



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Val de Gâtine

TERRITOIRE DU VAL D'EGRAY

Justifications des choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 23/06/2020

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	24/09/2019	23/06/2020



Le Président, J-P RIMBEAU



Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
27 rue de la gare
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr





PLUi du Val d'Egray – Justifications des choix retenus



JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. Justifications des choix en matière de croissance démographique 8

- 1.1. S'appuyer sur une armature multipolaire pour asseoir un développement responsable et solidaire 8
- 1.2. Justifications du scénario démographique retenu 11
- 1.3. La proposition de 4 scénarios 16
- 1.4. Promouvoir un modèle de développement respectueux du socle agro-naturel et forestier 23

2. Justifications des choix en matière d'environnement 34

- 2.1. Protéger l'intérêt écologique et fonctionnel de la trame environnementale et veiller à une gestion adaptée de ces milieux 34
- 2.2. Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques en Val-d'Egray 37
- 2.3. Faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources 38

- 2.4. Gagner en résilience pour limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances 41

3. Justifications des choix en matière d'économie 44

- 3.1. Renforcer et accompagner le développement de la zone d'activités de Montplaisir de Champdeniers-Saint-Denis 44
- 3.2. Accompagner les entreprises locales dans leur projet de développement et assurer le développement de l'emploi sur le territoire 46
- 3.3. Œuvrer à l'amélioration de l'appareil commercial dans un souci de complémentarité de l'offre 49
- 3.4. Considérer l'agriculture comme une ressource économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives 51
- 3.5. Impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire 52

4. Justifications des choix en matière d'équipements et de mobilité 54

- 4.1. Revitaliser les centres-bourgs des communes pour renforcer leur animation et leur convivialité 54

- 4.2. Veiller au maintien et la fluidification de l'accessibilité à toutes les échelles du territoire 57

- 4.3. Promouvoir un système de déplacement plus vertueux, adapté au contexte rural et aux changements des pratiques 59

5. Justifications de l'objectif global de modération de la consommation foncière .. 60

- 5.1. Objectifs globaux de consommation foncière des espaces .. **Erreur ! Signet non défini.**
- 5.2. Démonstration de la modération de la consommation foncière **Erreur ! Signet non défini.**
- 5.3. Compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Gâtine 62

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

1. Préambule aux justifications des choix retenus pour l'élaboration du dispositif réglementaire du PLUi de Val-d'Egray 64

- 1.1. Un processus de co-construction de d'élaboration des pièces réglementaires 64
- 1.2. Les leitmotivs qui ont guidé la construction du zonage et du règlement du PLUi 65



- 1.3. Un esprit règlementaire renouvelé pour une approche cohérente à l'échelle de 8 communes66

2. Justifications des choix retenus pour l'élaboration du dispositif règlementaire du PLUi de Val-d'Egray 68

- 2.1. Les différentes zones existantes au sein du dispositif règlementaire du PLUi68
- 2.2. Les zones urbaines.....69
- 2.3. Les zones à urbaniser.....87
- 2.4. Les zones agricoles et naturelles102
- 2.5. Tableau récapitulatif de la répartition des zones134
- 2.6. Les inscriptions graphiques135
- 2.7. Synthèse de la traduction règlementaire du PADD au sein du dispositif règlementaire .148

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. Justifications des choix retenus pour l'élaboration des OAP 149

- 1.1. La répartition des OAP entre opération d'ensemble et opération libre152

- 1.2. Les 3 OAP les plus structurantes du pôle de centralité de Champdeniers.....153

- 2.3. Les 2 OAP des centre-bourgs du pôle d'équilibre de Sainte-Ouene.....161

- L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant sur une zone Natura 2000167

- 1.3. L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant en limite de bourg.....169

- 1.4. L'ensemble groupé des OAP constituant des dents creuses de plus de 2 300 m²170

- 1.5. Zoom sur l'OAP densités171

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

1. Exposé des motifs de changement apportés aux documents d'urbanisme antérieurs 173

- 1.1. PLU de Champdeniers.....174
- 1.2. PLU de Saint-Christophe-sur-Roc178
- 1.3. PLU de la Chapelle Bâton181
- 1.4. Carte communale de Sainte-Ouene184

EXPOSE DE LA COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Exposé de la compatibilité aux documents supra-communaux187

- 1.1. Le SCOT du Pays de Gâtine 188
- 1.2. Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 194
- 1.3. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne 196
- 1.4. Le SRCE Poitou-Charentes..... 198
- 1.5. Le SRCAE Poitou-Charentes 200

INDICATEURS DE SUIVI

1. Indicateur de suivi203

- 1.1. Accueillir de nouvelles population s et développe une offre en logements en harmonie avec l'identité rurale du territoire..... 204
- 1.2. Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tournée vers l'avenir ... 205
- 1.3. Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers la valorisation des activités industrielles, artisanales, touristiques et agricoles 207
- 1.4. Favoriser le "bien-vivre à la campagne" par l'intermédiaire d'un maillage en équipements et services complété et d'une mobilité facilitée208





JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD



1. Justifications des choix en matière de croissance démographique

Le diagnostic a démontré l'attractivité résidentielle du territoire par l'observation d'une croissance démographique importante, (0,9% de variation démographique annuelle), et ce en raison de son cadre de vie remarquable. Bien qu'elle soit positive sur l'ensemble du territoire, le diagnostic a mis en avant les fortes disparités entre les communes elles-mêmes. Certaines profitant d'une croissance marquée notamment grâce à la proximité et au renforcement de l'attractivité du pôle Niortais (comme Sainte-Ouene et Surin), tandis que d'autres connaissent une perte constante de population (comme Saint-Christophe-sur-Roc), témoignage de la déprise industrielle du Nord du territoire depuis les années 1980.

Cette situation soulève un enjeu de maintien des dynamiques de centres-bourgs dans les communes les plus éloignées des bourgs structurants. Ainsi, la volonté politique tend à préserver les commerces et les équipements des bourgs qui participent très largement à la qualité de vie en milieu rural.

La croissance démographique observée soulève également, dans une logique de poursuite de cette tendance, des enjeux de réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers et de prise en compte des évolutions démographiques tels que le vieillissement de la population ou l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire.

Dans ce but, le PADD vise le double objectif de maintien de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire ainsi que son rééquilibrage territorial, dans une logique de préservation des milieux, et de renforcement de la mixité sociale et générationnelle.

1.1. S'appuyer sur une armature multipolaire pour asseoir un développement responsable et solidaire

Dans une logique de solidarité intercommunale, la structure territoriale s'est construite à partir d'une armature multipolaire permettant d'offrir une complémentarité des fonctions en vue de favoriser leur interrelation, tout en optimisant les coûts d'investissement et de fonctionnement.

Ainsi, l'objectif poursuivi vise à permettre un développement territorial cohérent, prenant en compte les atouts et enjeux singuliers de chacune des communes.

1.1.1. Méthode de structuration du territoire

L'armature territoriale s'est structurée autour de 4 niveaux que sont les pôles de centralité, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales. Cette structure territoriale, respectant la hiérarchisation SCOT du Pays de Gâtine (DOO p.23), a été réalisée en co-construction, dans un premier temps sur la base d'une proposition purement technique du bureau d'études, puis dans un deuxième temps par une adaptation aux enjeux et aux choix politiques réalisés lors d'un Comité de Pilotage rassemblant l'ensemble des élus du territoire.

Cette structuration s'est formalisée autour de 4 grands thèmes :

- ✓ L'évolution démographique et l'attractivité résidentielle (nombre d'habitants et variation de la population, densité de population, évolution du parc de logements)
- ✓ L'emploi local et la proximité des bassins d'emplois (nombre d'emplois,



- nombre d'entreprises de plus de 20 salariés, proximité du pôle niortais)
- ✓ Les commerces et les services (nombre de services, nombre de commerces et de lieux de restauration)
 - ✓ Les équipements publics dont les écoles (nombre d'équipements)

L'ensemble de ces critères sont présentés de manière thématique au sein du diagnostic et permettent, par l'intégration d'un système de pondération, de classer le poids des communes au sein de leur intercommunalité :

Un tableau synthétique de structuration du territoire qui se fonde sur la pondération de 9 critères...

Population	
Valeur	Points
> 2 000 habitants	20
1 000 à 2 000 habitants	15
500 à 1000 habitants	10
< 500 habitants	5

Variation annuelle de la population	
Valeur	Points
> 2%	20
1 à 2%	15
0,5 à 1%	10
0 à 0,5%	5
< 0%	0

Equipements et services	
Valeur	Points
> 40 équip/services	25
20 à 40 équip/services	20
10 à 20 équip/services	15
5 à 10 équip/services	10
< 5 équip/services	5

Densité de population	
Valeur	Points
> 90 hab./ha	4
60 à 90 hab./ha	3
30 à 60 hab./ha	2
< 30 hab./ha	1

Commerces et restauration	
Valeur	Points
> 20 commerces/rest.	20
10 à 20 commerces/rest.	15
5 à 10 commerces/rest.	10
0 à 5 commerces/rest.	5
0 commerces/rest.	0

Emploi	
Valeur	Points
> 200 emplois	20
150 à 200 emplois	15
100 à 150 emplois	10
50 à 100 emplois	5
< 50 emplois	0

Entreprises de + de 20 salariés	
Valeur	Points
3 entreprises ou plus	25
2 entreprises	20
1 entreprise	15
Aucune entreprise	0

Proximité de Niort	
Valeur	Points
Très proche	20
Proche	15
Eloigné	0

Evolution parc logements	
Valeur	Points
> 100 logs construits	20
70 à 100 logs construits	15
50 à 70 logs construits	10
< 50 logs construits	0

	Population		Variation de population (1999-2014)		Equipements et services		Densité de population		Commerce et restauration		Emploi		Entreprise de plus de 20 salariés		Prox pôle centralité + Niort		evolution parc logement		Total	
	valeur	Points	valeur	points	valeur	point	valeur	point	valeur	point	valeur	point	valeur	points	valeur	points	valeur	point		
Champdeniers Saint Denis	1632	15	0,6	5	33	25	74,8	3	32	20	851	30	9	25	1	20	> 100	20	163	Pôle de centralité
Sainte-Ouene	812	10	2	20	7	10	70,1	3	2	5	113	10	0	0	1	15	> 100	20	93	Pôle d'équilibre
Cours	547	10	1,6	15	4	5	36,7	2	2	5	64	5	0	0	1	15	> 100	20	77	Pôles de proximité
Saint-Christophe-sur-Roc	554	10	1,2	15	7	10	50,5	2	4	5	72	5	0	0	1	15	50 - 100	13	75	Pôles de proximité
Surin	662	10	1,5	15	7	10	48,6	2	4	5	62	5	0	0	1	15	< 50	5	67	Pôles de proximité
Chapelle Baton	411	5	1,5	15	4	5	24,3	1	3	5	60	5	0	0	0	0	50 - 100	13	49	Commune rurale
Xaintray	235	5	1	10	3	5	21,1	1	3	5	32	0	0	0	0	0	< 50	5	31	Commune rurale
Pamplie	274	5	0,1	5	3	5	22,3	1	3	5	89	5	0	0	0	0	<50	5	31	Commune rurale



Une analyse multicritère qui permet d'aboutir à une pondération finale classant les communes par niveaux d'armature territoriale. L'armature présente ainsi :

- Un pôle de centralité : Champdeniers-Saint-Denis
- Un pôle d'équilibre : Sainte-Ouenne
- 3 pôles relais : Surin, Saint-Christophe-sur-Roc
- 3 communes rurales : La Chapelle Bâton, Pamplie et Xaintray

0 à 65	Communes rurales
65 à 90	Pôles relais
90 à 125	Pôles d'équilibre
Plus de 125	Pôle de centralité

1.1.2. Une armature affinée à partir de celle du SCOT

Le choix politique s'est orienté autour d'une armature à 4 niveaux qui précise, dans un rapport de comptabilité et compte tenu des réalités territoriales, celle du SCOT comprenant 5 niveaux (cf. DOO p.23). En effet, il a été choisi d'affiner l'armature du SCOT qui englobait des ensembles de communes dans une même catégorie sur la base de grands critères

communs, qui à l'échelle locale s'avérait trop imprécis. Cette structure territoriale ne permettait pas de prendre en considération l'ensemble des caractéristiques singulières de chaque commune.

Bien qu'affinée à partir des travaux de l'armature du SCOT du Pays de Gâtine et plus proche des spécificités locales, cette armature territoriale reprend les prescriptions urbaines de ce dernier (cf. DOO p.27) en attribuant aux communes reclassées à niveau supérieur, les densités en extension relatives à la catégorie dans laquelle elles s'insèrent (et notamment pour Sainte-Ouenne, Surin, Saint-Christophe-sur-Roc et Cours).

Cette logique va dans le sens d'une augmentation des densités au sein des espaces d'extension sur les communes concernées, tout en permettant de limiter les densités trop fortes au sein des espaces de densification en vue de respecter les tissus urbains existants.

	Armature urbaine PLUi	Armature urbaine SCOT	Adaptation SCOT	Parcelles moyennes avec espaces publics SCOT (m²)
Champdeniers	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 2	957
Sainte-Ouenne	Niveau 2	Niveau 5 →	Niveau 3	985
Surin	Niveau 3	Niveau 5 →		
Saint-Christophe	Niveau 3	Niveau 5 →	Niveau 4	1012
Cours	Niveau 3	Niveau 5 →		
La Chapelle Bâton	Niveau 4	Niveau 5		
Pamplie	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 5	1040
Xaintray	Niveau 4	Niveau 5		



1.2. Justifications du scénario démographique retenu

1.2.1. Les invariants du scénario démographique

Les objectifs démographiques et résidentielle du SCOT du Pays de Gâtine

Le maintien des dynamiques actuelles

Les volontés poursuivies par le SCOT approuvé en 2015 s'orientent vers un maintien de la dynamique démographique observée sur les dernières années, et ce en vue de conserver les tendances socio-économiques du territoire.

