'est un édifice de style roman poitevin, construit en pierre de Tuffeau, surmonté d'un massif clocher carré. La Place Doyen Petit, récemment restructurée met bien en valeur cet édifice majeur du patrimoine communal.

### ☐ *Le prieuré Notre Dame*



De chaque côté de l'église s'élevaient deux cloîtres, aujourd'hui pratiquement disparus. Les bâtiments entourant actuellement la place Robert d'Abrissel, sont datés du XV<sup>ème</sup> au XVII<sup>ème</sup> siècle et sont les restes d'un ancien couvent, hébergeant l'école de musique.

C'est autour des cloîtres et de l'église que s'est établi la petite bourgade de Lençloître, dont le nom est issu de cette particularité historique et géographique.

La Place Robert d'Abrissel, restaurée en même temps que la Place Doyen Petit participe, par son traitement sobre, à la mise en valeur de cet ensemble architectural.

Le prieuré est inscrit sur la liste des Monuments Historiques pour son portail, ses façades et ses toitures de l'aile Sud, son escalier en vis dans l'aile Sud, ses 6 cheminées intérieures et sa cheminée extérieure

### ❑ **Le porche de l'Hostellerie**



Le Porche de l'Hostellerie date du XVII<sup>ème</sup> siècle, il donne accès aux bâtiments de l'Hostellerie. Il porte sur son fronton la sculpture d'un lion, emblématique des armoiries fontevristes. Ce porche est aujourd'hui inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

### ❑ **La Chapelle du château de Cursay**



Située en bordure du boisement entourant le Château de Cursay, à proximité de Celliers, cette chapelle, assez importante, dépendait du château. Elle n'est, aujourd'hui, plus utilisée.

## II.D.4. Les châteaux

La commune compte quatre châteaux datant tous du XIX<sup>ème</sup> siècle.

### ❑ **La Grand-Cour**



Construit en 1820, ce château (dont l'allée d'accès est bordée d'un double alignement de tilleuls) est aujourd'hui implanté au cœur d'un hameau à vocation essentiellement agricole. Sa façade régulière, flanquée de deux tours carrées, est surmontée d'un clocheton élégant.

### ❑ **Cursay**

Ce château est entouré de boisements importants couvrants une surface de plus de cinquante hectares, il n'est visible ni depuis les voies de circulations, ni depuis la campagne environnante. A l'entrée du château se trouve une maison de gardien et un petit jardin potager clos de murs. L'allée d'accès est bordée d'un imposant alignement de marronniers.

### CARTE DES MONUMENTS HISTORIQUES

### ❑ **La Boutière**



Ce château est implanté dans le hameau du même nom, en limite d'un important ensemble boisé. Il était à l'origine entouré d'un important domaine viticole.

### ❑ **Picol**



Etabli au cœur d'un parc paysager très soigné, ce château n'est pas perceptible depuis la RD 757.

### ❑ **Les pigeonniers.**



Situé à proximité du Cloître et de l'église, dans le secteur récemment restauré, le pigeonnier rond date du XVII<sup>ème</sup> siècle et comprend 1 200 boulins.

On note la présence d'un deuxième pigeonnier, en partie ruiné, à proximité de La Grange.

#### CARTE DES ELEMENTS BATIS

### **II.D.5. Les sites archéologiques**

La commune comporte plusieurs sites archéologiques, allant de la préhistoire avec des gisements de pierres taillées découvert à proximité de Colombiers, jusqu'à l'époque Gallo-Romaine avec deux sites découverts à proximité du hameau de Bousageau.

Plusieurs sites sont recensés sur la commune de Lenclouire :

- ❑ 1 : Evacuation d'époque indéterminée
- ❑ 1' : Formation sédimentaire du Mésolithique - Néolithique
- ❑ 2 : Bâtiment Gallo-Romain
- ❑ 3 : Enceinte rectilinéaire d'époque indéterminée
- ❑ 4 : Sanctuaire chrétien du 12<sup>ème</sup> siècle
- ❑ 5 : Enceinte : rectilinéaire d'époque indéterminée
- ❑ 6 : Enceinte rectilinéaire Protohistorique

#### CARTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

### **Enjeu :**

- **La prise en compte du patrimoine bâti**

## **II.E. LES POINTS FAIBLES**

### **II.E.1. Un développement urbain linéaire, en bord de voies.**

Le développement du bourg et des hameaux principaux se traduit par une répartition de l'habitat récent de façon linéaire le long des voies. Ce type d'urbanisation induit une consommation importante de territoire et un grignotage progressif des espaces agricoles ainsi que des installations de réseaux plus coûteuses.

### **II.E.2. La transformation du patrimoine architectural rural.**

L'intensification de la mécanisation entraîne la vacance puis la dégradation des bâtiments anciens dans les hameaux.

La plupart des constructions rurales anciennes est en bon état et a été rénovée. On remarque cependant que quelques bâtiments ruraux de qualité sont à l'état d'abandon, leur destruction entraîne une disparition progressive du patrimoine bâti. L'ouest de la commune est plus touché par ce phénomène, on peut citer, par exemple, le hameau de Gaudion, qui comprend de nombreuses maisons en ruines ou encore les fermes de l'abbaye Saint Pierre et de Champ Chargé.

### **II.E.3. Les structures d'exploitation**

Les structures liées au développement des exploitations agricoles ont des dimensions de plus en plus importantes et la construction des hangars agricoles emploie des matériaux au vocabulaire industriel.

Afin de préserver un paysage rural de qualité, il serait important d'inciter les exploitants à avoir une démarche d'intégration paysagère des bâtiments importants les plus exposés, notamment par des plantations de lisière.

### **II.E.4. Bilan : une identité paysagère à protéger.**

Une vigilance particulière s'impose face à :

- La pression foncière qui induit une répartition de l'habitat le long des voies et génère de nouvelles continuités urbaines.
- La perte des constructions et éléments architecturaux non susceptibles d'être réhabilités.
- La perte des caractères régionaux dans les matériaux de construction mais aussi dans les essences végétales et les types de clôtures utilisées.
- Une diminution de l'identité communale, de ces qualités environnementales au profit du développement de l'habitat péri-urbain de type lotissement.

## **II.F. APPROCHE PARTICULIERE : LE BOURG**

Le bourg actuel de Lençloître, assez important, est divisé par la vallée de l'Envigne en deux secteurs aux caractéristiques urbaines différentes : au Nord, un bourg commerçant dense, au Sud, un 'faubourg', issu d'une densification progressive de l'habitat le long des voies de circulation (les départementales n°725 et n°128). Les équipements communaux sont principalement localisés au Nord-Est du bourg.

### **II.F.1. Le bourg commerçant.**

Il s'organise lui-même en deux secteurs, distribués autour de deux places principales : la Place du Général Pierre, sur laquelle est implantée la Mairie et la Place du Champ de Foire, lieu fédérateur de la vie du bourg.

#### **□ La Place du Général Pierre et ses abords**

Ce secteur du bourg, situé entre l'Hôtel de Ville et l'église, est un quartier dense, constitué de rues sinueuses et de placettes. On note la présence de quelques maisons importantes, à l'architecture noble, notamment le long de la Grand Rue.



La Place du Général Pierre est un vaste espace destiné principalement au stationnement, c'est, avec la Grand Rue, le cœur commerçant de cette petite ville. Les commerces sont implantés sur la place elle-même mais aussi de l'autre côté de la voie. L'Hôtel de Ville, imposant bâtiment de 1870, dessine la limite sud de la place.

Au Sud de l'Hôtel de Ville, la Place de la République, récemment réaménagée est elle aussi destinée au stationnement et au ramassage par bus des scolaires.

L'emprise du quartier est assez limitée car ce dernier est compris dans un espace triangulaire, dessiné par entre les vallées de l'Envigne, de la Fontpoise et la RD 725.

## □ **La Place du Champ de Foire et ses abords**



Les dimensions de la Place du Champ de Foire laissent deviner l'importance de cette activité pour le bourg de Lencloître. En effet, les foires existent depuis le XVI<sup>ème</sup> siècle et, restent, aujourd'hui encore, une activité importante dans la commune. Elles ont lieu le premier lundi de chaque mois.

En dehors de ces périodes d'activité, la Place du Champ de Foire est un vaste espace, planté de nombreux platanes vieillissants. Il est traversé par de nombreuses voies, la différence entre les zones de stationnement et les voies de circulation est peu visible et mériterait d'être plus clairement définie (par des traitements de sols différenciés). Cette différenciation permettrait aussi de séquencer un espace trop vaste à l'échelle du bourg.

Plusieurs axes routiers importants, aux tracés rectilignes, partent en étoile de cette place et du rond point du 11 Novembre : la Rue du 8 Mai (D 757), la Rue Saint-Exupéry (D725), la Rue du Stade, l'Avenue de la Gare, avec son architecture très urbaine et la Rue Louis Pasteur, mettant là encore en évidence l'importance de cette place dans la composition originelle du bourg.

### **II.F.2. Le 'faubourg'**



Situé au Sud de l'Envigne, ce secteur ne possède pas de centralité. Il n'est pas organisé autour d'une place mais s'étend le long des voies de circulation. C'est un secteur peu commerçant, constitué d'une juxtaposition de bâtiments anciens de qualité, dont on peut penser que certains étaient initialement des fermes car ils sont organisés autour de cours carrées.