Pour ce faire, le SCOT présente ainsi un objectif global de croissance démographique de l'ordre de 7,5% d'augmentation sur la période 2016-2028, amenant à accueillir 4 800 habitants supplémentaires et à produire 3 840 logements supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, il s'appuie sur :

- *Une armature urbaine renforçant les polarités existantes*

Dans une logique de renforcement des polarités urbaines structurantes, de réduction des distances de déplacement et d'amélioration de la mobilité locale, le SCOT

visait à conforter les niveaux 1, 2 et 3 de l'armature du territoire, comprenant 5 niveaux en leur attribuant une enveloppe de logements à produire de l'ordre de :

- 1 070 logements pour les communes du niveau 1, dites « polarités principales »
- 520 logements pour les communes du niveau 2, dites « Pôles relais »
- 600 logements pour les communes du niveau 3, dites « Pôles de proximité »
- 650 logements pour les communes du niveau 4, dites « Mini-pôles »
- 1 000 logements pour les communes du niveau 5, dites « Communes rurales »

Le SCOT définit également une enveloppe maximale de production de nouveaux logements par EPCI, identifiant une production maximum de 389 nouveaux logements sur la période 2016-2028 pour l'ancienne Communauté de communes de Val-d'Egray, soit 10% de la production maximale globale pour l'ensemble du territoire.

- *Une politique de densification importante des tissus urbains*

Au regard des volontés d'une meilleure maîtrise de la consommation foncière, le SCOT

souhaite axer son développement résidentiel vers une densification accentuée des tissus urbains existants. Il vise un objectif de production de 600 nouveaux logements au sein de l'existant et une enveloppe maximum de 320 ha d'extension urbaine dont 34 ha d'espaces publics sur l'ensemble du territoire.

Pour orienter le développement des communes vers cette densification progressive, le SCOT instaure des seuils minimums de logements à mobiliser dans le tissu, à savoir 20% des logements neufs pour les niveaux 1, 2 et 3 et 10% pour les niveaux 4 et 5.

Il impose également un seuil minimal de 2 300 m² au-delà duquel l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et ce en vue de faire respecter les densités instaurées par le SCOT.

- *Une meilleure maîtrise des extensions urbaines*

Le SCOT instaure également des densités de logements avec espaces publics moyennes à atteindre par niveau :



- 930 m² pour un logement soit, 10,7 log./ha
- 957 m² pour un logement soit, 10,4 log./ha
- 985 m² pour un logement soit, 10,2 log./ha
- 1 012 m² pour un logement soit, 9,9 log./ha
- 1 040 m² pour un logement soit, 9,6 log./ha

Pour l'ex-Communauté de communes de Val-d'Egray, le SCOT du Pays de Gâtine établit également une enveloppe foncière maximum d'extension à vocation d'habitat de l'ordre de 34 ha espaces publics compris.

Ce à quoi il applique un ratio maximum de rétention foncière de l'ordre de 20% pour les communes des niveaux 2 à 5, sous condition d'avancer les arguments la justifiant.

Ainsi, l'ensemble de ces points ont été respectés dans le cadre de l'élaboration des différents scénarii prospectifs présentés aux élus.

Les besoins exprimés des élus pour leur territoire

Lors de la construction du Projet d'Aménagement et de Développement

Durables du PLUi de Val-d'Egray, l'ensemble des élus ont exprimés un souhait politique commun de maintenir la croissance démographique du territoire et ce de manière répartie sur l'ensemble des communes.

Cette volonté est à l'origine d'enjeux forts de préservation des dynamiques économiques et de maintien des équipements du territoire que les élus souhaitent conforter pour ancrer davantage les populations locales.

Cinq grands objectifs politiques partagés ont guidé cette ambition :

- La préservation de l'attractivité et de l'animation des centres-bourgs, et notamment des communes les plus rurales, grâce au maintien des commerces, des services et des équipements (notamment les écoles) existants et à la récupération de la vacance. La baisse démographique, observée sur certaines communes, impacte notamment la viabilité des équipements existants sur ces communes. Cet objectif vise donc à préserver le cadre de vie des communes du territoire et à limiter la désertification des villages les plus éloignés.

- Le maintien, voire le développement des grandes entreprises internes au territoire, pourvoyeuses d'emplois qui présentent souvent des besoins d'extension ou d'équipements importants. Les élus souhaitent ainsi renforcer l'ancrage de ces entreprises, source d'attractivité, en leur offrant les conditions nécessaires à leur développement.
- Le renforcement de l'offre en équipements de première nécessité, et ce au regard du vieillissement progressif de la population et de l'arrivée continue de nouvelles familles. En effet, les élus ont émis le souhait de conforter l'offre socio-médicale du territoire, et notamment de l'offre en logements pour personnes âgées et de l'extension des EPHAD existantes.
- Le renforcement de l'attractivité du territoire à destination des familles, une ambition fortement partagée par l'ensemble des élus politiques en vue de dynamiser davantage le territoire et de parer le vieillissement de la population. Cette ambition influence ainsi très nettement l'évolution de



l'ensemble des politiques sectorielles sur l'intercommunalité.

- Le maintien des grandes singularités naturelles et paysagères du territoire, et notamment la rivière de l'Autize et les zones humides qui y sont liées, les espaces boisés et la trame bocagère caractéristique du paysage local. Cet objectif vise à conforter le cadre de vie des populations locales et à asseoir le développement d'un tourisme vert et durable.

La préservation des dynamiques économiques et commerciales, le maintien et le développement de l'offre en équipements structurants, le renforcement de l'animation des centres bourgs et la conservation des atouts naturels et paysagers participent, d'une part, très largement au maintien du cadre de vie, et d'autre part à prévenir l'évolution du profil démographique de la population (vieillesse, déshébergement, arrivée de nouvelles familles...).

L'ensemble de ces enjeux exprimés et largement partagés par les élus du territoire, nécessite ainsi de maintenir une croissance démographique appropriée aux ambitions politiques territoriales.

La construction de quatre scénarios démographiques pour le PLUi de la CC Val-d'Egray

Le calcul du point mort

Le point mort constitue le besoin en logements qu'il est nécessaire de mettre sur le marché pour maintenir la population actuelle du territoire, et ce en vue d'anticiper ses évolutions démographiques et résidentielles sur une période donnée.

En effet, d'une part, les tendances socio-démographiques actuelles impliquent un nombre plus important de logements pour une même population (désertification des ménages, divorce, vieillissement...). Sur le territoire, on observe une baisse constante de la taille moyenne des ménages depuis les années 1970 qui s'explique notamment par un vieillissement progressif de la population et le départ constant des jeunes vers les grandes polarités urbaines.

D'autre part, le renouvellement du parc nécessite également un besoin plus important en logements. En effet, les démolitions, les divisions en logements ou encore les changements d'affectation (logement transformé en locaux commerciaux, bureau...

ou inversement) implique souvent un besoin en logements plus important pour une même population.

Enfin, l'augmentation des résidences secondaires et occasionnelles, ainsi que celle des logements vacants implique également très souvent un besoin croissant en logements pour une même population. En effet, la transformation d'une résidence principale en résidence secondaire implique un logement en moins disponible pour la population locale. Il en va de même pour les logements vacants, qui reste néanmoins une variable plus complexe à appréhender.

Sur le territoire intercommunal de Val-d'Egray, l'analyse de ces différentes tendances sur les périodes 1999-2014 et 2009-2014 a été réalisée sur chacune des communes, et non simplement appréhendée à l'échelle de l'intercommunalité. Cette méthode permet d'appréhender les dynamiques passées de manière plus réaliste en prenant en compte l'ensemble des spécificités communales, et d'être au plus proche des réalités locales.



CHAMPDENIER SAINT DENIS	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,3	2,2	2,1	-0,1	-0,2
Population des résidences principales	1334	1514	1436	180	102
Nombre de résidences principales	580	688	684	108	104
Nombre de résidences secondaires	36	26	23	-10	-13
Nombre de logements vacants	70	82	136	12	66
Parc total de logements	686	796	843	110	157
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				133

COURS	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,6	2,7	2,5	0,1	-0,1
Population des résidences principales	411	532	538	121,1	127
Nombre de résidences principales	158	197	215	39,0	57
Nombre de résidences secondaires	12	9	7	-3,0	-5
Nombre de logements vacants	13	3	7	-10,0	-6
Parc total de logements	183	209	229	26,0	46
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				49

CHAPELLE BÂTON	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,5	2,6	2,5	0,1	0,0
Population des résidences principales	310	367	410	56,6	100
Nombre de résidences principales	124	141	164	17,0	40
Nombre de résidences secondaires	12	14	8	2,0	-4
Nombre de logements vacants	8	11	10	3,0	2
Parc total de logements	144	166	182	22,0	38
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				35

Ste OUENNE	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,6	2,6	2,6	0,0	0,0
Population des résidences principales	567	783	822	215,8	255
Nombre de résidences principales	218	301	316	83,0	98
Nombre de résidences secondaires	14	11	6	-3,0	-8
Nombre de logements vacants	10	10	33	0,0	23
Parc total de logements	242	322	355	80,0	113
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				106

XAINTRAY	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,4	2,60	2,40	0,2	0,0
Population des résidences principales	194	242	238	47,4	43
Nombre de résidences principales	81	93	99	12,0	18
Nombre de résidences secondaires	16	13	12	-3,0	-4
Nombre de logements vacants	11	8	13	-3,0	2
Parc total de logements	108	114	124	6,0	16
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				9

St CHRIST. s/ ROC	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,50	2,50	2,40	0,0	-0,1
Population des résidences principales	448	575	557	127,5	109
Nombre de résidences principales	179	230	232	51,0	53
Nombre de résidences secondaires	15	22	18	7,0	3
Nombre de logements vacants	18	16	20	-2,0	2
Parc total de logements	212	268	270	56,0	58
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				50

PAMPLIE	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,6	2,30	2,30	-0,3	-0,3
Population des résidences principales	270	276	274	5,6	3
Nombre de résidences principales	104	120	119	16,0	15
Nombre de résidences secondaires	14	13	9	-1,0	-5
Nombre de logements vacants	12	6	12	-6,0	0
Parc total de logements	130	139	140	9,0	10
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				13

SURIN	1999	2009	2014	Evolution 1999-2009	Evolution 1999-2014
Taux d'occupation des résidences principales (nombre de pers par ménages)	2,6	2,50	2,60	-0,1	0,0
Population des résidences principales	510	600	655	90,4	146
Nombre de résidences principales	196	240	252	44,0	56
Nombre de résidences secondaires	16	14	14	-2,0	-2
Nombre de logements vacants	20	16	26	-4,0	6
Parc total de logements	232	270	292	38,0	60
Logements construits (nombre de permis de construire)	SIG ou SITADEL				56

L'analyse des tendances socio-démographiques et résidentielles de chaque commune permet de calculer le point mort propre à chacune d'entre-elles. Cette analyse différenciée intègre donc les singularités communales ci-dessous :



CHAMPDENIER SAINT DENIS		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-18
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	51
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	33
Point Mort	A+B+C	66
Effet démographique	point mort - logements construits	37

St CHRIST. s/ ROC		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	10
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	0
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	10
Point Mort	A+B+C	20
Effet démographique	point mort - logements construits	8

XAINTRAY		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-9
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	4
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	8
Point Mort	A+B+C	3
Effet démographique	point mort - logements construits	2

COURS		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-3
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	2
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	16
Point Mort	A+B+C	15
Effet démographique	point mort - logements construits	-2

Ste OUENNE		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-4
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	18
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	0
Point Mort	A+B+C	14
Effet démographique	point mort - logements construits	-15

SURIN		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-6
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	10
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	-9
Point Mort	A+B+C	-5
Effet démographique	point mort - logements construits	-21

CHAPELLE BÂTON		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	-6
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	-7
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	6
Point Mort	A+B+C	-7
Effet démographique	point mort - logements construits	-17

PAMPLIE		Evolution 2009-2014
(A) Renouvellement	Parc total de logements T0 + logements construits -	2
(B) Variation	Evolution Res.Secondaires + Evolution logements vacants	2
(C) Desserrement	(Pop des residences principales T0/Tx d'occupation T1)-	0
Point Mort	A+B+C	4
Effet démographique	point mort - logements construits	1

Ainsi, entre 2009 et 2014, 117 logements construits sur l'intercommunalité ont permis de maintenir la population locale, notamment pour répondre à l'augmentation forte du nombre de logements vacants, avec une hausse de +56% entre 2008 et 2013 (+84 logements vacants), et au desserrement progressif des ménages.



La variation du nombre de logements vacants

: la question des logements vacants est souvent délicate à appréhender.

La vacance est souvent considérée comme un statut, alors que dans la majorité des cas, elle correspond à un état temporaire plus ou moins long. En effet, plusieurs types de vacance se distinguent, regroupées derrière un terme qui couvre tous les logements non habités :

- **La vacance frictionnelle** : inévitable, elle advient entre la vente ou la commercialisation d'un logement et l'emménagement ;
- **La vacance de transformation** : pour travaux, attente de démolition ou de requalification ;
- **La vacance d'obsolescence** : les logements ne sont pas adaptés à la demande du marché voire deviennent vétustes ou indignes, et qui sont en conséquence soit retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur ;
- **La vacance expectative** : logements hors marché car en attente de succession, de vente, ou les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.

Chacune de ces situations relève de ses logiques propres et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt conjoncturelles et signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les secondes sont structurelles et aboutissent à une perte d'efficacité du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme intercommunal ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elle.

La vacance, est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à 5 à 7% du parc de logement total, et permet ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans des délais brefs...).

En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et ainsi une augmentation des prix des loyers.



1.3. LA PROPOSITION DE QUATRE SCÉNARIOS

1.3.1. Le choix d'un scénario démographique parmi 4 propositions

Le projet de PLU doit refléter la vision prospective du territoire portée par les élus locaux. Pour ce faire, les élus se sont vu proposer 4 scénarios de développement distincts traduisant chacun une ambition et un modèle de développement différencié.

Scénario 1 : Un maintien de la population

Ce scénario, ne proposant pas d'ambition de croissance démographique définit sur les 12 prochaines années, requestionne la stratégie résidentielle à mettre en place au cours de la période d'application du PLUi.

En effet, ce scénario qui vise un maintien de la population actuelle à 4 997 habitants d'ici à 2030, permet d'estimer le nombre de logements à produire nécessaire aux dynamiques démographiques et résidentielles actuelles telles que le desserrement des ménages et l'évolution de la vacance.

Ainsi, en maintenant la tendance actuelle de desserrement des ménages, 91 logements supplémentaires seraient nécessaires au maintien de la population.

Aussi, en instaurant une politique de résorption de la vacance à 8% comme le prescrit le SCOT du Pays de Gâtine, le nombre de logements vacants s'abaisserait à environ 202 logements, soit une récupération très ambitieuse de 56 logements vacants sur la période.

Ce scénario impliquerait ainsi la construction de 35 nouveaux logements (7 logements/an sur la période 2014-2028) pour maintenir la population.