Le développement récent, vers le Sud, de ce secteur a accentué cet aspect linéaire car il est constitué de maisons individuelles dispersées le long des voies.

### **II.F.3. La vallée de l'Envigne**



Cette petite rivière, qui divise le bourg en deux parties, est franchie par un pont en plein cœur de bourg.

Ses abords sont traités en cheminements piétons et offrent de beaux points de vues sur l'église et sur la mairie. De nombreux jardins potagers sont établis le long des rives.

La présence de ce cours d'eau reste discrète car il correspond à un étranglement dans le développement du bourg et son emprise, dans le secteur urbanisé est donc limitée.

On note, à proximité du pont, la présence d'un Araucaria de grande taille.

#### **II.F.4. Les entrées de bourg.**

Les accès au bourg sont nombreux et d'aspect varié. On peut cependant différencier les entrées de bourg Sud, caractérisées par un développement récent d'habitat en bord de voie et, les entrées de bourg Nord, moins étendues linéairement et desservant des équipements ou des secteurs d'activité.

##### **❑ Les entrées de bourg Sud :**



Le développement récent du bourg s'est matérialisé, au sud, par l'implantation de nombreuses maisons individuelles le long des vois d'accès, étendant l'emprise urbaine et rendant les entrées de bourg de moins en moins lisibles.

Cela est particulièrement visible sur la RD20 et sur la RD128 où l'urbanisation s'étend maintenant jusqu'à Bousageau. Dans ce cas de figure, la transition entre la campagne et le bourg est lente et progressive, la limite de la zone urbanisée est indéfinie.



La RD 725 offre une autre configuration, en effet, l'accès au bourg n'est pas direct, la route se terminant en une fourche qui donne accès soit à la place du Champ de Foire, soit au sud du bourg par l'avenue C. De Gaulle. Cette avenue rectiligne, descend vers la vallée de l'Envigne, bordée de trottoirs, elle a un caractère urbain et offre une perspective lointaine sur la campagne.

### ❑ **Les entrées de bourg Nord :**

Elles sont au nombre de quatre et offrent des aspects variés :

La RD 20 traverse une zone boisée et arrive de façon pratiquement immédiate sur la place du Champ de Foire. Cette entrée de bourg est franche, en effet, on passe sans transition de la campagne au cœur du bourg.

L'accès par la RD 757 est beaucoup plus distendu, cependant l'implantation des premières maisons, légèrement en recul dans des zones boisées, ne donne la sensation d'arriver en ville qu'après le franchissement de la voie ferrée.

La RD 42, plus sinueuse, dessert le collège et les équipements sportifs, la zone urbanisée commence au niveau de ces équipements, juste après le virage.

La RD 725, totalement droite, traverse le bois de Bousserais avant de déboucher, de façon soudaine, aux abords de la zone industrielle. Elle traverse ensuite un Rau sur le rive duquel se trouve une zone de stockage de gravas, très visible depuis la voie, avant de pénétrer dans le bourg.

## **II.F.5. Les extensions.**

La commune de Lençloître comporte de nombreuses maisons d'habitation récentes, notamment autour du bourg où elles sont concentrées soit sous forme de lotissements établis durant les trente dernières années, soit sous forme de nouveaux quartiers, en sortie de bourg.

D'une façon générale, ces extensions présentent :

- Un parcellaire uniforme en rupture avec la diversité des structures rurales.
- Une implantation des constructions en retrait de l'alignement associée à des systèmes de clôtures diversifiées.
- Des constructions non-mitoyennes, établies au centre des parcelles.

### ❑ **Le lotissement du Pied Breton**

Ce lotissement, le plus étendu de la commune, a été réalisé dans les années 80-90. Il offre une mixité entre un habitat mitoyen groupé et un habitat individuel. Implanté en retrait par rapport à la voie, il est bordé par un boisement d'acacias.

### ❑ **Le développement urbain en sortie de bourg**

Ce type de développement a été progressif, il a d'abord eu lieu derrière le château d'eau et au Pré de la Grange ou en allant vers la Coué, mais il se généralise, depuis peu, particulièrement au sud du bourg.

## II.F.6. La zone industrielle.



La zone industrielle située en bordure de la RD 725 est une zone relativement importante. Les bâtiments situés en bordure de la RD sont de grande taille et leur volume est d'autant plus imposant qu'ils sont situés en hauteur par rapport à la voie. Les talus de rives pourraient être plantés afin d'améliorer l'image de l'entrée de bourg.

Les arrières de cette zone industrielle sont peu soignés et de nombreux bâtiments sont délabrés. L'implantation de cette zone dans un secteur boisé, facilite son intégration.

## II.F.7. Les silos



Depuis La Coué et les Bottines, un silo se détache sur le fond de prairie. Il est implanté à proximité de la petite gare de Lenclôtre et son impact paysager est important dans le paysage du Nord du bourg.

## III. ORGANISATION DES ESPACES BATIS ET FORME URBAINE

### III.A. UNE TRAME BATIE CONCENTREE SUR LE BOURG OU REPARTIE DANS DES ECARTS DIVERSIFIES

La structure bâtie est organisée en grande partie dans et en périphérie du bourg de LENCLOITRE. Le reste des constructions est dispersé sur l'ensemble du territoire communal.

#### III.A.1. Les entités urbanisées de la commune, les hameaux et les écarts

##### □ Organisation sur le territoire communal

La forme de la commune très spéciale avec la localisation du bourg dans une excroissance Nord Est et la traversée de deux axes importants : la route de Mirebeau et la route de Poitiers, conjuguées au relief et à la vallée de l'Envigne, ont généré quatre secteurs, entités aux identités spécifiques en matière de bâti.

L'occupation du sol : bâti, cultures, boisements contribue à cette diversité d'image entre les parties Est et Ouest, renforcée par le développement urbain récent.

Ces quatre entités sont :

##### a) Le secteur Nord-Est avec le centre bourg

A forte dominante d'habitat, le secteur est très urbanisé avec des espaces agricoles enclavés.

##### b) Le secteur central, entre les deux axes principaux, la route de Mirebeau et la route de Poitiers

On y trouve la plus forte densité de hameaux, échelonnés le long du CD 128 et de la route du Bouchet, l'identité rurale est forte bien que l'espace soit mité par l'urbanisation.

##### c) Le secteur Ouest gravitant autour du château de Coursay

Occupé par des massifs boisés, avec un relief prononcé, le secteur est à forte connotation rurale, morcelé.

##### d) Le secteur Est, axé sur la route départementale C 20

C'est le plus rural des secteurs, le moins habité bien que l'urbanisation progresse le long de la RD20.

#### ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL



## ❑ **Typologie des hameaux et écarts**

On distingue également cinq types de hameaux ou écarts :

- 1) **Des hameaux relativement importants constitués d'un noyau ancien et confortés de constructions récentes : Bousageau, L'Hérauderie, Sautard, La Coue**
- 2) **Les hameaux anciens qui ont peu évolué : La Grand Cour, Le Bouchet, Celliers, la Tranchée, Gaudion**
- 3) **De petits écarts constitués bien souvent de fermes parfois de quelques habitations et même de châteaux...**
- 4) **Les écarts rejoints et englobés par l'extension du bourg, La Lande, les Chintres...etc**
- 5) **Des ensembles bâtis de constructions récentes, « spontanés » ou raccrochés à des hameaux, parfois les reliant : La Petite Bruyère, la boucle de Bois Moreau / La Coue / Pièces de Robert...**

Ce type de développement le plus souvent linéaire est très prononcé à Lenclôître

La diversité de l'occupation agricole, qui procure un cadre paysager exceptionnel à la commune, contribue à diversifier l'environnement des ensembles bâtis :

- certains sont encore bordés ou entourés prairies, vignes, jardins... en transition avec les vastes espaces agricoles,
- d'autres sont environnés par les cultures extensives

Une autre caractéristique marquante est l'inclusion de terrains à usage agricole dans la trame bâtie du fait du développement très morcelé de l'urbanisation.

## ❑ **Le développement urbain**

Le développement urbain, s'il s'est concentré sur le bourg, a également concerné quelques hameaux.

Les hameaux de type 1) ont de fait fortement évolué. Leur développement a plus ou moins été accompagné en équipement (réseau d'assainissement collectif, trottoirs, éclairage public...). En général il s'agit d'extension linéaire le long des routes qui génère des problèmes divers :

- manque d'identification des entrées de hameaux et de leur caractère
  - pas d'accompagnement en espaces publics
- Il en est de même pour les hameaux de type 5).

## ❑ **Le devenir des hameaux**

Certains hameaux présentent un potentiel d'urbanisation plus évident, en rapport avec :

- leur développement récent
- l'existence d'un réseau d'assainissement collectif et projets d'installations collectives ou semi collectives ou le degré d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- leur niveau d'équipement, la desserte des cars scolaires
- leur vocation, résidentielle ou agricole
- la qualité de leur bâti, paysagère, leur identité
- l'intérêt de leur localisation
- ...

La question se pose, pour ceux qui ont connu un développement récent, de la qualification des espaces autrefois naturels et maintenant habités.

### ❑ **Les relations entre les secteurs**

Le Nord de la commune est en relation directe avec le centre bourg et le réseau de trottoirs existe en grande partie.