Ce scénario destiné à une approche démonstrative auprès des élus a permis de leur démontrer les objectifs de production de logements résultant d'une absence d'ambition démographique sur le territoire intercommunal.

Privilégiant un maintien strict de la population locale et une politique très ambitieuse de récupération de la vacance, ce scénario n'a pas été retenu par les élus du territoire, perçu comme trop restrictif et ne répondant pas aux ambitions politiques portés par ces derniers.

Scénario 2 : Un important ralentissement de la croissance démographique

Ce deuxième scénario émet l'hypothèse d'un ralentissement important de la croissance démographique actuelle sur le territoire.

En effet, de l'ordre de 1,33% de croissance démographique annuelle observée entre 1999 et 2014, ce scénario projette une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,67%, soit environ 5 486 habitants d'ici 2030.

Ainsi, en maintenant la tendance actuelle de desserrement des ménages, 303 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre à l'objectif démographique (maintien de la population locale et accueil de nouveaux ménages).

Aussi, en instaurant une politique de résorption de la vacance à 8% comme le prescrit le SCOT du Pays de Gâtine, le nombre de logements vacants s'abaisserait à environ 219 logements, soit une récupération importante de 39 logements vacants.

Ce scénario impliquerait ainsi la construction de 265 nouveaux logements (22 logements/an sur la période 2018-2030) pour répondre à l'objectif démographique.



Ce scénario, visant un ralentissement de la croissance démographique actuelle, n'a pas été retenu par les élus locaux relevant un risque important de désertification.

Une désertification qui concernerait les services et activités économiques locales, et notamment commerciales, dont les protagonistes privilégieraient le rapprochement de pôles urbains plus dynamiques.

Scénario 3 : Un ralentissement maîtrisé de la croissance démographique actuelle

Ce troisième scénario émet l'hypothèse d'un ralentissement de la croissance démographique actuelle sur le territoire.

En effet, il est construit autour d'un rythme de croissance démographique de l'ordre de 0,85% par an, contre 1,33% observée annuellement entre 1999 et 2014, pour atteindre un objectif d'environ 5 625 habitants d'ici 2028.

Ainsi, en maintenant la tendance actuelle de desserrement des ménages, 364 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre à l'objectif démographique (maintien

de la population locale et accueil de nouveaux ménages).

Aussi, en instaurant une politique de résorption de la vacance à 8% comme le prescrit le SCOT du Pays de Gâtine, le nombre de logements vacants s'abaisserait à environ 224 logements, soit une récupération importante de 34 logements vacants.

Ce scénario impliquerait ainsi la construction de 330 nouveaux logements (28 logements/an sur la période 2014-2028) pour répondre à l'objectif démographique.

Ce scénario, proposant une légère diminution de la croissance, n'a pas été retenu par les élus locaux en raison des besoins exprimés en matière de maintien de la vitalité des centres-bourgs et notamment des équipements publics et des commerces.

Les élus souhaitent, en effet, une croissance démographique adaptée aux enjeux de préservation du cadre de vie locale et d'offre d'équipements répondant aux évolutions démographiques actuelles (vieillesse de la population, desserrement des ménages...)

Scénario 4 : Un maintien de la croissance démographique actuelle

Ce quatrième et dernier scénario vise à proposer une poursuite de la croissance démographique actuelle. En effet, il propose d'abaisser légèrement la croissance démographique annuelle à 1%, observée annuellement entre 1999 et 2014, pour atteindre un objectif d'environ 5 676 habitants d'ici 2028.

Ainsi, en maintenant la tendance actuelle de desserrement des ménages (et en projetant pour 2028 un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménages), 423 logements supplémentaires seront nécessaires entre 2014 et 2028 pour répondre à l'objectif démographique : 98 pour assurer le maintien de la population locale et 325 pour accueillir de nouveaux ménages.

Aussi, en instaurant une politique de résorption de la vacance à 8% comme le prescrit le SCOT du Pays de Gâtine, le nombre de logements vacants s'abaisserait à environ 228 logements, soit une récupération plutôt importante de 30 logements vacants sur la période.

En effet, avant 2014, le nombre de logements vacants a augmenté de 110 unités entre 1999



et 2014 (dont 106 unités entre 2009 et 2014). Le taux de vacance global du territoire est donc passé de 7,7% en 1999 à 10,6% en 2014.

Le scénario retenu projette un coup d'arrêt de l'augmentation de la vacance et ambitionne de revenir à un taux de 8%, ce qui constitue un objectif ambitieux et volontariste au vu de la disparité du phénomène sur le territoire. Aucun logement vacant n'est à remobiliser au sein des communes connaissant un taux normal de vacance (inférieur à 7%) permettant une certaine fluidité du parc de logements. A l'inverse, plusieurs communes connaissent ainsi un taux de vacance élevé, difficile à résorber totalement à moyen terme.

Ces communes ont ainsi été priorisées dans le nombre de logements vacants à remobiliser :

Ancienne commune et taux en 2014	Nb de logements vacants à récupérer
Champdeniers (16,1%)	20
Sainte-Ouenne (9,3%)	5
Surin (8,9%)	5

Ce scénario impliquerait ainsi la construction de 393 nouveaux logements (28 logements/an sur la période 2014-2028) pour répondre à l'objectif démographique.

Ce scénario, visant un maintien de la croissance démographique actuelle, a été retenu par l'ensemble des élus du territoire intercommunal.

En effet, ce scénario démographique répond aux différents enjeux territoriaux, que sont le maintien de l'attractivité locale en matière d'activités économiques, d'équipements et de services à la personne, et d'animation des bourgs ruraux sur le territoire.

1.3.2. Une adaptation de la durée d'application du PLUi

Suite à la présentation du scénario sélectionné par les élus aux services de la Direction Départementales des Territoires (DDT) des Deux-Sèvres, il a été jugé nécessaire par ces derniers de ramener l'objectif démographique sur la période 2016-2028, afin de mieux appréhender les ambitions politiques du PLUi par rapport aux objectifs du SCOT s'appliquant sur cette même période.

L'objectif de production de logements de 393 logements entre 2014 et 2028 a ainsi été ramené sur la période 2016-2028 en déduisant les 23 coups partis recensés au cours des

années 2014 et 2015, pour atteindre un objectif de production de logement de 370 logements.



Tableaux récapitulatifs de la projection démographique retenue et des besoins en logements :

	RAPPEL ARMATURES	PROJET PLUi = BESOINS EN LOGEMENTS								
	Armature urbaine PLUi	Projections démographiques 2014-2028	Pop estimée en 2016	Diff	Besoins pour effet démographique	Point mort (maintien de la pop)	Total des besoins (2014-2028)	Coups partis 2014 - 2015	Nbre de logements vacants à récupérer	Total des besoins (2016-2028)
Champdeniers	Niveau 1	1672	1468	204	102	34	137	11	20	106
Sainte-Ouene	Niveau 2	989	844	145	73	13	85	2	5	78
Surin	Niveau 3	769	670	99	49	10	60	2	5	53
Saint-Christophe	Niveau 3	621	566	55	28	10	38	1	0	37
Cours	Niveau 3	614	548	67	33	9	42	5	0	37
La Chapelle Bâton	Niveau 4	469	418	51	26	7	33	1	0	32
Pamplie	Niveau 4	280	275	6	3	11	14	1	0	13
Xaintray	Niveau 4	262	241	21	10	4	15	0	0	15
Somme		5676	5029	647	325	98	423	23	30	370

	Armature urbaine	Projections démographiques 2014-2028			Besoins pour effet démographique	Point mort (maintien de la pop)	Total des besoins (2014-2028)	Coups partis 2014 - 2015	Nbre de logements vacants à récupérer	Total des besoins (2016-2028)
Pôle de centralité	Niveau 1	1672	1468	204	102	34	137	11	20,0	106
Pôle d'équilibre	Niveau 2	989	844	145	73	13	85	2	5,0	78
Pôles relais	Niveau 3	2004	1784	220	111	29	140	8	5,0	127
Communes rurales	Niveau 4	1012	934	78	39	22	62	2	0,0	60
Somme		5676		647	325	98	423	23	30	370



1.3.3. Un scénario respectant le socle agro-naturel du territoire

Impacts fonciers du scénario démographique retenu, sans changement de modèle de développement

L'article L151-4 du Code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit disposer d'une « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

Cette obligation règlementaire, introduite par les lois issues du Grenelle de l'environnement, s'inscrit dans une logique de consommation urbaine modérée et de lutte contre l'étalement urbain au sein du territoire sur la période du PLUi de Val-d'Egray.

Cette étude a permis de révéler qu'entre 2005 et 2015, 33,8 ha ont été consommés pour permettre la construction d'environ 237 logements. Sur cet ensemble :

- 67% des logements ont été réalisés en extension de l'enveloppe bâtie

existante, soit environ 158 logements, sur près de 23,5 ha pour une densité brute moyenne¹ de 6,7 log./ha.

- 33% des logements ont été réalisés en densification de l'enveloppe bâtie existante, soit environ 79 logements, sur près de 10,3 ha pour une densité moyenne de 7,7 log./ha.

En appliquant le scénario 4, le maintien de ce modèle de développement urbain entraînerait une consommation foncière accrue de l'ordre de 35 ha en extension pour la construction de 248 logements $[(370*67)/100 : 248 \text{ log}]$.

Un objectif de réduction de la consommation foncière

Bien qu'ayant choisi le scénario 4, impliquant la plus forte croissance démographique, les élus du territoire ont été d'autant plus ambitieux sur le modèle de développement urbain futur choisi. En effet, le choix d'une croissance démographique importante n'a pas été réalisé sans une logique d'atténuation des impacts négatifs sur l'environnement agricole et naturel.

foncière, incluant donc les espaces réservés aux voiries et aux équipements publics.

Le projet politique du territoire souhaite ainsi préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, vecteur de l'identité rurale du territoire intercommunal. Pour ce faire, les élus souhaitent mettre l'accent sur la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter les impacts de la consommation foncière nécessaire aux objectifs de production de logements choisis.

L'étude de densification réalisée sur le territoire a révélé un potentiel de densification de l'ordre de 159 logements en densification, pour une densité moyenne de 9,2 log./ha.

L'identification de ce potentiel a permis d'abaisser les besoins en extension à 23 ha pour la réalisation des 231 logements restants, en appliquant la densité prescrite par le SCOT, soit une densité moyenne de 9,5 log./ha minimum.

Cependant, afin de tenir compte des évolutions législatives récentes, les élus ont cherché à optimiser l'usage du foncier mobilité en se fixant, pour les opérations de densification et les espaces en extension, des objectifs de densités brutes moyennes plus élevés que les

¹ La densité brute moyenne se définit par le nombre de logements divisé par la surface totale de l'unité



prescriptions du SCoT. Ces objectifs se déclinent par strates de l'armature territoriale :

Strate	Objectif de densité
Pôle de centralité	12 log./ha
Pôle d'équilibre	11 log./ha
Pôle de proximité	10 log./ha
Communes rurales	10 log./ha

Il en résulte une augmentation du nombre de logements total planifié d'environ 20 unités, portant le nombre de logements à réaliser en extension à environ 231 (incluant les 49 logements coups partis en extension en 2016-2017). Cette augmentation n'impacte pas significativement l'économie générale du projet et s'intègre dans le cadre du PADD, tout en permettant une meilleure optimisation foncière future pour le territoire.

Bien que le PADD indique une enveloppe d'extension urbaine à vocation résidentielle de l'ordre de 22,6 ha, le reclassement (postérieur au débat du PADD) d'une grande dent creuse en zone AUH (considérée comme « extension urbaine » par la DDT des Deux-Sèvres), a induit une augmentation de cette enveloppe à 23 ha,

ne modifiant pas significativement les orientations de développement du projet.

	Densification	Extension
Nbre de logement	159	231
Surface	20,5	23
Densité brute	9,2 log./ha ²	10 log./ha

(Moyennes théoriques)

En conséquence, en suivant le choix du 4^{ème} scénario de développement démographique et souhaitant favoriser une logique préférentielle de densification des tissus urbanisés existants, le PLUi permettra l'ouverture à l'urbanisation de 23 ha maximum (sachant de 5,9 ha ont déjà été urbanisés entre 2016 et 2018). Ainsi, le PLUi porte l'ambition d'un projet de territoire modérant sa consommation annuelle d'espaces en extension (1,91 ha/an) de 20% par rapport à celle observée entre 2005 et 2015.

Une ambition qui est compatible avec les orientations du SCOT du Pays de Gâtine,

prescrivant une enveloppe foncière maximum de 34 ha pour Val-d'Egray (DOO p.28).

² La densité moyenne en densification est calculée à partir du nombre de logements potentiel avant

prise en compte du coefficient de rétention : soit $367 \text{ lgt} / 40,1 \text{ ha} = 9,2 \text{ log./ha}$.



Tableau récapitulatif des besoins en surface d'extension :

	RAPPEL ARMATURES		BESOINS EN EXTENSIONS URBAINES 2016-2028	
	Armature urbaine PLUi	Objectif densité brute moyenne PLUi (log/ha)	Besoins restants en logements	Surface en extension nécessaires (avec esp. Publics)
Champdeniers	Niveau 1	12	44	3,7
Sainte-Ouene	Niveau 2	11	38	3,5
Surin	Niveau 3		27	2,7
Saint-Christophe	Niveau 3	10	16	1,6
Cours	Niveau 3		22	2,2
La Chapelle Bâton	Niveau 4		15	1,5
Pamplie	Niveau 4	10	8	0,8
Xaintray	Niveau 4		12	1,2
Somme			182	17,1

	Armature urbaine	Objectif densité brute moyenne PLUi (log/ha)	Besoins restants en logements	Surface en extension nécessaires (avec esp. Publics)
Pôle de centralité	Niveau 1	12	44	3,7
Pôle d'équilibre	Niveau 2	11	38	3,5
Pôles relais	Niveau 3	10	65	6,5
Communes rurales	Niveau 4	10	35	3,5
Somme			182	17,1



1.4. Promouvoir un modèle de développement respectueux du socle agro-naturel et forestier

Dans une logique de maintien de la croissance démographique et de préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers (article L151-4 du code de l'urbanisme), le PADD vise également une modération de la consommation foncière de 20% par rapport aux 10 années précédant le PLUi.

Cette ambition a nécessité la réalisation d'une étude de consommation foncière entre 2005 et 2015 et l'application des dispositions réglementaires générant une consommation foncière moins impactante et plus raisonnée sur la période d'application du PLUi.