Si le secteur central est bien relié au bourg pour les déplacements en véhicule, les déplacements piétons vélos ne sont pas garantis. On note l'existence d'un réseau de petites routes et de chemins blancs remarquables (qui a par ailleurs servi à accueillir les nouvelles constructions), et offre un bon potentiel pour ce type de déplacement.

Le secteur Est est également en relation directe par la D20.

Le secteur Ouest est beaucoup plus isolé mais cependant relié au bourg via la Reculée par la D41 ou par la route de Mirebeau.

Les itinéraires de promenade sont décrits dans le chapitre VIII précédent.

Certains chemins ont à la fois cette vocation et celle d'un usage quotidien pour aller travailler, à l'école, faire les courses... sous réserve que l'usage mixte de ces chemins pose parfois problème, à la fois pour la cohabitation des véhicules, des engins agricoles et promeneurs.

## **III.A.2. Le bourg, son fonctionnement urbain**

### ❑ **Constitution et évolution de la forme urbaine**

La configuration du bourg, sa structuration et son extension sont issues en grand part de la présence de l'Envigne avec les prairies adjacentes, de massifs boisés et de la limite communale qui empêche le développement de développement à l'Est et à l'Ouest. De fait, le noyau initial localisé au Nord de la rivière s'est étendu de part et d'autre le long des rues et routes orientées du Sud au Nord. L'extension du XIXème siècle amène jusqu'à la voie ferrée avec la gare, occupe les abords du Champ de foire

Récemment, le développement urbain se poursuit, en continuité le long des axes principaux vers le Sud, avec la juxtaposition de différentes opérations d'habitat souvent linéaires, l'extension vers le Nord prenant deux formes :

- le remplissage de terrains libres insérés dans le tissu bâti
- au-delà de la voie ferrée et de secteurs d'activités et d'équipement, en boucle reliant le Bois Moreau, la Coue et les Pièces de Robert.

Globalement, l'urbanisation du bourg s'est traduite par la construction de lotissement en périphérie et le long des routes, en parallèle à la densification des espaces centraux. Lorsqu'il n'a pas été maîtrisé par la collectivité, le développement s'est fait au gré des opportunités foncières en général sous une forme urbaine anarchique, dispersée, souvent linéaire.

Sur l'ensemble du bourg des espaces cultivés sont enclavés, aussi bien des petits terrains en cœur de ville, plus vastes vers La Lande ou d'un ensemble significatif entre la voie ferrée et La Coue. Au Sud du bourg l'urbanisation s'effiloche jusqu'à Boussageau et la Grande Bruyère.

En plus des contraintes physiques, les zones inondables de l'Envigne empêchant un développement concentrique, une forte rétention sur les espaces agricoles explique ce type de développement qui a donné au bourg une forme urbaine très allongée du Nord au Sud et cette particularité d'une mixité d'espaces naturels cultivés ou plantés et d'espaces urbanisés.

La gestion à la fois des espaces naturels enclavés ou mitoyens aux zones urbaines et celle des équipements (absence ou démultiplication des réseaux, voirie, trottoirs...) est fortement pénalisée par cette situation.

En parallèle à la construction d'habitat, la commune s'équipe et génère des espaces d'équipements publics en plus de ceux qui sont dispersés dans le cœur de bourg : au Nord Est (collège, équipements sportifs...) et à l'Est (écoles, structures d'accueil pour personnes âgées...), adossés à des espaces naturels de qualité.

Ces deux secteurs et les autres équipements inclus dans le tissu urbain sont tous situés au Nord de l'Envigne à part la gendarmerie, cette localisation soulevant la question des liaisons entre les espaces résidentiels du Sud et les équipements publics.

Le bâti d'activités ponctue le tissu urbain sans préoccupation d'intégration.

#### STRUCTURE DU BATI DU BOURG

### ❑ **Développement futur**

Un diagnostic spécifique de la pratique agricole contemporaine, fera apparaître les enjeux et les possibilités d'urbanisation de ces vastes secteurs cultivés inclus ou à proximité immédiate du centre bourg et qui présentent un fort potentiel.

D'autre part les espaces de frange au Sud présentent aussi des enjeux, en potentiel et en nécessité de structuration.

### ❑ **Forme urbaine**

Bien que son patrimoine de constructions ne soit pas particulièrement remarquable, des ensembles urbains comme le cœur de bourg autour de l'église et de la poste, ou la rue de la gare sont très intéressants.

Les abords paysagers de certains quartiers sont aussi très qualifiant.

Si les extensions urbaines jusqu'aux années 60 ont pris la forme de maisons de ville, le tissu urbain récent est rarement dense et ne présente pas une image urbaine.

Un certain nombre de transitions avec les espaces naturels sont brutales. L'image de la ville a été remise en cause par une urbanisation à l'identité non affirmée.

### ❑ **Espaces publics**

Le bourg de Lenclôître possède toute une gamme d'espaces publics très intéressants en général bien aménagés, profitant à l'image de la commune.

Les différentes places celle de la Mairie, donnant sur l'Envigne, celle du Général Pierre regroupant commerces et services, mais également la place du Champ de Foire plantée avec ses restaurants et cafés, les places entourant l'Eglise ...jouent un rôle urbain important. La place de la Gare si elle était mise en valeur compléterait ce réseau.

Le réseau viaire n'est pas toujours particulièrement traité mais il est bien hiérarchisé.

Par contre des espaces publics importants comme les entrées de ville, s'ils étaient valorisés, participeraient également à l'image de l'agglomération à l'instar de l'entrée Ouest. Il est difficile de bien les identifier.



### **Enjeux :**

- le type de développement, centré sur le bourg ou réparti sur le territoire, en rapport avec les objectifs de la loi SRU
- l'évolution des différentes entités communales
- l'évolution possible (type de développement, amélioration du cadre de vie) pour chaque hameau en fonction de son identité, sa vocation, de ses équipements, des possibilités d'extension.
- la densification de certains ensembles bâtis linéaires.
- Le devenir et l'organisation du bourg (extension, densification, renouvellement urbain)
- les liaisons entre les différentes composantes urbanisées du bourg
- les espaces naturels stratégiques pour l'extension du bâti
- la protection des espaces agricoles
- les liaisons entre les différentes entités communales et le bourg
- la valorisation des déplacements doux
- le confort et la pratique du vélo pour des chemins à double usage : promenade, quotidien
- l'aménagement des chemins en fonction de leur usage, des tronçons difficilement praticables
- l'accessibilité des engins agricoles

# LES RISQUES LIES A L'ENVIRONNEMENT

## I. LA PRISE EN COMPTE DE L'ANCIENNE DECHARGE

Un plan de réaménagement de l'ancienne décharge est en projet.

## II. LES ESPACES SOUMIS AUX INONDATIONS OU A DES PASSAGES D'EAU

La commune est parcourue par l'Envigne et plusieurs autres petits cours d'eau : Le Calais, le Gaudion, le Cursay, le Dognon, l'Aulnais, le Soutard.

D'après la connaissance communale, seule l'Envigne connaît des débordements à un endroit de la commune.

CARTE DES ZONES INONDABLES

## III. LES ARGILES GONFLANTES

Une étude BRGM initiée par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a permis de mettre en évidence la présence d'argiles gonflantes dans le département de la Vienne. Certains secteurs de la commune sont concernés par ce phénomène de retrait – gonflement des sols argileux susceptibles d'entraîner des mouvements différentiels de sols. La totalité de la commune est située en zone moyennement exposée.

Ainsi, les constructeurs seront informés et sensibilisés aux dispositifs adaptés à la réalisation de constructions dans ces zones.

A Lençloître, il existe une zone fortement exposée, plutôt localisée dans la partie Sud - Ouest ainsi que dans l'espace Sud au centre de la commune et qui comprend notamment les hameaux de Boussageau, Gaudion, Cursay, le Bouchet, l'Héraudière...

CARTE DES MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAINS  
LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT - GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX  
Source : Porté à connaissance

## IV. LA PRESENCE DE PLOMB

La commune est incluse dans la zone d'exposition au plomb, ce qui implique pour toute transactions afférentes à des logements antérieurs à 1948, un état des risques d'accessibilité au plomb (arrêté préfectoral du 15 Juillet 2002).

## V. LA CONTAMINATION PAR LES TERMITES

La commune est inscrite dans l'arrêté portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme (arrêté préfectoral n°2002/D2/B3-137 du 18 Avril 2002). Cela implique la nécessité de faire réaliser un état sanitaire dans le cas de vente d'immeuble et l'incinération ou le traitement sur place avant transport des déchets issus de démolition totale ou partielle d'immeubles.

## POLITIQUES COMMUNALES ET CHOIX DE DEVELOPPEMENT

La commune de Lenclôtre a une double identité. D'une part, c'est une commune rurale, d'autre part, c'est un petit pôle urbain pour les communes rurales alentours. Elle possède de nombreux atouts dans des domaines diversifiés.

Pour les années à venir, ses objectifs principaux sont de :

- **Assurer une croissance qui maintienne les équilibres démographiques**
- **Concentrer l'essentiel de l'urbanisation future auprès du bourg tout en offrant quelques possibilités dans certains hameaux**
- **Maintenir sa position de pôle de vie dans le domaine des équipements, commerces et services**
- **Jouer et renforcer son rôle de pôle d'emploi au sein de son canton, étendre son aire d'influence**
- **Travailler son image urbaine et la qualité de son environnement**

## **VI. ASSURER UNE CROISSANCE QUI MAINTIENNE LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES**

Pour cela la commune doit permettre la mixité sous plusieurs formes

- Mixité d'âge au sein de la population
- Mixité sociale de la population
- Mixité des formes d'habitat

### **VI.A. ACCELERER MODEREMENT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR MAINTENIR LES EQUILIBRES**

Le maintien des équilibres démographiques correspond à une croissance de 14 habitants par an. Le maintien de ces équilibres passe nécessairement par une croissance de la population. Une population dont le nombre d'habitants stagne est condamnée à long terme à un vieillissement, avec toutes ses conséquences sur les équipements et l'animation de la vie locale et finalement à une réduction de la population par non renouvellement.

Le maintien des équilibres prend en compte, les naissances, les décès, les nouveaux arrivants qui vont s'installer sur la commune, mais aussi les décohabitants qui dans la grande majorité vont quitter la commune en même temps que le domicile familial, et qu'il faut compenser par l'installation de nouveaux ménages.

Ainsi des estimations ont été faites. Une croissance de 14 habitants par an assurerait le maintien des équilibres, cela comprend qu'il faut l'installation sur le territoire communal d'un nombre de nouveaux ménages supérieurs à 14. D'une part, il faut compenser, l'excédent de décès sur les naissances et remplacer les décohabitants qui vont quitter la commune.

Le nombre de résidences principales à trouver pour accueillir les futurs nouveaux ménages arrivants, comprend une grande majorité de constructions neuves à réaliser, mais aussi une petite part de logements existants (logements vacants à réoccuper, bâtiments à changer d'usage comme les granges...)

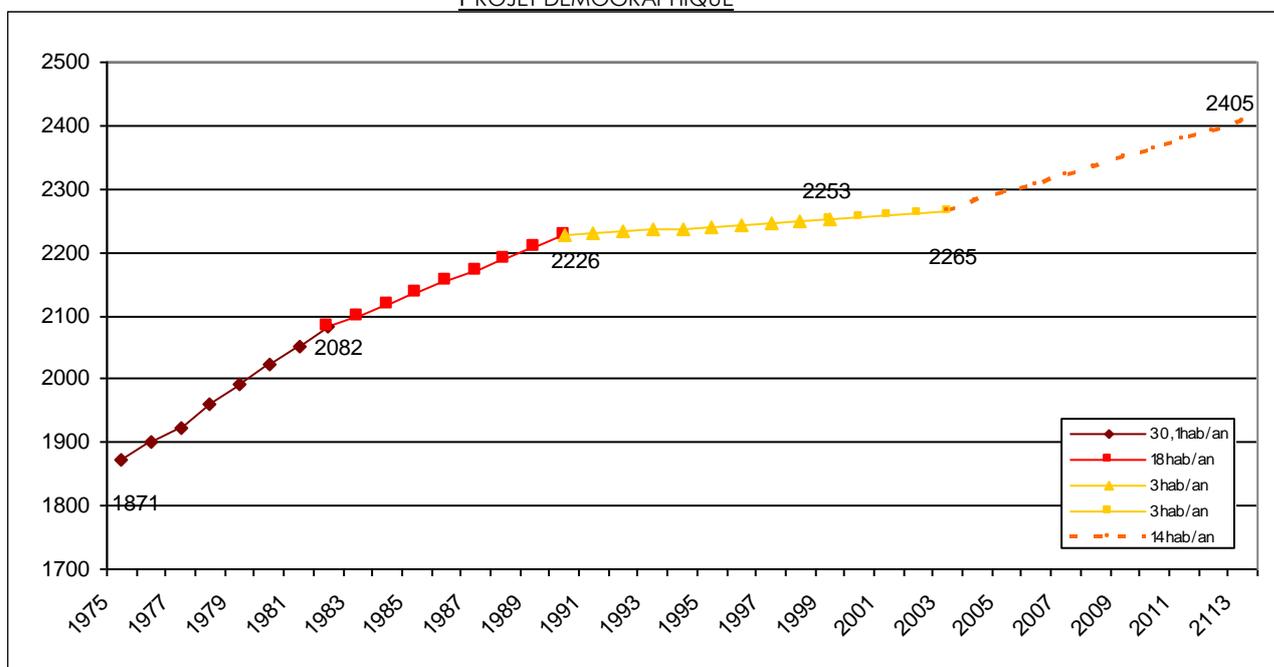
Pour 1 an	Pour 10 ans	Pour 12 ans
-----------------	-------------------	-------------------

Croissance pop	14	140	168
Nombre de décohabitants	25	250	300
Migrants compensant les décohabitants partis	20	200	240
Autres migrants	19	190	228
Total apport démographique	39	390	468
Décohabitants restant sur la commune	5	50	60
Nombre de personnes ayant besoin d'un logement	44	440	528
Solde naturel	-5	-50	-60
Taille moyenne des ménages dans les nouveaux logements	2,5		

Besoin total logements	17,6	176,0	211,2
Logement vacant repris et bâtiments changés d'usage	4,0	40,0	48,0
Logement détruit ou sorti du parc de logement	1,0	10,0	12,0

Besoin logements neufs	15	146	175
------------------------	----	-----	-----

### PROJET DEMOGRAPHIQUE



- **Pour augmenter de 14 personnes par an, la commune doit accueillir une moyenne de 39 personnes par an.**

Pour cela elle doit offrir un potentiel de logement suffisant à l'arrivée de cette population

## VI.B. STIMULER L'OFFRE FONCIERE POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE

La volonté communale est de proposer un parc d'habitat à destination des nouveaux arrivants et des décohabitants suffisant, de qualité et diversifié.

Pour cela une partie de l'offre proviendra des rotations des ménages, de la reprise et de la réhabilitation de logements ou locaux vacants et en grande partie de la construction neuve.

- **Au total la commune doit offrir 18 résidences principales<sup>9</sup> nouvelles par an.**
- **Quinze logements neufs doivent être réalisés chaque année**

En pratique ce développement de la construction neuve sera en partie soutenu par la collectivité **sous la forme de lotissements communaux** et pris en charge par le privé dans les zones ouvertes à l'urbanisation suivant les principes d'aménagement définis dans le PADD.

**Des priorités dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devront être déterminées.** Ils ne seront urbanisés qu'à terme lorsqu'ils seront desservis par le réseau collectif d'assainissement. La réalisation des opérations se cale sur celle des réseaux

Pour estimer quelle superficie sera nécessaire pour réaliser les 15 logements neufs, correspondants au projet démographique (croissance de 14 habitants par an, nécessitant la venue sur la commune de 39 personnes), une superficie moyenne par logement, correspondant au cas de figure de Lenclôtre a été proposée. La surface annoncée de 1200m<sup>2</sup> est une moyenne qui sert de base au calcul, mais il est certain que les lots auront des tailles variées, selon la localisation du terrain et le projet. Ainsi les lots correspondants au comblement des dents creuses en centre bourg auront des tailles certainement inférieures à ceux des lotissements ou des terrains diffus dans les hameaux. D'une part, la localisation joue, d'autre part, des lots sont également créés pour répondre à la demande, tout en gardant à l'esprit la volonté d'économiser l'espace. Il est à noter que cette moyenne prend également en compte, pour les lotissements particulièrement, les espaces verts et les voiries. Ce calcul théorique, prend également en compte le fait qu'une partie des terrains puisse également être retenue par leur propriétaire et non disponible.

ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS

Nb Log neufs/an	Surface Moyenne des terrains	Coeff rétention foncière	Nb années	Surface nécessaire (en ha)
15	1200	2,5	1	4,5
15	1200	2,5	10	45

- **Les besoins fonciers à prévoir nécessaires au développement de l'habitat représentent une superficie de 45ha, hors aménagement paysager.**

Sur ces 45ha à urbaniser, la moitié se trouve ouverte à l'urbanisation, alors que l'autre moitié est soumise à une urbanisation différée.

<sup>9</sup> Résidences principales : comprenant les constructions neuves, les logements vacants repris, les bâtiments changés d'usage et repris pour l'habitat, les résidences secondaires réoccupées à titre principal.

## **VI.C. TENDRE VERS LA MIXITE SOCIALE ET D'HABITAT EN AUGMENTANT LE PARC LOCATIF**

La mixité sociale de la population est un des objectifs de la commune. Elle est directement liée à l'offre en logement.

Il s'agit de :

- ➔ Répondre aux besoins des jeunes ménages qui souhaitent rester à Lenclôître en proposant une offre de logements locatifs de surface moyenne à coût raisonnable
- ➔ Permettre aux locataires de pouvoir accéder à la propriété sur la commune
- ➔ Répondre aux besoins des ménages actifs et des personnes plus âgées qui souhaitent s'approcher d'un pôle urbain

Pour atteindre cet objectif, des bâtiments anciens peuvent être réhabilités, une part de logement locatif pourrait être fixée dans les futurs lotissements... Les logements de fonction de la gendarmerie actuelle pourraient venir augmenter l'offre locative.

## **VII. CONCENTRER L'ESSENTIEL DE L'URBANISATION FUTURE AUPRES DU BOURG TOUT EN OFFRANT QUELQUES POSSIBILITES DANS CERTAINS HAMEAUX**

### **VII.A. CONFORTER LE BOURG**

Le projet municipal d'organisation du territoire est de donner de la densité au bourg aujourd'hui très étalé du Nord au Sud en y laissant se réaliser l'essentiel des constructions futures.