1.4.1. Méthode d'analyse de la consommation foncière entre 2005 et 2015

Le SCOT du Pays de Gâtine souhaite trouver le juste équilibre entre développement urbain et préservation des milieux naturels et agricoles (cf. DOO du SCOT p.10). Ainsi, le PLUi doit nécessairement proposer un objectif de réduction de la consommation foncière par

rapport aux 10 dernières années pour répondre à cet enjeu majeur.

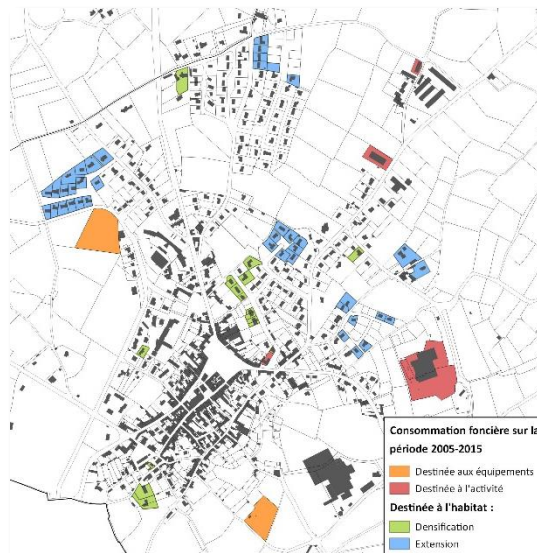


Figure 1-1 Carte de consommation foncière

De ce fait, la méthode utilisée pour analyser la consommation foncière sur le territoire entre 2005 et 2015 consiste à étudier les données issues des fichiers fonciers de MAGIC, réalisés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Ces fichiers renseignent l'utilisateur sur l'occupation du sol, le type de bâti, son évolution, ses références cadastrales et leurs propriétaires.

L'exercice consiste à géolocaliser les constructions datant de la période 2005-2015 indiquées par les fichiers MAJIC afin de spatialiser les dynamiques de construction et de calculer les surfaces consommées. Néanmoins, les résultats issus de ces fichiers sont à relativiser et à vérifier puisqu'il s'agit de données déclaratives et non exhaustives.

La vérification de cette première analyse implique une deuxième étude réalisée par photo-interprétation, permettant d'affiner un résultat alors plus proche de la réalité.

Cette interprétation a été réalisée à partir d'une distinction entre les photos aériennes de 2007 (les photos aériennes de 2005 et 2006 n'étant pas disponibles) et de 2015.

Cette étude a permis de géolocaliser et de calculer les surfaces des espaces consommés en distinguant :

- Trois postes de consommation que sont l'habitat, les activités économiques (toutes confondues) et les équipements



- Deux tendances de dynamiques urbaines que sont la consommation par densification et celle par extension

Résultat de l'étude de consommation foncière (cf. Diagnostic p.47)

L'analyse de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers dévoile une consommation de l'ordre de 50,2 ha sur la période 2005-2015, dont 33,8 ha destinés à de nouvelles constructions à usage d'habitation et 16,4 ha à de nouvelles constructions à usage d'activités. La tendance générale s'est orientée vers une forte consommation des espaces en extension :

- En matière d'habitat, 23,5 ha sur 33,8 ont été consommés en extension de l'existant, soit 3,2 ha par an pour la construction de 67% des nouvelles habitations (environ 158 logements).
- En matière d'activités, 13,9 ha sur 16,4 ont été consommés en extension de l'existant, soit 1,4 ha par an pour l'accueil d'environ 26 actifs supplémentaires par an.

	HABITAT				ACTIVITES	
	En densification		En Extension		En densification	En extension
Communes	Nbre de logs	Surface totale (ha)	Nbre de logs	Surface totale (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)
Champdeniers-Saint-Denis	18	1,5	47	4,5	2,0	1,5
La Chapelle Bâton	6	0,9	12	3,1	0,0	3,6
Cours	12	2,7	17	2,5	0,2	2,3
Pamplie	3	0,4	4	1,1	0,0	2,8
Saint-Christophe-sur-Roc	8	1,0	15	2,3	0,1	0,9
Sainte-Ouenne	20	2,4	39	5,0	0,1	0,5
Surin	12	1,4	20	4,2	0,1	2,2
Xaintray	0	0,0	4	0,7	0,0	0,0
Somme	79	10,3	158	23,5	2,5	13,9

1.4.2. Méthode de définition du potentiel foncier

Afin de modérer la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, et à l'image du SCOT du Pays de Gâtine qui souligne la nécessité de prioriser le renouvellement urbain (cf. DOO p.25), le PADD souhaite favoriser la densification des tissus urbains existants. Ainsi, il prévoit que 45% de la mise sur le marché des logements s'opérera en intensification des tissus bâtis existants.

Définition de l'enveloppe urbaine

La démarche de définition des enveloppes urbaines a consisté d'abord en une sélection

des espaces bâtis structurants et densifiables comprenant :

- Les bourgs, concentrant les commerces, services, équipements et espaces publics structurants
- Les bourgs secondaires, constituant des espaces bâtis reconnus pour leur attractivité ou leur dynamisme, et comprenant un ensemble de plus de 20 habitations



- Les hameaux attenants aux bourgs, présentant un caractère contigu avec ces derniers

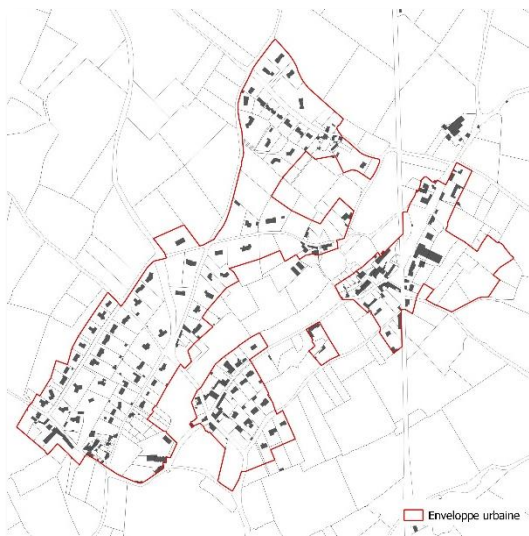


Figure 1-2 Carte d'enveloppe urbaine

La définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 mètres autour

des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine. Un travail de pédagogie a été réalisé auprès des élus du territoire, accompagné par les services de l'État, sur le caractère resserré des enveloppes urbaines par rapport à celles préexistantes au sein de PLU en vigueur

Définition du potentiel foncier mutable

Au sein de ces enveloppes urbaines, l'étude de densification s'est opérée dans un premier temps à partir d'une vision purement technique par le bureau d'études. L'exercice consistait en une sélection de parcelles basées sur un processus bien défini, notamment :

1. Une analyse des protections patrimoniales (Zones Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...) et des risques naturels (inondation, cavités, mouvement de terrains...) au sein de ces enveloppes excluant les parcelles soumises à une de ces contraintes.
2. Un repérage des parcelles artificialisées mais non bâties (présence de parking, entrée de propriété, usage spécifique...) ainsi que les parcelles participant à la Trame

Verte et Bleue du territoire (espaces verts publics, fonds de jardin boisés...).

3. Une localisation des coups partis réalisés depuis le début de l'année 2016 en déterminant ceux relevant d'une densification et ceux d'une extension.
4. Un repérage des dents creuses et des espaces densifiables appelés « Opération de densification » de plus de 2300 m² qui, selon le SCOT, devra faire l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (cf. DOO du SCOT du Pays de Gâtine p.26).
5. Une application des densités préconisées par le SCOT (cf. DOO p.27) aux parcelles identifiées comme potentiellement densifiables, en prenant en compte la réalité du terrain notamment la configuration des parcelles, la présence d'espaces boisés ou encore la topographie.



Une étude co-construite proche de la réalité du terrain



Suite à la réalisation purement technique de cette étude, des visites de terrain ont permis de vérifier si l'ensemble des parcelles identifiées était effectivement en capacité d'accueillir un ou plusieurs logements. Ce travail de terrain a également permis de distinguer des parcelles potentiellement densifiables non repérées au préalable.



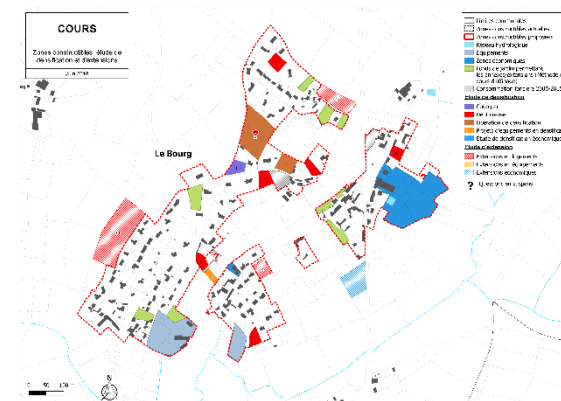
Dans un troisième temps, cet exercice a été affiné de manière conjointe entre le bureau d'études et les élus du territoire, sous forme de rencontres communales permettant de rendre compte de la réalité du terrain. Ces rencontres ont ainsi permis de valider ou non les parcelles densifiables identifiées en distinguant les parcelles soumises à des contraintes techniques ou des enjeux sociaux forts (rétention foncière, relief important, proximité d'une exploitation d'élevage, contiguïté d'une voirie dangereuse...). Elles ont également permis d'inventorier les différents projets communaux et économiques en densification permettant de qualifier ce potentiel. Cette

étude a donc fait l'objet d'une validation politique pour chacune des communes.

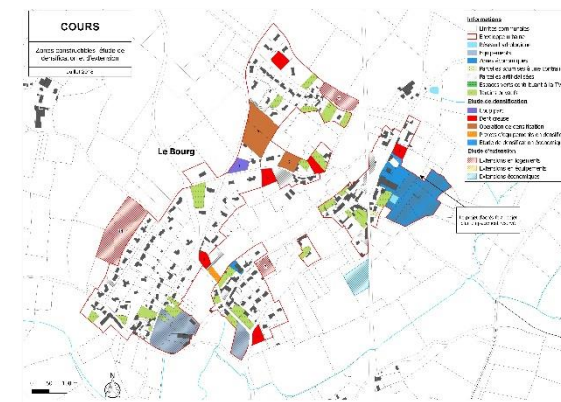


Cette étude validée communément entre vision technique du bureau d'études et vision politique des élus du territoire a été, par la suite, présentée à la Direction départementale des Territoires, qui a alors préconisé un resserrement des enveloppes urbaines perçues comme trop lâches. Un travail de reprise de l'enveloppe urbaine a alors été engagé en réalisant un tampon de 20 mètres autour des bâtiments permettant d'ôter les espaces non compris au sein de cette entité. Cette démarche a induit la reprise de l'étude de densification qui s'est affinée au cours de ces étapes successives, comme le montre l'exemple suivant.

L'ensemble des cartes de l'étude de densification sont disponibles dans le diagnostic en p. 67 à 87.



Avant rencontre avec la DDT



Après rencontre avec la DDT

Figure 1-3 Exemple de modification de l'enveloppe urbaine



Justification de la rétention foncière

Les rencontres réalisées avec les élus ont permis de soulever des enjeux forts de rétention foncière sur l'ensemble des communes.

En effet, ces derniers soulignent d'une part, la faiblesse de l'attractivité des parcelles non construites au sein de leur tissu pour des raisons d'accessibilité, de configuration parcellaire, de jeu de topographie ou encore de localisation au sein des espaces bâtis.

Les parcelles concernées seront donc moins prisées à la vente que celles proposées en extension présentant plus d'avantages et de facilité à la construction. Il s'agit notamment des communes les moins dynamiques, souvent soumises à la concurrence des communes attractives au sein du territoire, voire des pôles supra-territoriaux.

D'autre part, les élus du territoire ont évoqué les enjeux de l'attractivité résidentielle de leur tissu bâti au sein de leurs communes rurales. Selon eux, l'attrait résidentiel principal du territoire est son cadre de vie, impliquant l'occupation de maisons de grande taille et disposant de grands jardins. La division parcellaire des grandes parcelles paraît, dans

certaines conditions, peu cohérente avec la logique de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire.

Les élus du territoire ont également mis en exergue la forte rétention foncière issue des pratiques de spéculation foncière de nombreux propriétaires souhaitant préserver leurs espaces de vie ou renforcer la plus-value de leur terrain en anticipant les fluctuations du marché.

Enfin, ils soulèvent les impacts de certains phénomènes sociaux qui tendent à renforcer cette rétention, notamment en matière de vieillissement progressive de la population et de multiplication des cas de succession qui ralentissent la mise sur le marché des espaces non bâtis dans les communes les plus rurales.

Au vu de ces enjeux, un coefficient de rétention de l'ordre de 20% a été appliqué à l'ensemble des parcelles identifiées comme densifiables (dents creuses et opérations de densification). Ce coefficient permet ainsi de pallier aux différents phénomènes de rétention, afin de limiter les situations de blocage de développement des communes sur la période du PLUi.

Résultats de l'étude de densification

En conclusion, l'étude a révélé que les capacités de densification au sein des tissus existants pouvaient potentiellement permettre la réalisation de 159 logements. Cet ensemble comprends :

- 41 coups partis localisés au sein de l'enveloppe urbaine, pour une densité globale de 11 log./ha. Un coup parti est, par définition, une parcelle ayant fait l'objet d'un permis de construire accordé au cours de la période d'application du PLUi.
- 54 logements potentiels au sein des dents creuses (après rétention), pour une densité globale de 9 log./ha
- 65 logements potentiels au sein des opérations de densification (après rétention), pour une densité de 9 log./ha

Potentiel de densification		
41 coups partis	54 logements en dent creuse	65 log. En opération de densification

Ainsi, 41% des nouvelles constructions pourront être construites au sein des enveloppes bâties existantes, ce qui répond largement à l'objectif du SCOT du Pays de Gâtine qui préconise que 20% des nouveaux



Tableaux récapitulatifs des capacités de densification des communes :

	RAPPEL ARMATURES	ETUDE DE DENSIFICATION						
		Coups partis 2016-2017			Dents creuses		Opération de densification	
	Armature urbaine PLUi	Densification	Extension	Total	Nombre de logement en dents creuses	Après rétention	Nbre de logements en OD	Après rétention
Champdeniers	Niveau 1	14	29	44	6	5	25	20
Sainte-Ouene	Niveau 2	8	7	15	9	7	28	22
Surin	Niveau 3	6	8	14	13	10	2	2
Saint-Christophe	Niveau 3	6	4	10	12	10	3	2
Cours	Niveau 3	3	0	3	7	6	16	13
La Chapelle Bâton	Niveau 4	4	1	5	13	10	5	4
Pamplie	Niveau 4	0	0	0	6	5	0	0
Xaintray	Niveau 4	0	0	0	1	1	2	2
Somme		41	49	91	67	54	81	65



	Armature urbaine	Densification	Extension	Total	Nombre de logement den dents creuses	Après rétention	Nbre de logements en OD	Après rétention
Pôle de centralité	Niveau 1	14	29	44	6	5	25	20
Pôle d'équilibre	Niveau 2	8	7	15	9	7	28	22
Pôles relais	Niveau 3	15	12	27	32	26	21	17
Communes rurales	Niveau 4	4	1	5	20	16	7	6
Somme		41	49	91	67	54	81	65



logements soit réalisés en densification (cf DOO p.25). En prenant en compte la récupération des 30 logements vacants sur la période du PLUi, 45% des logements mis sur le marché le seront en densification.