Ce recentrage du développement sur le bourg sera aussi le moyen d'y faire venir, se rencontrer et consommer les nouveaux arrivants.

De plus cette densification du bourg répond aussi à un souci économique de financement des réseaux.

Dans ce but de nouvelles zones à urbaniser seront ouvertes, des espaces bâtis pourront être densifiés et des espaces délaissés réinvestis.

### **VII.B. AGRANDIR LEGEREMENT CERTAINS HAMEAUX**

L'extension de certains hameaux sera légère car le but principal de la municipalité est de polariser le développement sur le bourg, mais elle n'exclut pas de proposer une offre diversifiée.

Certains hameaux non soumis à de fortes contraintes agricoles, paysagères ou architecturales pourront être légèrement agrandis. Cette extension ne sera possible que si les réseaux existants ou en projet le permettent et si les conditions d'assainissement le sont également.

## **VIII. JOUER ET RENFORCER SON ROLE DE POLE D'EMPLOI AU SEIN DE SON CANTON, ETENDRE SON AIRE D'INFLUENCE**

### **VIII.A. ETENDRE LA ZONE ARTISANALE ET EN REALISER DE NOUVELLES :**

La volonté municipale est de garder les entreprises déjà présentes sur son sol en leur permettant de s'agrandir ou de se mettre aux normes sur la commune.

Elle souhaite également renforcer son dynamisme économique en attirant de nouvelles entreprises extérieures.

La réalisation de nouvelles zones artisanales à pour but de diversifier l'offre et de ne pas bloquer l'éventuelle implantation d'activités économiques en cas de rétention foncière.

Le but de la commune est aussi de favoriser la reconversion du site délaissé de l'ancienne fromagerie. Sa fonction industrielle est maintenue par la limitation de l'habitat nouveau à sa proximité.

### **VIII.B. DEVELOPPER SA FONCTION TERTIAIRE**

A l'instar de la maison de retraite, de la gendarmerie, ou de l'Inspection de l'Education Nationale, la commune souhaite voir s'installer ce type d'activité non nuisante.

## **IX. MAINTENIR SA POSITION DE POLE DE VIE DANS LE DOMAINE DES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES**

### ***IX.A. COMPLETER LE PATRIMOINE D'EQUIPEMENTS RENFORÇANT LA FONCTION DE POLE URBAIN ET EN OPTIMISER L'USAGE***

La commune de Lenclôtre veut renforcer sa fonction de pôle de vie à l'échelle du canton et même au delà au niveau des équipements. Pour cela elle souhaite continuer à en accueillir comme par exemple, la salle multimédia, l'établissement d'hébergement pour Personnes Âgées, ou d'équipements sportifs (cours de tennis, piscine).

Elle prévoit également la construction d'une nouvelle gendarmerie dans la zone d'urbanisation des Pièces de Robert.

Compléter la gamme d'équipements communaux ou intercommunaux est aussi un moyen de rester à l'écoute des associations qui en utilisent certains.

Des réserves pour les équipements futurs peuvent être prévues

### ***IX.B. MAINTENIR ET COMPLETER LA GAMME DES SERVICES ET COMMERCES***

La commune souhaite soutenir son marché hebdomadaire et sa foire mensuelle qui sont des vecteurs son image au delà de son canton. Ces évènements sont bénéfiques pour la vie des commerces locaux et l'animation communale.

Le maintien des commerces et services sédentaires est aussi un choix important pour l'affirmation de la commune en tant que pôle de vie. Le maintien de ces activités en centre bourg induit de la vie sociale. Le développement de zone à urbaniser dans le bourg ou dans sa continuité servira cet objectif grâce notamment à de bonnes liaisons entre les services, commerces et les zones d'habitat.

## **X. TRAVAILLER SON IMAGE URBAINE ET LA QUALITE DE SON ENVIRONNEMENT**

### **X.A. AMELIORER L'IMAGE URBAINE DU CENTRE BOURG**

L'amélioration du cadre de vie est une préoccupation ancienne à Lenclôître. Précédemment la mairie et son espace public extérieur ont été aménagés avec soin. Le projet municipal souhaite poursuivre cet embellissement du cadre de vie avec par exemple des fleurissements d'autres aménagements d'espaces publics et de convivialité...

Cette amélioration de l'image urbaine passe aussi par la rénovation de bâtiments dégradés et ou vacants qui dévalorisent le centre bourg. La mairie souhaite dans ce cadre favoriser les opérations d'habitat qualitatives. Comme elle l'a fait auparavant et le fait actuellement des opérations d'habitat en partenariat avec l'OPAC sont lancées afin de faire du locatif social, tout en réhabilitant une partie du parc. L'habitat privé à lui aussi été aidé par 2 OPAH successives. Ce type d'opérations a encore du potentiel à Lenclôître.

La trame bâtie qui présente par endroit des vides pourrait être complétée pour que le cœur de bourg conserve un aspect de centre dense et bien identifié. Le traitement des dents creuses est un exemple de reconstitution de trame bâtie urbaine

Enfin améliorer le cadre de vie en centre bourg, c'est aussi améliorer les déplacements doux. Il s'agit par exemple de conserver certains chemins à l'intérieur des zones futures d'urbanisation, de relier ces futurs espaces au cœur de bourg, pour y drainer les nouveaux habitants en toutes sécurité. Les secteurs d'équipements doivent eux aussi être bien reliés au bourg et à ses futures extensions.

De plus, les entrées de bourg existantes et futures doivent être mises en valeur pour des raisons de lisibilité et de sécurité.

### **X.B. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL**

La protection du patrimoine communal à l'échelle de la commune se traduit à la fois par la protection des bâtiments présentant une certaine qualité architecturale, ainsi que par la protection des paysages.

Ainsi, certains lieux dits comme la Grande Cour, Cursay... seront écartés de l'urbanisation et mis en valeur par des chemins piétons existants améliorés ou à créer. Cette mise en valeur peut s'appliquer aussi au bâti de caractère du bourg. Des hameaux ayant gardé leur identité ne seront pas étendus davantage.

La protection des paysages naturels de la commune contribue au cadre de vie des habitants. Les paysages de qualité et certains de leurs éléments seront préservés. Il s'agit notamment des paysages de vallée, en particulier, la vallée de l'Envigne et sa zone de culture maraîchère, des boisements naturels et des parcs, d'alignements et d'arbres isolés...

L'activité agricole, est elle aussi prise en compte comme garantie de l'entretien des paysages et comme activité économique (même si elle est peu importante en terme d'emplois). L'urbanisation future sera localisée de façon à éviter le plus possible de se répandre sur les espaces agricoles et maraîchers de forte valeur. Reconcentrer le développement autour du bourg et de quelques hameaux contribue à sortir de la logique de développement linéaire qui tend à cerner des espaces agricoles, les rendant peu à peu incompatibles avec leur destination première.

# DISPOSITIONS DU PLU REVISE

## I. LES ZONES

Les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD, seront réalisés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme suivantes.

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme sont spécifiées par le plan de zonage et le règlement afférent à chaque zone du plan.

Le règlement et le plan de zonage délimitent les effets juridiques du Plan Local d'Urbanisme sur le terrain : Il divise le territoire communal en différentes zones selon l'affectation actuelle, l'aptitude et l'utilisation future du sol.

Il existe 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)
- Les zones agricoles spécifiques (A)

Le plan indique aussi les emplacements réservés pour les projets d'équipements publics.

Le règlement détermine la vocation de chaque zone en fixant la nature des utilisations et occupations du sol et en précisant les conditions et les règles.

Les prescriptions des servitudes d'utilité publique demeurent indépendantes des dispositions propres du PLU : Elles sont consignées dans des documents spécifiques.

### **I.A. LES ZONES URBAINES OU « ZONAGE U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés, équipés en voirie et pourvu de tous les réseaux, y compris le réseau d'assainissement, et aux secteurs où les équipements actuellement existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones localisées dans le bourg et dans quelques hameaux, ont pour vocation l'habitat, en position dominante, les activités associées à la vie d'un centre bourg : équipements, activités...

Il correspond à peu près au zonage urbain du POS précédent.

Il a parfois été adapté aux franges en fonction de l'extension des réseaux, de la configuration des lieux, de la typologie du bâti.

Les zones U se déclinent en quatre catégories :

On distingue trois types de zones : Ua, Ub et Ud, selon les critères de densité et d'implantation de l'habitat et un quatrième type : Uh, dont la vocation est l'accueil d'activités économiques.

### **I.A.1. Les zones Ua**

Ces zones correspondent à des secteurs de bâti dense où se trouvent de l'habitat, des commerces, services, équipements et autres bâtiments en ordre continu dense. Cette zone présente un cadre homogène à préserver : il s'agit de zones centrales dont on souhaite la restauration ou la rénovation.

A Lenclôître une seule zone est concernée par le Ua. Il s'agit de la zone du Centre ville avec l'église.

Le périmètre du Ua est resté inchangé

### **I.A.2. Les zones Ub**

Ces zones Ub correspondent aux secteurs de bourg et faubourgs qui ont constitué l'extension du centre. Les bâtiments sont en ordre continu dans un cadre homogène à préserver. Les bâtiments sont construits soit à l'alignement soit très en retrait par rapport à l'alignement, formant ainsi des cours. Le tissu bâti est dense.

Elles associent un ensemble bâti homogène, constitué d'habitat dense et ancien, à quelques équipements communaux insérés dans ce tissu urbain plutôt compact

Elles se trouvent dans le cœur de bourg en prolongement du cœur de ville (Ua).

Leur périmètre a été très légèrement agrandi en frange de ce qui existait déjà.

### **I.A.3. Les zones Ud**

Ces zones Ud correspondent aux secteurs d'extension du bourg, présentant un bâti aéré, ou pavillonnaire.

Le bâti est le plus souvent entouré de jardin et incluant des espaces verts. Les constructions sont fréquemment implantées en retrait de l'alignement. Les parcelles sur lesquelles sont implantés les bâtiments sont généralement de forme géométrique, d'assez grande taille. Une grande liberté d'implantation est admise.

L'utilisation du sol à d'autres usages que l'habitat y est très limitée. Dans ces zones on trouve également de petits collectifs de faible hauteur.

Une partie de ce tissu s'est constituée de façon linéaire le long d'axes routiers, comme à La Coue, le long de la voie n°5 du Pré de La Coue, au Sud du bourg, à l'Est de la route de Poitiers, le long de la Rue du Pré de la Grange...

Par rapport au POS le Ud a été agrandi pour s'adapter à l'évolution urbaine de la commune et comprend notamment désormais d'anciens secteurs NB qui se sont équipés et construits (par exemple au Lac à Brault au Nord Ouest du bourg) ainsi que d'anciennes zones NAA dont l'aménagement est réalisé ou en cours (La Grande Brosse). L'agrandissement s'est réalisé aux franges de l'existant.

Le Ud se trouve principalement en continuité des zones Ua et Ub, mais aussi dans la partie Nord de la commune, à La Coue. A Sautard, le Ud est agrandi au Sud Ouest sur un espace de clos délaissé par l'agriculture et à l'Est sur un ancien NB. L'ancienne zone NAA de « Champ Ballan » totalement insérée dans le tissu du centre est désormais passée en Ud, il en est fait de même pour une partie de la NAA n°6 aux « Vignes de Boussageau ».

On trouve aussi du Ud à la Grande Cour pour quelques logements locatifs raccordés à un système d'assainissement collectif.

Le zonage Ud convient pour les équipements publics. Le complexe scolaire de Lenclôître, inséré dans le tissu urbain et équipé, est couvert par ce zonage.

## I.A.4. Les zones Uh

Ces zones Uh correspondent aux secteurs d'accueil d'activités économiques existantes ou réservées à l'implantation de petite industrie, artisanat et commerce, activités tertiaires.

Le tissu bâti est de faible densité, discontinu, avec des constructions de plus ou moins grand volume, implantées en retrait de l'alignement. Les parcelles sur lesquelles sont implantées les bâtiments sont généralement de forme géométrique et de grande taille.

Dans cette zone les installations classées (soumise à déclaration ou autorisation) sont autorisées, c'est pourquoi les zones d'habitat à proximité de ces sites ont été limitées à ce qu'elles étaient avant la révision en cours.

A Lenclôtre, ce zonage couvre essentiellement des entreprises artisanales, des dépôts ou des entrepôts nécessitant de grandes parcelles. Seul le site de l'ancienne fromagerie peut être considérée comme industriel.

Le zonage Uh est resté similaire à ce qu'il était avant la révision et se répartit en 4 sites :

- Le site de l'ancienne fromagerie actuellement désaffecté mais concerné par un projet de reprise aux « Chantres du Farsange »
- Le site à l'Est du bourg, d'une seule parcelle, qui accueille actuellement un carrossier

Deux sites au Nord du bourg :

- le premier recevant principalement les bâtiments de la coopérative agricole et une usine
- le second comprenant quelques grands bâtiments regroupant plusieurs entreprises dont un transporteur routier et une usine.

Ces zones d'activités apparaissent remplies, seuls quelques espaces pourraient être comblés dans les zones au nord du Bourg.

La plupart des espaces constructibles à proximité de ces sites sont aujourd'hui bâtis, ce qui limite fortement l'implantation de nouveaux logements.

## **I.B. LES ZONES A URBANISER OU « ZONAGE AU »**

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future.

Elles seront urbanisées sous certaines conditions et à plus ou moins long terme.

Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat soit tout autre usage compatible avec l'habitat suivant leurs spécifications.

On distingue trois types de zones, selon la vocation de la zone, et le niveau de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone :

- AUa et AUb, où la mixité des fonctions est autorisée, avec cependant une dominante de constructions à usage d'habitat.
- AUah, dont la vocation principale est l'accueil d'activités économiques.

### **I.B.1. Les zones AUa**

Une zone AUa est constructible dans la mesure où, à sa périphérie immédiate, la viabilité existante (voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette constructibilité est subordonnée soit à l'exécution progressive des équipements internes à la zone, soit à la réalisation d'une opération d'ensemble.

L'aménagement de ces zones devra respecter les prescriptions des schémas d'aménagement et les principes intégrés aux « Orientations d'Aménagement » et au règlement.

Les travaux de viabilité, voirie et réseaux, sont à la charge des aménageurs y compris :

- les éventuels bassins de rétention (eaux pluviales)
- les chemins piétonniers,
- les plantations et les espaces verts,
- les zones de parking.

Huit zones d'extension de l'habitat, de plus ou moins grande superficie et localisées en divers endroits ont été prévues pour permettre un déblocage progressif, continu des zones et palier à la rétention foncière :

- La zone AUa1 du « Pré Sec »

Cet espace est intéressant pour l'urbanisation de par sa proximité du bourg et pour des raisons de rentabilisation des réseaux. En effet, un lotissement au Nord de Pré Sec est en cours de réalisation et amènera les réseaux divers. Ceux-ci seraient mieux rentabilisés, s'ils desservait aussi la zone de Pré Sec. L'urbanisation envisagée couvre une superficie de 4.17ha.

- la zone AUa2 « Sur la route de Richelieu »

Il s'agit d'une ancienne zone NAA reconduite qui jouxte le bourg. La zone couvre 3.03ha

- **La zone AUa3 de « Bois Sagaud »**  
Elle correspond au maintien d'une ancienne zone NAA. Cet espace est concerné par un boisement de qualité médiocre. Cet espace est raccordable au réseau d'assainissement qui longe sa limite Nord. La zone de Bois Sagaud couvre 1.52ha
  
- **la zone AUa4 « Les Pièces de Robert »**  
Cette zone a été retenue pour sa situation privilégiée par rapport au bourg et sa proximité des équipements sportifs et scolaires. De plus, elle est enclavée entre deux espaces urbanisés. La zone est facilement raccordable au réseau d'assainissement qui la longe dans sa partie Sud. La zone des Pièces de Robert couvre 8.96ha
  
- **La zone AUa5 « Sous le Parc »**  
Il s'agit d'une ancienne zone NAA, maintenue constructible car insérée dans le tissu du bourg, en partie concernée par un projet d'équipement.
  
- **La zone AUa6 de « La Croix Cuau »**  
Cette zone correspond à une ancienne NAA. Cette zone déjà ouverte à l'urbanisation fait l'objet d'un projet en cours de réalisation.
  
- **La zone de AUa7 de « La Barillauderie » à Bousageau**  
Le but de l'urbanisation est ici de densifier le coeur du hameau de Bousageau, constitué linéairement. Etant donné la densité du bâti existant des prescriptions particulières sont imposées.
  
- **La zone AUa8 des « Vignes de Bousageau »**  
Cette zone correspond à une ancienne NAA dont le périmètre a été réduit. Cet espace a été rattrapé de part et d'autre par l'urbanisation, qu'il convient de compléter.

Pour les zones déjà existantes, les principes d'aménagement indiqués au POS précédent ont été révisés et complétés, avec des prescriptions d'intégration paysagère renforcées. Pour toutes les zones les principes d'aménagement imposent des obligations en matière de :

- localisation de principe des accès
- localisation de principe des éléments paysagers
- parfois traitement paysager des lisières avec l'espace agricole
- parfois indication de l'organisation interne, soit pour faciliter leur mise en œuvre opérationnelle par tranches, soit pour qualifier les zones en intégrant espaces publics et cheminements piétons...

Ces principes sont repris dans le règlement pour être opposables.

## I.B.2. Les zones AUB

Les zones AUB sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces territoires d'extension urbaine future ne seront urbanisés qu'à long terme et sous condition de réalisation ou de proximité des équipements nécessaires et suffisants. Il s'agit surtout d'annoncer les espaces qui constituent des réserves foncières pour le développement de la commune à long terme.

L'urbanisation de ces zones est différée et sera soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU pour être transférées en zones AUa et être ouvertes à l'urbanisation.

Quatre sites sont retenus :

- Un secteur à l'Ouest de La Coue

Il s'agit ici d'envisager à long terme le développement de La Coue. L'ouverture de ce secteur devra faire l'objet d'un dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation car il s'inscrit sur un ancien zonage NC du POS

- Un secteur au Nord « Les Pièces de Robert »

Cette zone constituera à terme la continuité de la zone AUa « Les pièces de Robert », donc à terme une extension du bourg. Il recouvre une partie de l'ancien zonage NAS du POS

- Un secteur à l'Ouest de Pied Breton

Cette zone constituera à terme la continuité de la zone AUa8 « Vignes de Bousageau ». Cette réserve pour l'urbanisation se situe en position stratégique par rapport au bourg. Il s'inscrit sur un espace anciennement classé en NP, son ouverture effective à l'urbanisation devra faire l'objet d'une demande auprès de la Commission des Sites.