1.4.3. Objectif de modération de 20% de la consommation des espaces

Comme le souligne le Code de l'urbanisme (article L151-4), le PADD doit proposer une logique d'urbanisation plus respectueuse de son environnement que sur les 10 dernières années. Ainsi, l'objectif de modération de 20% de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers permet de limiter les extensions urbaines.

Sur l'ensemble des 370 logements à construire sur la période du PLUi pour répondre au scénario démographique, 159 peuvent potentiellement être absorbés par les tissus urbains existants. Ainsi, 211 logements devront être réalisés en dehors des enveloppes urbaines, dont 49 ont été construits ou sont en cours de réalisation sous forme de coups partis en extension, soit un reliquat de 162 logements à réaliser en extension.

Cependant, afin de tenir compte des évolutions législatives récentes, les élus ont cherché à

optimiser l'usage du foncier mobilité en se fixant, pour les opérations de densification et les espaces en extension, des objectifs de densités brutes moyennes plus élevés que les prescriptions du SCoT. Ces objectifs se déclinent par strates de l'armature territoriale :

Strate	Objectif de densité
Pôle de centralité	12 log./ha
Pôle d'équilibre	11 log./ha
Pôle de proximité	10 log./ha
Communes rurales	10 log./ha

Il en résulte une augmentation du nombre de logements total planifié d'environ 20 unités, portant le nombre de logements à réaliser en extension à environ 231 (incluant les 49 logements coups partis en extension en 2016-2017). Cette augmentation n'impacte pas significativement l'économie générale du projet et s'intègre dans le cadre du PADD, tout en permettant une meilleure optimisation foncière future pour le territoire.

En appliquant ces densités, les besoins globaux de surfaces en extension s'élèvent ainsi à 23 ha, soit une consommation foncière annuelle projetée de l'ordre de 1,9 ha pour la construction des 231 nouveaux logements. Cet

objectif répond très nettement à la prescription du SCOT qui limite la consommation des espaces en extension à vocation d'habitat à 34 ha sur la période (cf. DOO p.28).

Entre 2005 et 2015, la construction de nouveaux logements en extension a impliqué la consommation de près 23,5 ha d'espaces naturels ou agricoles, soit une consommation foncière annuelle de l'ordre de 2,3 ha.

Le rapport de proportionnalité permet ainsi au PADD d'ambitionner un objectif de modération de la consommation foncière de 20% sur la période du PLUi $(((1,9/2,3)*100)-100 = -20\%)$.

Pour maintenir la croissance démographique, cet objectif ambitieux est accompagné d'une élévation des densités urbaines prescrites puisque les densités des constructions réalisées sur la période 2005-2015 étaient de l'ordre de 7,7 log./ha en densification et 6,7 log./ha en extension, contre 9,2 log./ha en densification et 10,1 log./ha en extension sur la période du PLUi.



Comparatif des densités de logements
observées et projetées

	Sur la période 2005-2015	Sur la période du PLUi
En densification	7,7 log./ha	9,2 log./ha
En extension	6,7 log./ha	10,1 log./ha

À travers cet engagement fort, les élus du territoire ambitionnent donc de limiter l'empreinte de leur développement et ce en assurant les conditions nécessaires à l'émergence d'un modèle de croissance à faible impact.

1.4.4. Une meilleure insertion des
extensions urbaines dans leur
environnement

Dans une logique de préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers et de conservation du paysage remarquable du territoire, le PADD souhaite favoriser une bonne insertion des extensions urbaines dans leur environnement.

Répondant aux prescriptions du SCOT (cf. DOO p.30/31), il vise notamment à réaliser des extensions urbaines en continuité des espaces bâtis existants afin de renforcer la centralité

des bourgs, de favoriser les déplacements doux et d'éviter l'étirement des réseaux « secs » ou « humides ». Cette logique permet de conforter les dynamiques urbaines et commerciales des bourgs en évitant leur déplacement par mise en concurrence avec de nouvelles centralités.

Dans cet exercice, une approche sensible de la localisation des extensions urbaines a été menée auprès des élus du territoire. Ainsi, certains critères ont permis de mener une réflexion conjointe avec ces derniers sur les secteurs d'extension préférentiels, tels que :

- Réaliser des extensions en continuité immédiate du bâti et notamment du centre-bourg, dans une logique de renforcement du tissu de ce dernier ;
- Prioriser la proximité des centralités urbaines existantes
- Éviter les zones sensibles ou à risque (voir évaluation environnementale)
- Limiter l'urbanisation linéaire
- Éviter l'urbanisation de parcelles agricoles disposant d'un potentiel agronomique fort...

Aussi, le PADD souhaite impulser une logique d'intégration paysagère des extensions urbaines en permettant la valorisation de leurs



Figure 1-4 Exemple d'extensions urbaines à
Champdeniers

franges urbaines, en limite des espaces agricoles ou naturels mais aussi des espaces bâtis en respectant le cadre bâti aux alentours. L'objectif est ici de limiter les impacts des nouvelles extensions urbaines sur leur environnement paysager et bâti.

Certains secteurs d'extension mesurés sont localisés au sein de lieux-dits. Ces secteurs font souvent l'objet d'une OAP densification et sont pour une large part zonés en AUH en conséquence de la délimitation stricte des enveloppes urbaines des bourgs (principaux,



secondaires et hameaux identifiés), au plus près du bâti existant (tampon de 20m environ).

De plus, certains de ces secteurs sont comptés en extension, alors même qu'ils sont partiellement voire totalement anthropisés



2. Justifications des choix en matière d'environnement

L'État Initial de l'Environnement a permis de mettre en lumière les qualités patrimoniales fortes du territoire qui constituent notamment sa richesse paysagère et environnementale. Il soulève notamment l'enjeu de préservation des réservoirs de biodiversité, à l'image des zones Natura 2000 présentes sur le territoire, qui contribuent à la Trame Verte et Bleue de l'intercommunalité et au patrimoine naturel local et supra-territorial.

Il révèle également l'ensemble des risques naturels existants sur le territoire, potentiellement préjudiciables pour la sûreté des personnes, des biens et des territoires. Il rappelle que le territoire est notamment concerné par un risque d'inondation par débordement ou remontées, un risque de retrait et gonflement des argiles, un risque de mouvement de terrain ou encore de cavités souterraines.

Le territoire dispose alors de nombreux espaces soumis à une protection patrimoniale ou à un risque, qui conditionnent les possibilités de développement urbain des enveloppes bâties existantes.

Le souhait politique vise ainsi à tendre vers un développement territorial vertueux aussi bien dans le respect des atouts patrimoniaux, que dans l'adaptation aux contraintes environnementales du territoire et la manière de « fabriquer » la ville.

2.1. Protéger l'intérêt écologique et fonctionnel de la trame environnementale et veiller à une gestion adaptée de ces milieux

Dans une logique de préservation des milieux et au regard des prescriptions du SCOT du Pays de Gâtine, le PADD ambitionne de protéger et valoriser la Trame Verte et Bleue du territoire, qui contribue à la richesse environnementale et à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

Depuis la loi ALUR de 2014, l'élaboration des SCOT doivent prendre en compte l'ensemble des orientations des documents de rang inférieur, et notamment des orientations de préservation de la Trame Verte et Bleue des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique.

En ce sens, le SCOT intégrateur du Pays de Gâtine (prenant en compte la TVB identifiée dans le SRCE Poitou-Charentes) encadre la protection des composantes de la Trame verte et bleue qu'il définit sur la carte suivante (cf. DOO p 16) et prescrit leur intégration dans les

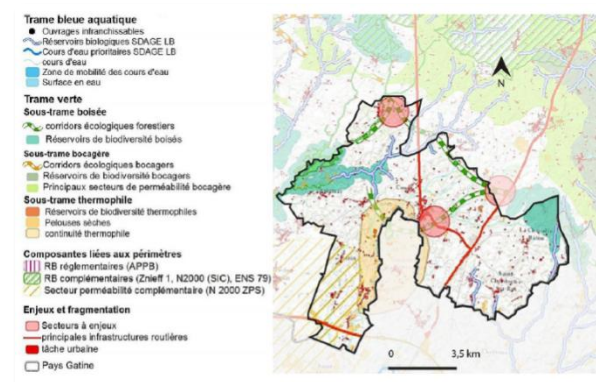


Figure 2-1 Extrait des orientations relatives aux composantes de la TVB du Pays de Gâtine

documents d'urbanisme locaux et leurs projets d'aménagement (cf DOO prescription 5 p.19).

Il souligne notamment qu'«*aucun aménagement ne devra compromettre durablement les fonctions écologiques de ces types d'espaces naturels, identifiés au titre de réservoir, dans le projet de TVB de la commune* ». Ceci permettra de réaliser un zonage basé sur l'identification affinée des grands réservoirs de biodiversité du territoire pour localiser de



manière préférentielle les zones de développement futur.

2.1.1. Préserver les réservoirs de biodiversité

L'un des objectifs poursuivis est le maintien et la préservation des réservoirs et de leurs caractéristiques naturelles constituant des lieux d'habitat, de développement et de reproduction des espèces faunistiques et floristiques locales.

Définition des réservoirs de biodiversité

Ainsi, le PADD vise à préserver l'ensemble des grands réservoirs constitutifs de la Trame Verte et Bleue qui feront l'objet d'une protection particulière. Ce sont, par définition, des espaces disposant d'une biodiversité riche et reconnue, constituant les lieux privilégiés d'habitat et de reproduction des espèces animales et végétales.

Ces grands réservoirs ont été définis dans le cadre des prescriptions et des orientations du SCOT du Pays de Gâtine visant à préserver la TVB à l'échelle de son territoire. Cet exercice a également été complété au regard de documentations issues du centre des ressources pour la mise en œuvre de la Trame

Verte et Bleue du Ministère de la transition écologique et solidaire, et notamment du Guide méthodologique de « La Trame verte et bleue dans les plans locaux d'urbanisme ».

Ainsi, l'état initial de l'environnement a permis de les distinguer, sur le territoire il s'agit notamment :

- Des milieux aquatiques liés à la Vallée de l'Autize (réseau de cours d'eau, surfaces et plans d'eau...)
- Des zones humides
- Des zones Natura 2000
- Des ZNIEFF de type I et II
- Des arrêtés de protection de biotope
- Des espaces boisés
- Des sites inscrits et classés

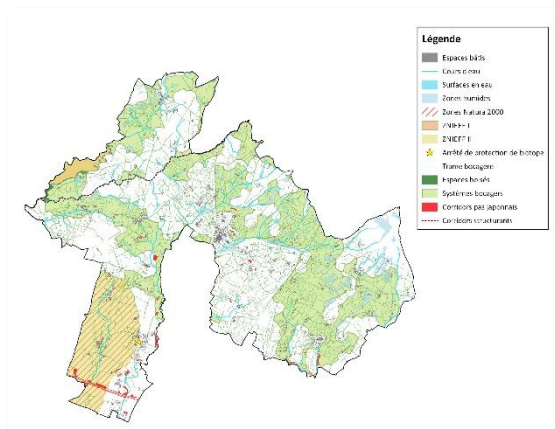


Figure 2-2 Trame verte et bleue affinée de l'intercommunalité

- De la trame bocagère

Réalisation d'une étude fine des zones humides

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'intercommunalité a engagé une étude spécifique de repérage des zones humides lui permettant d'inventorier les zones humides existantes au sein de chacune de ses communes. Cette étude a été intégrée à l'Etat initial de l'Environnement qui précise leurs caractéristiques sur l'ensemble des communes.

Méthode de sélection des haies d'intérêt paysager ou écologique

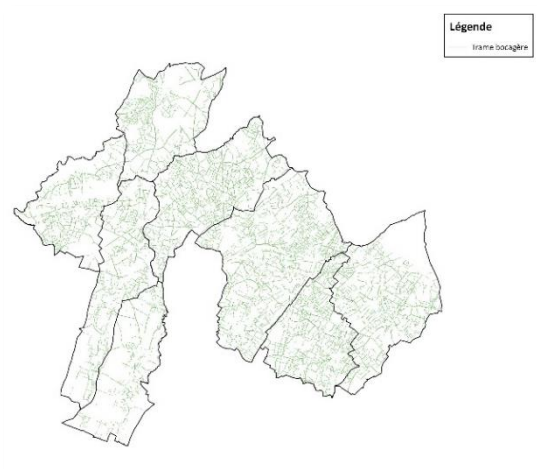
Le caractère bocager du territoire contribue fortement à la richesse paysagère et identitaire de l'intercommunalité, mais également aux fonctions écologiques des espaces naturels. Comme définit, de manière globale, dans la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT Pays de Gâtine, cet élément structurant des paysages et du système écologique du territoire doit donc être préservé. C'est pourquoi, une identification fine de la trame bocagère a été réalisée sur l'ensemble du territoire.



Ainsi, pour préserver la trame bocagère riche du territoire, la méthodologie de sélection des haies d'intérêt paysager ou écologique a consisté en un repérage cartographique des haies existantes par photo aérienne datant de 2014.

En parallèle, le Ministère de l'agriculture réalisait, dans le cadre de la PAC, à l'aide des connaissances des exploitants locaux un repérage des haies encore existantes sur le territoire. Le rapprochement de ces deux études a ainsi permis de réaliser des cartes exhaustives d'inventaires des haies sur le territoire.