- Un secteur à La Petite Lande – La Lande Sud

Il s'agit pour partie d'une ancienne zone NAS réduite par la prise en compte d'espaces dédiés à des aménagements hydrauliques. Son urbanisation permettra de raccrocher un espace bâti au bourg et de densifier le secteur.

La partie Nord de ce secteur correspond à une ancienne NAA emputée de sa partie déjà construite. Cet espace vide est déjà raccroché au bourg par des constructions existantes de part et d'autre de la route.

### CARTE DES RESERVES D'URBANISATION

## I.B.3. Les zones AUah

Ces zones ont les mêmes caractéristiques que les zones AUa mais sont destinées aux activités économiques. Il s'agit de :

–la zone d'activité « La Chaume » (AUah2) à l'entrée Nord du bourg et celle de la « Croix Cuau » (AUah3) sont destinées à recevoir des activités artisanales et ou commerciales. Les activités industrielles n'y sont pas admises à cause de leur proximité avec de l'habitat.

–la zone d'activité de « La Garenne de la Lande » en entrée Ouest du bourg, localisée à un emplacement stratégique car au bord de la RD725 et de la déviation. Cette zone déjà ouverte (HNAA) avant la révision a fait l'objet d'une modification pour permettre le recul de la limite de l'inconstructibilité qui est portée à 35m.

## **I.C. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES OU « ZONAGE N »**

Les zones N ne sont pas ou peu urbanisées et équipées.

Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles n'ont pas vocation à être densifiées et sont inconstructibles.

Le zonage N est adapté aux espaces naturels à vocation agricole et permettent le développement des activités agricoles et forestières. Ce zonage comprend donc des terres où s'exerce déjà l'activité agricole. Ces terres agricoles sont classées en N et non pas en A car, même si elles participent pleinement à la vie des exploitations, elles ne sont pas considérées comme ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique suffisant.

Le changement de destination des constructions existantes en vue de l'usage d'habitation, de l'usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services est autorisé.

De fait, certaines parcelles incluant des bâtiments d'exploitation agricole sont couvertes par du zonage N pour permettre l'évolution du bâti dans le cas de projet de reconversion ou de modification d'usage (Le Bouchet, Plaisance).

Ce zonage N couvre également des secteurs bâtis en espace naturel. Certains hameaux ne pouvant pas accueillir de nouvelles habitations sont concernés, suivant les orientations exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD. Il s'agit des hameaux de Bois du Tramble, Bois Blanc, La Boutière (maison de la Croix), Villa de Gaudion, Le Colombier, La Fouctière, Garde Loup, les Grandes charbonnières, Piffond, La Coue, Pont Caillas, La Dognon, La Bouchet Sud, La Balle, Le Colombier, ...

Les hameaux légèrement consolidés sont couverts par un secteur spécifique Ne dont le règlement autorise les nouvelles constructions.

Le règlement du zonage N comportera des dispositions permettant l'évolution du bâti existant dans ces hameaux.

On distingue deux types de secteurs : les zones Np et les zones Ne.

## **I.D. LES ZONES Np**

Ce zonage est appliqué sur les secteurs de protection paysagère, de patrimoine bâti ou naturel, ou aux caractéristiques d'environnement particulièrement sensibles. Ces espaces sont inconstructibles.

On y trouve parfois du bâti existant. Celui-ci pourra évoluer, des extensions sont possibles mais elles devront particulièrement respecter le caractère des lieux.

Sont pris en compte les espaces sensibles repérés au diagnostic.

Les espaces de vallée des rivières et ruisseaux et leur végétation sauf en milieu urbain ou construit : Vallée du Gaudion, vallée du Cursay, vallée de la Fontpoise, vallée de l'Envigne, vallée du Calais, vallée du Sautard, vallée du Dognon

Les boisements significatifs et de qualité : Bois Clément, bois du Prieuré, bois des Brosses, bois Charbonneau, bois de la Chaume, bois du Lac, bois des Boussées, bois de Razais, bois Fouquet, bois Rimbault

Les espaces de parcs entourant certains châteaux ou demeures : Piffond, Cursay, La grande cour, La Boutière

Certains espaces urbains de qualité : la place arborée du Champ de Foire.

## **I.E. LES SECTEURS NE PERMETTANT LA CONSTRUCTIBILITE LIMITEE**

Ces secteurs Ne correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - puisque non pourvues d'équipements importants - où des constructions peuvent être autorisées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces secteurs sont occupés de maisons d'habitation dont le noyau est souvent constitué par un bâti ancien ou préexistant.

Les hameaux concernés par un tel développement modéré sont :

–La Tranchée : La zone est maintenue à ce qu'elle était avant révision, mais il reste très peu de potentiel pour réaliser des logements nouveaux.

–La Chaume : L'espace constructible est étendu jusqu'à la RD41 de Moncontour à Lencloître. Ce hameau offrira une à 2 possibilités de logements à bâtir

–Gaudion : L'espace constructible est réduit dans sa partie Est et légèrement agrandi dans sa partie Sud.

–Boussageau : L'espace constructible a été réduit par rapport au POS au Sud Est du hameau pour tenir compte de la présence de terres à vocation agricole marquée.

–La Grande Bruyère : L'espace constructible est maintenu et agrandi par l'ancienne zone NAS désormais construite.

–Ligueil : Les limites de l'espace constructible sont restées similaires à avant la révision

–Sautard : Ce hameau est consolidé. Une partie de celui-ci est en Ud. Le reste du hameau est classé en Ne. L'espace est maintenu similaire à ce qu'il était avant la révision.

–Fontrabot : Par rapport au POS l'espace constructible est agrandi le long de la VC n°11 de la Croix de la Grange au Bouchet et comprend ainsi des parcelles libres entre 2 constructions existantes. L'espace constructible fait face à un alignement de maisons sur l'autre rive de la route. L'espace constructible de ce hameau tient compte de la présence d'une exploitation agricole et d'un espace agricole à forte valeur.

## **I.F. LES ZONES AGRICOLES SPECIFIQUES OU « ZONAGE A »**

Ce sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées et seront interdites d'urbanisation.

Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones naturelles sont donc protégées de toute forme d'urbanisation incompatible avec l'exploitation ou la mise en valeur des richesses naturelles qui s'y trouvent.

Les zones A sont destinées à l'activité agricole exclusivement. Leur règlement n'autorise pas l'habitat, les loisirs...etc.

Il s'agit :

- soit d'espaces dédiés à la culture, inconstructibles classés en zone A

Les terrains naturels à usage agricoles sont :

- Les secteurs associés à une valeur ajoutée ou ayant fait l'objet d'investissement comme les secteurs irrigués et irrigables, drainés
- Les zones d'épandage
- Les espaces concernés par des cultures spécifiques, traditionnelles ou à forte valeur ajoutée. A Lenclôître il s'agit d'espaces de maraîchage et de vignoble.
- Les espaces concernés par des contractualisations : CTE
- Certains espaces concernés par des périmètres d'installation classée ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Au Colombier, seul le bâtiment d'exploitation est classé en A, car les dépendances sont en cours d'aménagement.

- soit d'espaces bâtis, y compris le logement de fonction, couvert par le secteur Ac de la zone A

Les terrains avec constructions à usage agricole concernés sont :

- Le bâti d'exploitation à destination agricole exclusive
- Les zones d'extension future du bâti d'exploitation
- Les espaces concernés par des périmètres d'installation classée ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

C'est le cas pour les exploitations situées au Clos Mispierre, La Grande Cour, Les Varennes, Les Presles, Cursay, La Coue, Chavannes, la Vallée Moreau, La Chaume, Puy Blanc, l'Hérauderie, les Fontaines. Un espace a été prévu pour chaque exploitation pressentie comme pérenne, qu'elle ait ou non annoncée un projet pour ne pas la bloquer dans l'exercice de son activité.

D'autres exploitations en fin d'activité, dont la délocalisation est envisagée, où le changement d'usage des bâtiments est prévu prochainement, proche du bourg ou inséré dans un tissu bâti bénéficiant de classement différents, permettant leur évolution : C'est le cas pour : le bâti des exploitations du bourg (Ub), Le Bouchet (N), Plaisance (N), bâti d'exploitation de Boussageau (Ne), Le Colombier (N).

Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation. La construction de logements de fonction y est autorisée.

### CARTE DES ESPACES A VOCATION AGRICOLE ET MARAICHERE MARQUEE

## **II. LES SECTEURS A RISQUES OU SPECIFIQUES**

### **II.A. LES DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE « INONDATION, PASSAGE D'EAU, ZONES HUMIDES »**

Le risque « inondation, passage d'eau, zones humides » a été pris en compte en reportant sur le plan de zonage les secteurs correspondant au périmètre inondable, identifié par la connaissance communale. Il se traduit par des prescriptions dans le règlement des zones concernées. A part les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, toute construction y est interdite.

Ces secteurs sont représentés par un graphisme spécifique au plan de zonage.

### **II.B. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

Les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit une marge de recul de 75 m en partie non urbaine, sont appliquées le long de la D725.

L'application du L111-1-4 concerne des espaces agricoles (A et Ac) ainsi que des espaces naturels (N et Np).

Ce périmètre s'applique aux zones d'activités et d'habitat :

- **la zone d'activités de la Garenne de La Lande**
- **la zone d'habitat du Pré Sec**

Les mesures d'aménagement et d'intégration paysagères prévues au document « Orientations d'Aménagement » et les principes portés au règlement des zones concernées pour garantir la qualité de leur aspect permettent de réduire cette marge de recul de 75 mètres à 35 mètres et d'éviter ainsi une zone de friche.

### **II.C. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Les zones à risque archéologique actuellement recensées sont représentées sur le plan de zonage et des dispositions sont insérées en annexe du règlement : Toute demande de travaux concernant une parcelle faisant l'objet d'un zonage archéologique devra être soumise au Service Régional de l'Archéologie.

## **III. LES ESPACES BOISES CLASSES**

Le territoire communal comptait jusqu'à présent une grande majorité de bois classés EBC. A l'occasion de la révision, pour garantir des orientations mentionnées dans le PADD, ceux-ci sont maintenus, adaptés pour correspondre à la réalité des boisements.

Certains massifs et haies significatifs ou longeant les chemins de randonnée sont classés, suivant le repérage effectuée sur la carte dans le document des orientations paysagères.

## IV. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L123.1.7

L'article L 123-1-7<sup>e</sup> permet, par leur identification au plan de zonage, de protéger des éléments intéressants du paysage, comme des éléments de petit patrimoine.

La protection du patrimoine végétal identifié dans l'état initial de l'environnement est réalisée grâce à l'application de l'article L123-1-7. Dans le cadre de cet article, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Les éléments concernés par l'article L123-1-7 sont représentés sur le plan de zonage. Il s'agit des alignements d'arbres de :

- 1 - Curçay
- 2 - La Grande Cour
- 3- Gaudion
- 4- Place du Champ de Foire

La nécessité de leur préservation se justifie par leur qualité et l'enrichissement du patrimoine communal auquel ils contribuent.

## V. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Ils sont destinés à la réalisation d'équipements prévus par les collectivités : Ici il s'agit de la Commune, de la Communauté de Communes du Lençloîtrais (équipement intercommunal) et du Département (voirie, équipements publics...)

Ces emplacements ne peuvent être affectés à une opération autre que celle prévue initialement.

Le propriétaire d'un terrain touché par un emplacement réservé peut mettre la Collectivité en demeure de l'acquérir dans un délai d'un an (articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### \* Certains emplacements réservés, ont été supprimés :

- Aménagement du carrefour entre les CD725 et 41 au profit du Département
- Elargissement du virage de La Boutière au profit du Département

### \* Certains emplacements réservés, ont été maintenus :

- Elargissement des dépendances du CD725 au profit du Conseil Général
- Aménagement du carrefour du CD 42 et du CR de Lençloître à Saint Gervais et élargissement de ce dernier au profit de la commune de Lençloître.
- Elargissement du chemin rural n°64 et aménagement des carrefours avec le CD41 et le CR19 au profit de la commune
- Création d'une voie nouvelle entre le CD128 et le CD757 au lieu dit L'Aulnais Ouest au profit de la commune
- Aménagement du carrefour de la rue des Sables et du CD128 au profit de la commune
- Aménagement du carrefour de CD725 et du CR67 dit du Clos Mispierre au profit de la commune
- Elargissement du chemin rural de Lençloître à Richelieu (aménagement de l'accès au cimetière) au profit de la commune
- Elargissement de la rue du bourg (voie entre la rue de La Gare et la rue du Champ Ballan) au profit de la commune

### \* De nouveaux emplacements réservés ont été créés :

- **Aménagement d'équipement**
  - Aménagement d'un centre aquatique intercommunal au profit de la Communauté de Communes.
- **Aménagement de voirie**
  - Aménagement d'une voirie de desserte pour la zone AUa « sur la Route de Richelieu » au profit de la commune.

# JUSTIFICATION DU PLU REVISE

## I. LE PRINCIPE D'EQUILIBRE EST RESPECTE

La répartition des zones, tant quantitative que géographique, montre que :

- le zonage naturel est prédominant, de vastes secteurs sont protégés par un zonage Np,
- les activités agricoles sont garanties par des dispositions de règlement du zonage N adaptées, par un zonage A pour les secteurs le nécessitant (valeur ajoutée aux terrains),

Les périmètres des installations classées sont indiqués dans le diagnostic. Ils ont été pris en compte notamment pour assurer le principe de réciprocité dans les espaces urbains comme à L'Hérauderie, La Grande Cour, La Varenne...

-les limites du secteur urbain ont été respectées, son extension est concentrée à l'intérieur et à proximité immédiate du bourg. Afin de contrer les problèmes de rétention foncière, les disponibilités en surface urbanisable ont été optimisées, réparties en plusieurs sites. Lencloître est un chef lieu de canton qui se doit de conserver sa position de pôle urbain secondaire pour en faire bénéficier ses habitants, le projet d'urbanisation a été évalué en conséquence mais reste raisonnable, de 12 à 15 logements neufs par an. Il s'agit de renforcer la vocation de pôle urbain secondaire par rapport à Poitiers et son agglomération.

Le projet d'urbanisation a été établi dans un souci de régulation et en rapport avec :

- le niveau d'équipement
- la croissance démographique a été ajustée aux capacités des équipements existants. La commune dispose d'une bonne variété d'équipements publics.

La commune soucieuse de son cadre de vie et de l'économie de l'espace souhaite une croissance modérée, lui permettant de maintenir une école dynamique et toute la vie sociale qui y est liée. Le maintien des équilibres démographiques est capital.

- la vie économique de la commune qui fournit des emplois

Le projet intègre en parallèle des objectifs de développement économique, notamment par l'extension ou la création des secteurs d'activités.

L'objectif poursuivi par la commune est le développement associé de l'habitat et des activités, de manière à réduire les incidences liées aux déplacements vers le pôle d'emploi de l'agglomération de Poitiers.

L'équilibre a également été recherché dans la répartition de l'offre en habitat, Le projet de développement a été conçu de manière à :

- densifier le bourg et par cela même promouvoir les déplacements piétons
- préserver le cadre naturel des hameaux

## **II. LE PRINCIPE DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES EST GARANTI**

–par le maintien de la diversité des fonctions urbaines, axe fort du projet, confirmant que Lenclôtre n'est pas une commune dortoir.

–par le règlement des zones urbaines et à urbaniser qui favorise la diversité en autorisant l'implantation d'activités et d'équipements publics tout en réservant aux secteurs spécifiques d'activités les constructions de type industriel pour éviter les nuisances diverses.

## **III. LE PRINCIPE DE LA MIXITE SOCIALE S'APPLIQUE**

La commune possède un parc locatif bien développé et souhaite encourager la réalisation d'autres logements. Les projets concrets, s'ils n'ont pas encore été identifiés, pourront s'intégrer aux futurs lotissements.

## **IV. LE PRINCIPE DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT S'APPLIQUE**

–par la prise en compte des espaces boisés, des secteurs sensibles comme les vallées ou micro paysages remarquables, (Ceux-ci sont couverts un zonage Np de protection, la plus grande partie des boisements est classée),

–par la localisation de l'extension urbaine qui évite les entités paysagères et agricoles

–par la protection du petit patrimoine et sa mise en valeur

–par la prise en compte du risque inondation.

# TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

## I. SUPERFICIE AVANT REVISION

Zones	Superficie avant révision		
	en ha	en %	
Zones urbaines	UA	4	0,21%
	UB	29,5	1,55%
	UD	102,48	5,38%
	dont UD*	1,39	0,07%
	1UH	9,5	0,50%
<b>Total Zones urbaines</b>	<b>145,48</b>	<b>7,64%</b>	
Zones à urbaniser	NAA	14,37	0,75%
	NAS	25,6	1,34%
	HNAA	13,5	0,71%
<b>Total Zones à urbaniser</b>	<b>53,47</b>	<b>2,81%</b>	
zones naturelles	NB	35,65	1,87%
	NC	1009,31	53,01%
	ND	654,49	34,37%
	NDd	5,6	0,29%
<b>Total Zones naturelles</b>	<b>1705,05</b>	<b>89,55%</b>	
<b>Superficie totale</b>	<b>1904</b>	<b>100,00%</b>	

## II. SUPERFICIE APRES REVISION N°1

Zones		Superficie révision n°1	
		en ha	en %
Zones urbaines	Ua	3,82	0,20%
	Ub	22,37	1,17%
	Ud	108,28	5,69%
	Uh	11,53	0,61%
Total Zones urbaines		146	7,67%
Zones à urbaniser	AUa	18,86	0,99%
	AUb	21,6	1,13%
	AUah	15,97	0,84%
Total Zones à urbaniser		56,43	2,96%
zones naturelles	N	737,92	38,76%
	Ne	36,38	1,91%
	NI	1,58	1,91%
	Np	648,91	34,08%
Total Zones naturelles		1424,79	74,83%
Zones agricoles	A	262,72	94,92%
	Ac	14,06	0,74%
Total Zones agricoles		276,78	14,54%
Superficie totale		1904	100,00%

La surface des Espaces Boisés Classés est de 399ha.