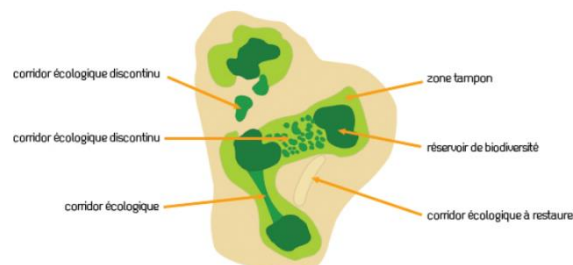
Dans un deuxième temps, ce travail cartographique a été analysé par les élus du territoire, notamment en distinguant les haies présentant un intérêt paysager ou écologique particulier, afin de les protéger en fixant une orientation spécifique au sein du projet d'aménagement et de développement durables.



2.1.2. Assurer les continuités écologiques

Le PADD entend également conserver les connexions naturelles entre les réservoirs de biodiversité en limitant l'urbanisation proche des corridors écologiques importants.

Les corridors écologiques constituent, par définition, des liaisons de déplacements



Représentation schématique des composantes de la TVB
(source : Site officiel du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Basse-Normandie)

importants pour la migration des espèces entre les grands réservoirs de biodiversité, et peuvent être continus (sans interruption) ou en pas japonais (linéaire fragmenté).

Sur le territoire, ces corridors ont été définis grâce à la localisation des rivières, des cours d'eau, du réseau de zones humides, des continuités arbustives et arborées ou encore de la sous-trame bocagère. Les continuités les plus significatives ont été ainsi identifiées comme corridors structurants au sein du territoire.

Ainsi, le PADD souhaite notamment éviter la fragmentation des milieux qui impliquerait une réduction des capacités de déplacement des espèces limitant leur développement. Pour ce faire, les projets de développement urbain doivent prendre en compte la localisation des corridors à enjeux en limitant leurs impacts.



La préservation des continuités écologiques du territoire tend à renforcer les grands corridors écologiques du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes et par conséquent du SCOT du Pays de Gâtine.

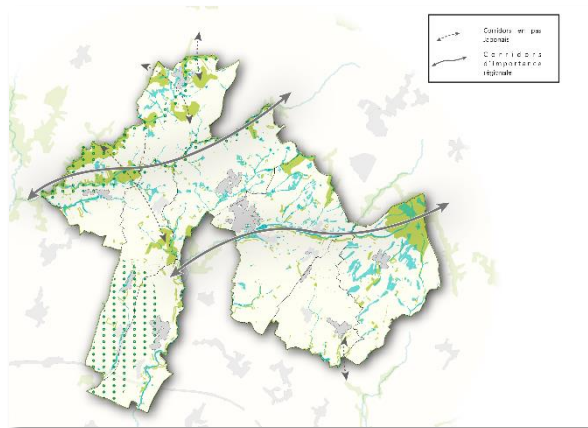


Figure 2-4 Corridors identifiés sur le territoire

2.1.3. Sensibiliser le public aux enjeux environnementaux

La Trame Verte et Bleue présente un intérêt multifonctionnel dont souhaite profiter le PADD. En effet, il aspire à favoriser la relation entre l'environnement et l'homme en sensibilisant le public aux enjeux environnementaux du territoire et en

renforçant la fonction sociale et économique des espaces naturels à travers des services écosystémiques.

Le projet politique s'oriente ainsi vers une valorisation des espaces naturels ludiques en proposant des aménagements peu impactant permettant l'apprentissage et l'appropriation sociale de ces espaces.

Le double objectif de cette politique tend à l'amélioration des connaissances du public sur l'environnement, tout en l'incitant à appliquer de bonnes pratiques en vue de sa préservation et de sa valorisation.



Figure 2-5 Étang de Cherveux à Saint-Christophe-sur-Roc

2.2. Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques en Val-d'Egray

La conservation des éléments naturels constitutifs du paysage remarquable de Val-d'Egray fait l'objet d'un fort consensus politique au sein du territoire. Cet enjeu participe très largement au cadre de vie du territoire, facteur d'attractivité résidentielle.

2.2.1. Maintenir la qualité des paysages naturels et bâtis

Pour ce faire, le PADD ambitionne de préserver les composantes essentielles du paysage naturel et bâti de la Gâtine et leurs grandes caractéristiques, que sont :

- La vallée de l'Autize donnant au territoire son caractère vallonné notamment au Nord
- Les espaces bocagers du Nord du territoire marqué par une sur-représentation de la trame bocagère sous forme de haies et d'alignement d'arbres en bord de voirie et en limite parcellaire



- Les plateaux agricoles du Sud du territoire révélateurs de l'identité rurale du territoire
- Les monuments historiques inscrits ou classés, témoignant de l'histoire locale et participant à l'attractivité touristique du territoire
- Les éléments bâtis constitutif du petit patrimoine du territoire, et notamment les lavoirs, les pigeonniers ou encore les murets de pierres sèches.

Ainsi, la conservation de ces caractéristiques singulières est un enjeu primordial partagé collectivement par l'ensemble des élus.

2.2.2. Limiter la banalisation des paysages

La préservation du grand paysage nécessite également une réflexion poussée sur l'intégration des nouvelles extensions urbaines en vue de limiter leurs impacts. Dans cette logique, le PADD entend limiter la banalisation paysagère de ces nouvelles extensions en favorisant leur intégration dans un environnement propre à chacune d'elle.

L'intégration paysagère des nouvelles opérations se traduira ainsi par un respect du tissu bâti environnant, en proposant des formes urbaines cohérentes à l'existant. Aussi,

ces nouvelles opérations devront être réalisées sous forme de « greffes urbaines » au tissu existant, en favorisant les liaisons urbaines (matérielles et immatérielles) entre l'ancien et le nouveau.

Le PADD entend, certes, conserver l'identité architecturale des espaces bâtis du territoire mais souhaite néanmoins favoriser les nouvelles formes d'architecture contemporaine. Et ce en vue de ne pas figer l'existant mais permettre son évolution et son adaptation aux changements progressifs des modes de vie.

Enfin, le PADD souhaite pouvoir protéger les cônes de vue depuis les hauts reliefs, donnant à voir sur l'ensemble des paysages du territoire. Enfin, il veillera à l'évolution de l'environnement proche de ces espaces ouverts sur le territoire.

2.2.3. Permettre le changement de destination

Le patrimoine vernaculaire du territoire est également fortement représenté par une architecture rurale liée à l'histoire agricole du Pays. Ce patrimoine, bien que très présent sur le territoire, tend progressivement à se

dégrader par un abandon des anciens corps de ferme ne présentant plus d'activités.

Face à cet enjeu, le choix politique du PADD vise à permettre le changement de destination de ces anciens corps de ferme présentant un intérêt architectural fort de valorisation de l'identité locale. D'autant que leur valorisation participe à l'attractivité résidentielle, à la modération de la consommation foncière, et à l'essor du tourisme local sur le territoire.

2.3. Faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources

Le défi du réchauffement climatique impose une redéfinition des modes de « fabriquer la ville » au sein des territoires ruraux. Dans ce cadre et au regard du SRCAE de Poitou-Charentes, le PLUi doit proposer des modes de développement urbain plus respectueux de l'environnement et conforter la politique locale engagée en faveur des énergies renouvelables. Cette orientation politique va de pair avec celles poursuivies autour du développement des mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle, du renforcement de la mixité



urbaine et de la logique des « courtes distances », ou encore de la réalisation de formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'espaces.

2.3.1. Renforcer les performances énergétiques du bâti existant et des nouvelles opérations

Le caractère ancien du parc de logements existants est à l'origine de fortes déperditions énergétiques, comme peut le souligner le diagnostic réalisé sur la base de retours de connaissances des élus du territoire. Conscients de la nécessité d'agir sur cette situation, le PADD vise ainsi à encourager la rénovation thermique du bâti ancien, et ce dans une logique de préservation de la qualité architecturale et d'harmonie avec le paysage bâti environnant.

Le PADD souhaite également accompagner le développement des performances énergétiques et environnementales au sein des nouvelles opérations urbaines, en s'appuyant sur les énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment (comme les panneaux photovoltaïques ou les pompes à chaleur), sur des principes de bio climatisme (notamment l'orientation du bâtiment) ou encore sur

l'utilisation des matériaux isolants aux performances énergétiques reconnues.

L'orientation politique visera donc à encourager l'usage de ces techniques qui conforteront la transition énergétique progressive du territoire.

2.3.2. Favoriser le développement des énergies renouvelables

En vue de renforcer la résilience et l'indépendance énergétique du territoire, le PADD vise à conforter la politique actuelle de développement des énergies renouvelables engagée depuis plusieurs années.

Pour ce faire, il s'appuie sur les axes de développement local déjà engagés que sont la poursuite du déploiement des chaudières à bois dans les équipements public, de l'implantation d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques dans les secteurs les moins impactant pour l'environnement. Les échanges qui ont eu lieu lors de différents ateliers et réunions ont conclu sur la nécessité de conforter les politiques entreprises en assurant leur pérennité.

D'autre part, le PADD vise à permettre le développement potentiel de nouvelles formes

de production d'énergies renouvelables afin de renforcer le mix énergétique du territoire. Il souhaite notamment favoriser les pratiques de valorisation des énergies de récupération issues des activités économiques ou des pratiques de consommation quotidiennes.

Néanmoins, le développement des techniques de production d'énergies renouvelables ne doit pas porter à l'environnement. C'est pourquoi le PADD précise qu'il sera nécessaire d'inscrire ce développement en cohérence avec les orientations politiques retenues préalablement en matière de préservation des milieux et des paysages, et de limitation de la consommation foncière.

2.3.3. Garantir une bonne gestion de la ressource en eau

La préservation des milieux nécessite le juste équilibre entre croissance démographique et gestion des ressources internes au territoire. L'eau est une ressource essentielle au développement des milieux anthropiques mais qui reste néanmoins fragile, notamment sur ce territoire où les eaux sont concernées par de forts taux de nitrates comme l'indique l'Etat Initial de l'Environnement.



Un système de production d'eau potable adapté au scénario de croissance démographique

La rencontre ayant eu lieu le 12 décembre 2018 avec le Syndicat Mixte des Eaux de la Gâtine, a permis de mettre en évidence les capacités d'absorption et les dysfonctionnements potentiels des différentes STEP en cohérence avec les ambitions démographiques de chaque commune.

Ainsi, le Syndicat a approuvé le projet de territoire qui prône une logique prioritaire de densification des tissus urbains.

Par courrier en date du 8 février 2019, adressé au Président de la CC Val de Gâtine, le syndicat mixte précise ses engagements pour les communes où des discordances et des capacités de réseaux insuffisantes avaient été relevées. Les actions auxquelles s'engage le syndicat permettront ainsi de couvrir les capacités nécessaires à la desserte des secteurs de développement inscrits dans le présent PLUi.

Le courrier est reproduit dans les 2 pages suivantes du présent rapport.

Favoriser la gestion de l'eau à la parcelle

En lien avec la logique de limitation de la consommation foncière et des enjeux liés aux risques naturels, le PADD souhaite limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'usage de techniques visant une infiltration des sols performante au sein des nouvelles opérations urbaines.

Cet objectif vise notamment à réduire le risque d'inondation par ruissèlement en milieu urbain, à limiter les ajouts d'eau supplémentaires dans le système de traitement des eaux usées, et à permettre l'alimentation des nappes souterraines d'eau souterraines présentes sur le territoire. Une attention particulière sera néanmoins apportée sur les espaces concernés par un risque de retrait et gonflement des argiles où l'infiltration à la parcelle sera plus encadrée.

2.3.4. Conforter la gestion et la valorisation des déchets

La croissance démographique projetée soulève de multiples enjeux et notamment la présence d'un système de récupération des déchets adaptés aux évolutions à venir. En ce sens, le PADD vise à permettre la poursuite des actions engagées en faveur de la valorisation des

déchets ménagers, et ce, dans une logique d'optimisation des consommations des produits primaires sur le territoire.



23, rue de Beaulieu - POMPAIRE
BP 80078 - 79202 PARTHENAY CEDEX
Tel : 05 49 45 03 47 - Fax : 05 49 45 14 58
Mail : conseil@eaux-de-gatine.fr

Pompaire, le 8 février 2019

Monsieur le Président
Communauté de Communes Val de Gâtine
2 Place Porte Saint-Antoine
79220 Champdeniers-Saint-Denis



Affaire suivie par Madame Estelle MONTEIL

Objet : Capacités des stations d'épuration - PLUi

Monsieur le Président,

Pour faire suite à la réunion du 12/12/2018 au sujet des capacités des stations d'épuration et des possibilités de raccordement des extensions urbaines, je suis amené à vous préciser les engagements du Syndicat des Eaux de la Gâtine pour les communes où il y a eu des discordances relevées.

Nos actions devraient ainsi garantir les possibilités d'urbanisation que vous souhaitez inscrire dans votre PLUi.

Extrait CR

« Commune de Fenoux

Le Syndicat des eaux et la DDT informent sur les dysfonctionnements de la station d'épuration de la commune. Néanmoins, aucune extension urbaine n'est prévue sur la commune, privilégiant une logique de densification de ces espaces, dont le potentiel se révèle important.

Le Syndicat des eaux, souhaitant ne pas bloquer cette logique de densification, doit donc apporter des éléments supplémentaires pour statuer sur la capacité de la station d'épuration à répondre à cette production de nouveaux logements malgré les dysfonctionnements évoqués. »

- Le SMEG réalisera en 2019 le contrôle de conformité de tous les branchements du bourg
- Un diagnostic des réseaux sera réalisé fin 2020 au plus tard

Extrait CR

« Commune du Busseau

La DDT évoque le mauvais bilan de 2017 de la station d'épuration existante sur la commune. Le développement résidentiel en extension et en densification devra donc être justifié au regard de ces dysfonctionnements.

Le Syndicat des eaux précise que l'extension urbaine souhaitée à l'Est du bourg ne se situe pas en zone d'assainissement collectif mais sa proximité rend son raccordement possible, sous réserve de l'existence d'une topographie favorable. **Le Syndicat des eaux doit donc davantage préciser ces possibilités au regard des difficultés qui sont soulevées (dysfonctionnements connus, raccordement de l'extension...).** »

- Le SMEG réalisera en 2019 le contrôle de conformité de tous les branchements du bourg.
- Un diagnostic des réseaux sera réalisé fin 2020 au plus tard

Extrait CR

« Commune de Saint-Maixent-de-Beugné

Le Syndicat des eaux informe que l'extension urbaine souhaitée par la commune se localise en dehors de la zone d'assainissement collectif. Le projet étant porté par la commune, le Syndicat des eaux souleve l'intérêt de revoir ce zonage en prévoyant le raccordement de cette extension. »

➔ Le raccordement des 11 logements à la station d'épuration est envisageable car la station est surdimensionnée.

Etat actuel :

- Taux de raccordement de 93 % dans la zone d'assainissement collectif
 - Moyenne 2018 hydraulique entrante STEP : 6 m³/j (30 % capacité nominale)
 - Max 2018 hydraulique entrante STEP : 13 m³/j (60 % capacité nominale)
 - Moyenne charge entrante STEP : 1.5 KgDBO5/j (16 % capacité nominale)
- ➔ Le SMEG engage la révision du zonage fin 2019 au plus tard pour confirmer la faisabilité de raccordement supplémentaire et étendre la zone d'assainissement collectif au 11 logements.

Extrait CR

« Commune de Champdeniers

« Concernant la zone d'activités de Monplaisir, au regard de la réduction conséquente des zones à urbaniser sur le secteur, se réduisant à une extension économique située au Nord-Ouest de la ZA, le Syndicat des eaux évoque la possibilité de son raccordement au système d'assainissement collectif.

Il est évoqué le déversement des eaux de parking et de station de lavage de l'entreprise de transports dans les lagunes ce qui pose un problème de dysfonctionnement, dû à l'importance des eaux parasitaires. **Le Syndicat des eaux doit donc davantage préciser ces possibilités au regard des difficultés qui sont soulevées** (dysfonctionnements connus, raccordement de l'extension...). »

➔ La station de la ZAE est en surcharge hydraulique. Les contrôles de conformité des branchements ont été réalisés fin 2015. Il reste un branchement dont la situation doit être précisée (Ets Boizumeau). Etant donné que les branchements sont pour la plupart conformes (12 conformes, 1 non conforme et 1 à préciser), le réseau est suspecté d'être à l'origine de l'intrusion d'eaux parasites. Un diagnostic sera réalisé au cours de l'année 2019.

➔ Si une entreprise s'implante dans l'extension de la zone économique située hors zonage avant que des résultats probants soient établis sur la diminution de la charge, les eaux usées seront gérées par un dispositif d'ANC.

Enfin, je rappelle qu'un accord de principe avait été établi avec la Direction de Départementale des Territoires des Deux Sèvres en 2016 pour ne pas bloquer l'urbanisation dans les dents creuses. Il me semble donc que la plupart de vos projets s'inscrivent dans cette configuration et qu'il n'y a donc pas de point bloquant à mon sens sur vos projets d'urbanisation.

Restant à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.



Copie pour information :

Me Florence DEVILLE – DDT79 - responsable de l'unité ouvrages et travaux
Service eau et environnement

2.4. Gagner en résilience pour limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances

Face aux risques naturels (risque d'inondation, de mouvement de terrain, de cavités...) et aux contraintes urbaines (nuisances sonores, transport de matière dangereuses, canalisation de gaz...) relevés par l'État Initial de l'Environnement, le PADD vise à proposer un développement urbain plus résilient afin d'offrir un cadre de vie sûr et durable aux habitants du territoire.

2.4.1. Limiter le risque d'inondation et de retrait-gonflement des argiles

Pour réduire la vulnérabilité des personnes, des biens et des territoires, le PADD vise à atténuer le risque d'inondation et de retrait-gonflement des argiles au sein ou à proximité des milieux anthropisés. Pour ce faire, le PADD souhaite notamment éviter le développement de zones d'extension sur des espaces concernés par ces risques.

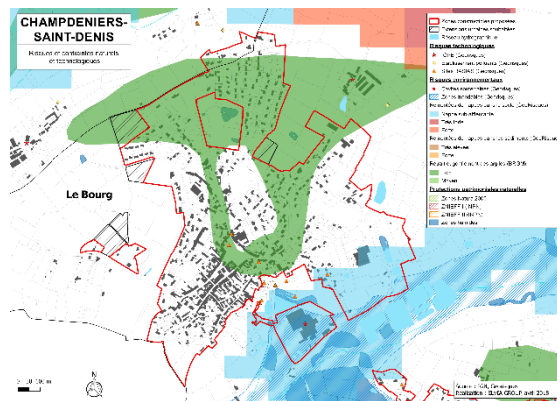


Figure 2-6 Carte des contraintes à l'urbanisation sur le bourg de Champdeniers-Saint-Denis

D'autre part, le PADD souhaite favoriser la gestion du risque d'inondation à la parcelle, en introduisant au sein des zones d'extension des techniques de gestion des eaux pluviales permettant d'anticiper ce risque.

Enfin, dans un but d'amélioration des performances bâties face aux risques présents sur le territoire, le PADD entend permettre les innovations architecturales et techniques dans les secteurs urbanisés et les nouvelles opérations urbaines.

2.4.2. Atténuer les nuisances urbaines proches des lieux de vie

Le maintien et l'amélioration du cadre de vie du territoire tient également à l'atténuation des

nuisances urbaines induites par les pratiques locales et le développement territorial. Pour rappel, l'Etat Initial de l'Environnement a souligné les nuisances urbaines observées sur le territoire, que sont le transport de matières dangereuses et l'importance des nuisances sonores sur les départementales RD6, RD748 et DR743.

Le PADD ambitionne de règlementer la constructibilité le long de la RD744 et à proximité de la canalisation de gaz afin de limiter les impacts nuisibles observés.



3. Justifications des choix en matière d'économie

La croissance démographique projetée sur le territoire sur le temps du PLUi nécessite également un maintien, voire un renforcement de l'attractivité économique locale. Le diagnostic économique du territoire a révélé de multiples enjeux liés à la préservation de ces atouts économiques et aux opportunités de développement d'activités tertiaires et touristiques.

Le rayonnement supra-territorial de la zone d'activités de Monplaisir s'inscrit comme un enjeu primordial pour le territoire puisqu'il constitue un des piliers de l'attractivité économique et résidentielle de l'intercommunalité. Reconnu comme « pôle stratégique » au sein de l'armature économique du SCOT du Pays de Gâtine, la zone d'activités joue un rôle essentiel en matière d'emploi à l'échelle locale mais également à l'échelle du SCOT.

Par ailleurs, la richesse économique du territoire est également marquée par la présence de grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois dont le maintien et le

développement sont indispensables à la pérennité de l'attractivité du cadre de vie local.

Le maintien des petits commerces de centre-bourg reste également un enjeu majeur à l'ensemble des territoires ruraux, et plus particulièrement au Nord du territoire (marqué par une perte démographique constante) et dans les communes les plus rurales. Il en va de l'animation des centres-bourgs et de la préservation de la qualité de vie dans ces espaces éloignés des centralités.

Enfin, la préservation des activités agricoles et le développement de l'économie tertiaire et touristique locale constituent des opportunités de renforcement de l'attractivité du territoire par une valorisation de son identité rurale.

3.1. Renforcer et accompagner le développement de la zone d'activités de Montplaisir de Champdeniers-Saint-Denis

En vue de maintenir et de renforcer la zone d'activités de Montplaisir, à l'origine d'une attractivité économique renforcée et d'un ancrage des populations locales sur le territoire, le PADD vise à affirmer son rayonnement en limitant la création de



Figure 3-1 Photo aérienne de la zone d'activités de Montplaisir

nouvelles zones d'activités au sein du territoire. Cet objectif vise ainsi à clarifier l'offre économique du territoire en priorisant la visibilité de la zone d'activités, notamment depuis les axes routiers structurants par une intégration paysagère peu impactante pour son environnement proche. L'intégration paysagère du site participe, par ailleurs, à sa communication et au renforcement de son attractivité.

Le PADD entend également conforter le tissu urbain de la zone d'activités en priorisant l'urbanisation des dents creuses et proposer, le



cas échéant, de nouvelles possibilités de développement urbain afin de répondre aux besoins éventuels d'absorption de son attractivité.

Méthode d'identification des dents creuses

L'identification des dents creuses a été réalisée à partir d'une photo aérienne datant de 2014, par une pré-sélection des parcelles non urbanisées.

Cette première sélection a, par la suite, fait l'objet d'une vérification par la maîtrise d'ouvrage permettant de distinguer les parcelles détenues par :

- Des entreprises privées souhaitant ne pas vendre leur terrain ou ayant un projet de développement sur les parcelles concernées
- L'intercommunalité disposant des compétences liées à la gestion et au développement de la zone d'activités de Monplaisir

Un travail de définition des caractéristiques parcellaires de la zone d'activités de Monplaisir et du type d'entreprises amenées à s'implanter ou à se développer sur le territoire, a par ailleurs été réalisé.

Résultats

Cette analyse a permis de distinguer 3 dents creuses sur près de 0,8 ha de parcelles non urbanisées et disponibles au sein de la zone d'activités, ainsi que 5,4 ha de surfaces déjà viabilisées et aménagées en continuité de la zone d'activités.

Néanmoins, la commune de Champdeniers-Saint-Denis souhaite permettre une extension possible de la zone d'activité pour conforter son rayonnement.

Extensions destinées au renforcement de la zone d'activités de Monplaisir

L'analyse de la demande locale relevée par les élus du territoire, en matière de besoins fonciers sur la zone d'activités de Monplaisir révèle son attractivité.

En effet, plusieurs entreprises locales souhaitent pouvoir s'agrandir sur la zone d'activités mais ne disposent pas de terrains disponibles adaptés.

Les retours d'expériences des élus locaux ont permis de mettre en lumière :

- **La très forte rétention foncière** sur les terrains déjà viabilisés et aménagés sur les

parcelles B298, B299, B620, B787, B789 et B791, au Sud de la zone d'activités, due à une logique de spéculation foncière d'un particulier ;

- L'inadéquation de la taille des parcelles disponibles au sein de la zone actuelle (parcelles de même taille que celles occupées) par rapport aux besoins exprimés des entreprises locales (parcelles B783, B832, B854, B855).



Figure 3-2 Étude de densification économique sur la zone d'activités de Monplaisir (p.71 du diagnostic)



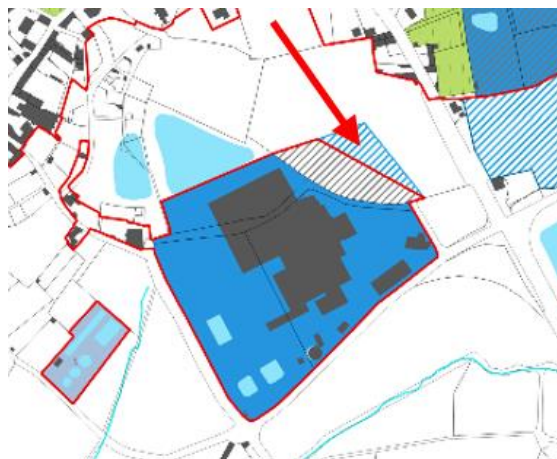
Le manque de disponibilités foncières adaptées aux besoins exprimés des entreprises pourrait les pousser à délocaliser leurs activités respectives en dehors du territoire, vers des pôles urbains plus importants.

C'est pourquoi, les élus du territoire ont souhaité offrir des possibilités d'extension urbaine en dehors de la zone d'activités existante, afin de favoriser l'ancrage des grandes entreprises locales et de renforcer son attractivité.

Ainsi, un besoin identifié de près de 2 ha semble nécessaire au maintien des entreprises souhaitant s'agrandir et à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

A noter que les parcelles indiquées d'une flèche ci-après (parking Sofivo à Champdeniers St-Denis et secteur au nord du hameau de la Pierredière à Sainte-Ouene) étant déjà artificialisées aujourd'hui, elle constitue des coups partis en extension (0,2ha à Champdeniers et 0,2ha à Ste-Ouene, soit 0,4 ha au total). Elles ont donc été incluses dans la zone UX au zonage, le reste des secteurs ayant été classés en AUX (8,5ha), comme indiqué dans le tableau ci-contre. Cela explique la différence entre le total des zones AUX (8,5ha)

et celui des surfaces d'extension économiques (8,9ha).



3.2. Accompagner les entreprises locales dans leur projet de développement et assurer le développement de l'emploi sur le territoire

L'attractivité économique et résidentielle du territoire est également soutenue par la présence de grandes entreprises localisées à proximité des bourgs, telles que Terra Lacta, la laiterie de Pamplie, ou encore BTP Thuillas. Bien que ces dernières participent activement au dynamisme local des communes rurales, leur développement nécessite des besoins en fonciers, sans lesquels leur pérennité reste incertaine.

3.2.1. Assurer le maintien des très grandes entreprises locales

Le PADD vise à conforter la présence des très grandes entreprises locales, créatrices d'emplois, en leur offrant les conditions nécessaires à leur maintien et leur développement.

Pour ce faire, après un inventaire exhaustif de leurs projets et de leurs besoins en surface, le PADD permet une extension mesurée et cohérente au projet de chacune d'entre-elle. Il



stipule également que ces ressources foncières devront être accompagnées de conditions réglementaires adéquates à leur développement.

Seules les entreprises disposant d'un projet de développement sont alors concernées par des possibilités d'extension urbaine, et ce dans une logique d'optimisation du foncier en cohérence avec l'objectif global de modération de la consommation foncière.

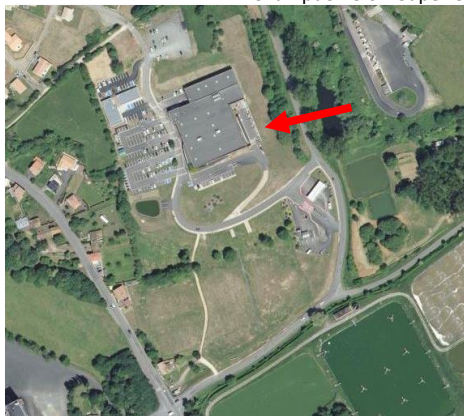
En complément, quelques secteurs très mesurés (de l'ordre d'un demi-hectare par secteur) viennent conforter l'activité artisanale au sein de certains pôles de proximité et communes rurales (Surin, Saint-Christophe-sur-Roc, Sainte-Ouennne, Cours). Ils font l'objet d'un secteur spécifique au zonage, dédié à l'artisanat.

Projet		Surface
Champdeniers-Saint-Denis	Extension zone de Monplaisir Extension du Super U	4 ha
Sainte-Ouennne	Extension BONNEAU	0,9 ha
Surin	Projet de site de proximité	0,2 ha
Saint-Christophe-sur-Roc	Extension Cie-Carabosse Extension artisanale	0,8 ha
Cours	Déplacement garage	0,5 ha
Pamplie	Extension laiterie et scierie	2,2 ha

Les besoins en extension urbaine rapportées par la commune pour la réalisation de leur projet économique ou le maintien des entreprises locales constituent un besoin global de 8,5 ha, en plus des 0,4 ha de surfaces économiques ayant déjà été urbanisées sur les communes de Champdeniers (réalisation d'un parking pour l'entreprise Sofivo) et de Sainte-Ouennne (construction d'un bâtiment économique au Nord de la Pierredièrre). Soit un total de 8,9 ha sur la période du PLUi.



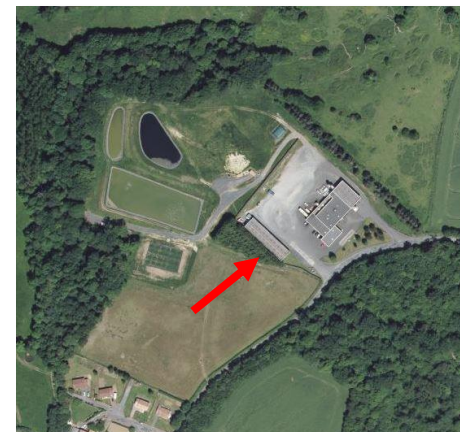
Champdeniers – Super U



Sainte-Christophe-sur-Roc – Cie Carabosse



Pamplie - Laiterie



Sainte-Ouene - Bonneau



Cours – Déplacement du garagiste



Pamplie - scierie





3.2.2. Soutenir l'économie locale des tissus et favoriser sa diversification

Dans une logique de renforcement de la résilience de l'attractivité économique et résidentielle, le PADD souhaite conforter voire renforcer l'économie locale dans toutes ses dimensions.

Il souhaite ainsi permettre l'adaptation du territoire aux nouvelles pratiques de travail actuelles, afin de favoriser la création de nouvelles activités et renforcer l'attractivité de l'intercommunalité, en priorité dans les grandes centralités structurantes du pôle de centralité et les pôles d'équilibre. Et ce, en offrant la possibilité de créer des espaces de travail partagés (type espace de coworking, Fab Lab, pépinières d'entreprises, etc) et en soutenant le développement du télétravail par l'essor du numérique à haute performance, dans les lieux les plus proches des centres-bourgs structurants.

Par ailleurs, le PADD vise à conforter le caractère multifonctionnel des tissus en permettant le maintien et la création des petites activités artisanales dans les espaces urbains structurants. Cet objectif tend notamment à conforter l'animation des

centralités en tant que lieux de vie et d'échange, mais également à ancrer davantage la population sur le territoire et à favoriser les déplacements au sein même des tissus urbains existants pour conforter les pratiques de mobilité douce et limiter la dépendance vis-à-vis des pôles structurants.

Enfin, il entend permettre sa diversification, notamment en confortant la tertiarisation de l'économie à destination des services à la personne, qui représente 45% des créations d'entreprises en 2015 sur le territoire. D'autant que ce secteur économique vise à offrir un niveau de services minimum à la population, qui s'adapte aux changements des profils socio-démographiques et notamment au vieillissement de la population et à la prédominance des familles sur le territoire.

3.3. Œuvrer à l'amélioration de l'appareil commercial dans un souci de complémentarité de l'offre

L'attractivité du cadre de vie local est également impactée par l'offre commerciale existante sur le territoire. Le diagnostic a soulevé la faiblesse de l'offre commerciale,

notamment au Nord du territoire et dans les communes les plus rurales, qui se concentre dans les pôles structurants. Le maintien des petites activités commerciales existantes constitue, notamment pour les bourgs ruraux, un enjeu fort de préservation de leur dynamisme. La perte démographique de certaines communes soulève l'importance de cet enjeu qui fragilise la pérennité des activités existantes.

3.3.1. Favoriser le maintien des activités commerciales en encourageant leur complémentarité

Afin de maintenir l'offre commerciale du territoire, le PADD entend favoriser la complémentarité des activités commerciales existantes entre, d'une part, les grandes enseignes localisées dans les pôles structurants dont la zone de chalandise dépasse les limites intercommunales, et d'autre part, les petits commerces de centre-bourg faisant « vivre » les villages, disséminés sur l'ensemble du territoire.

Cet objectif vise à :

- ◆ Préserver les petits commerces présents au sein des tissus urbains, en évitant les effets de concurrence par



l'arrivée de nouvelles centralités commerciales importantes en dehors des bourgs.

- ◆ Conserver la diversité de l'offre commerciale du territoire dans un souci de renforcement de son attractivité économique et résidentielle et de limitation des besoins en déplacement.
- ◆ Permettre l'adaptation cohérente de l'offre commerciale à la croissance démographique projetée sur le territoire.

3.3.2. Assurer l'animation et l'attractivité commerciale des centres-bourgs

En matière d'activités commerciales, le SCOT présente des prescriptions (cf prescription 24 du DOO p.58) qui visent notamment à localiser de manière préférentielle, les commerces au plus près des centralités urbaines, définit par ce dernier comme « *tout secteur, en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics...* ».

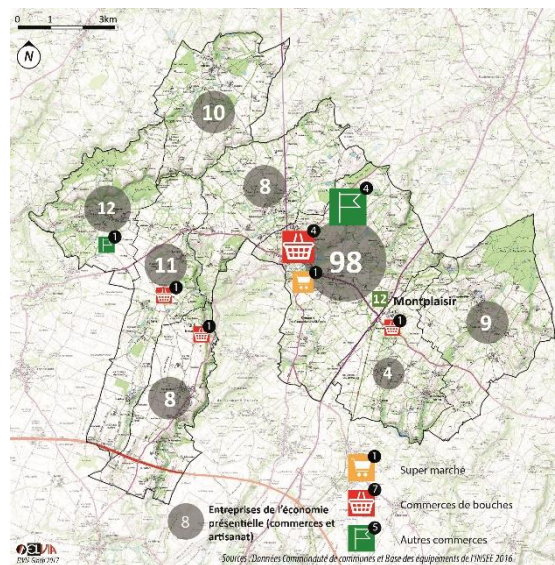


Figure 3-3 Centralités commerciales sur le territoire

Dans cette logique et face aux enjeux de préservation des activités commerciales des centres-bourgs, le consensus politique souhaite permettre le renforcement de l'animation et la revitalisation des cœurs de bourgs et de village. Le but étant de maintenir les petits commerces existants et de lutter contre la désertification rurale observée sur le territoire et ce en renforçant la visibilité de l'offre commerciale des espaces de vie pour conforter son attractivité.

En ce sens, le PADD entend favoriser le caractère multifonctionnel des bourgs en permettant la création de petits commerces dans les tissus existants. Le développement des commerces au centre-bourg participe très largement à leur animation, notamment dans les communes dépourvues d'équipements structurants.

Pour favoriser l'attractivité commerciale en centre-bourg, le PADD tend également à encourager la requalification et le renforcement de l'accessibilité des espaces publics centraux proposant des commerces, afin d'améliorer la « pratique » de ces espaces d'échanges, de partage et de rencontre. Le but étant de faciliter l'accès du public à ces espaces, souvent en manque de places de stationnement.

Le renforcement de l'accessibilité se traduit ainsi par une amélioration des espaces de circulation et de stationnement au sein des bourgs qui, comme le soulève le diagnostic, est un enjeu majeur d'attractivité et de maintien des commerces.



Enfin, l'ensemble des élus souhaite s'engager dans une politique de développement plus durable et solidaire en favorisant l'essor de pratiques commerciales alternatives et adaptées aux modes de vie locaux (commerces ambulants, e-commerces...) dans les secteurs les plus éloignés des centralités commerciales. Cet objectif vise à offrir un niveau de commerces et de services minimum dans les espaces dépourvus de commerce permanent et souvent concernés par un phénomène de vieillissement de la population. Phénomène qui soulève des enjeux forts de mobilité en raison d'une absence de transport en commun.

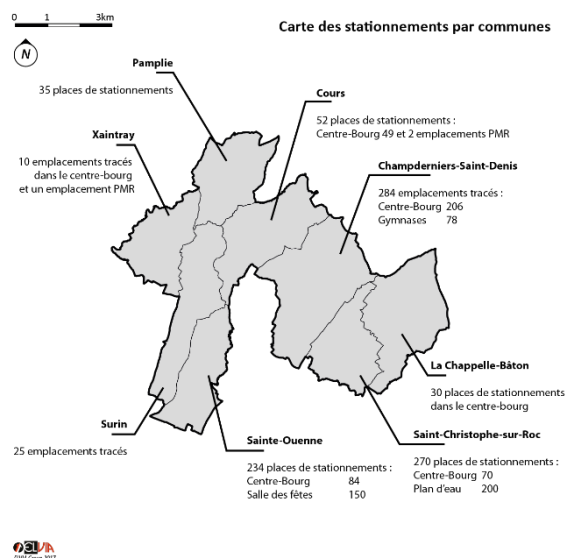


Figure 3-4 Inventaire des stationnements publics

3.4. Considérer l'agriculture comme une ressource économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives

La consommation progressive des terres agricoles engendrée par une croissance démographique soutenue depuis plusieurs années, soulève des enjeux de préservation des activités agricoles, participant à la valorisation de l'identité rurale du territoire. En effet, l'évolution de la structure des exploitations, la modernisation des techniques agricoles et l'arrivée constante de nouvelles populations fragilisent l'activité agricole, notamment en matière de surfaces exploitées mais également en matière d'emplois. Aussi, elle constitue un des piliers de la préservation des paysages bocagers et de plaines qui tendent progressivement à disparaître au profit d'extensions urbaines à multiples vocations.

3.4.1. Assurer la pérennité de l'activité agricole et du potentiel agronomique des sols

Face à ces enjeux, le PADD souhaite renforcer la préservation des activités agricoles du

territoire en trouvant le juste équilibre entre maintien de la croissance démographique et conservation des terres agricoles. Le but étant de modérer la consommation foncière des terres cultivées pour éviter le renforcement de la fragilisation de l'activité agricole, notamment en mettant l'accent sur la préservation des sols disposant d'un potentiel agronomique fort et reconnu.

Ainsi, les échanges réalisés avec la Chambre d'Agriculture ont permis de cibler les espaces à fort potentiel agronomique dont l'urbanisation est à éviter.

Le PADD vise également à préserver le cadre de travail des exploitants en favorisant la préservation des lieux d'exploitation proches de espaces urbanisés et en préservant leur accessibilité ainsi que celles des parcelles cultivées. En effet, la hausse des flux de déplacement et le développement urbain liés à l'augmentation de la population représentent une gêne pour les circulations agricoles et les pratiques d'épandage sur le territoire.

Dans une logique de maintien d'une activité agricole fragilisée, le PADD entend également permettre sa diversification en vue de renforcer sa résilience. Il souhaite ainsi soutenir



la création d'activités secondaires valorisant les sites d'exploitation et de production, et participant à son attractivité touristique, mais aussi en réponse aux nouvelles logiques de consommation de l'espace. Le PADD souligne la nécessité de permettre ainsi l'essor d'activités de type hébergement, restauration, commerce ou encore lieu pédagogique directement liées aux exploitations agricoles sur le territoire.

3.4.2. Encourager la participation du monde agricole dans la transition énergétique

La politique de développement des énergies renouvelables engagée sur le territoire doit être soutenue par l'ensemble des secteurs d'activités, et notamment le secteur agricole. En effet, ce dernier dispose de nombreuses ressources valorisables en matière de production d'énergies renouvelables, tels que l'espace pour le photovoltaïque, et les ressources végétales et animales pour la méthanisation ou la biomasse.

Le PADD vise donc à encourager le développement des installations de production d'énergies renouvelables sur les lieux d'exploitations agricoles, tout respectant les orientations politiques retenues de maintien des paysages et des zones naturelles

d'importance, mais aussi de préservation de l'activité agricole et du patrimoine bâti agricole remarquable. Ainsi, cela ne doit pas s'opérer au détriment du potentiel agronomique des sols.

3.4.3. Favoriser la valorisation du patrimoine bâti agricole

Dans une logique de préservation du patrimoine local et de valorisation de l'identité rurale du territoire, le PADD entend permettre la revalorisation des bâtiments agricoles au caractère patrimonial reconnu, et notamment leur changement de destination.

Le but étant de limiter la dégradation d'un patrimoine peu valorisé, révélateur de l'histoire agricole locale et participant à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

3.5. Impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire

Profitant de paysages riches et diversifiés, le territoire dispose d'atouts environnementaux et naturels remarquables. Une richesse environnementale reconnue dont le potentiel

patrimonial constitue la base de réflexions concernant la création d'un Parc Naturel Régional à l'échelle de la région naturelle de Gâtine-Poitevine. En effet, le projet politique tend à asseoir le développement touristique sur la conservation et la valorisation de ces atouts patrimoniaux.

3.5.1. Développer une véritable stratégie touristique en lien avec son environnement remarquable

Dans un souci de renforcement de l'attractivité et de la diversification économique du territoire, le PADD entend profiter de son environnement remarquable pour permettre la mise en place d'une stratégie touristique globale. Le but poursuivi vise notamment à faciliter la visibilité des activités et des potentialités touristiques sur le territoire.

Ainsi, il souhaite permettre la valorisation des éléments bâtis et naturels patrimoniaux témoignant de l'histoire locale. Cet objectif vise à utiliser les potentialités locales pour conforter l'attractivité touristique, mais également à sauvegarder les éléments patrimoniaux faisant souvent l'objet d'une dégradation importante. Cette valorisation passe également par une amélioration de



l'accessibilité des lieux d'intérêt notamment en matière de stationnement



Aussi, dans une logique de déploiement des activités touristiques présentes sur le territoire, le PADD souhaite soutenir le développement de l'hébergement et des équipements touristiques, dont le diagnostic soulève la faiblesse. Ainsi, il vise à encourager la création d'hébergement touristique (type camping, hôtellerie, gîte rural...), d'aires d'accueil de camping-cars et de lieux de restauration dans les lieux les plus appropriés et les moins impactant pour l'environnement.

3.5.2. Favoriser la pratique des grandes espaces naturels du territoire

Le projet politique entend profiter des grands espaces naturels du territoire pour asseoir le développement du tourisme vert. En ce sens, le PADD entend permettre le développement et la valorisation du maillage de liaisons douces sur le territoire afin de conforter les itinéraires de randonnées existants.

Un objectif qui nécessite également, comme le prévoit le PADD, le déploiement d'aménagements adéquates à la pratique de la randonnée le long des itinéraires existants. Le but étant de conforter une activité touristique existante, peu impactante et révélatrice des atouts du cadre de vie du territoire.

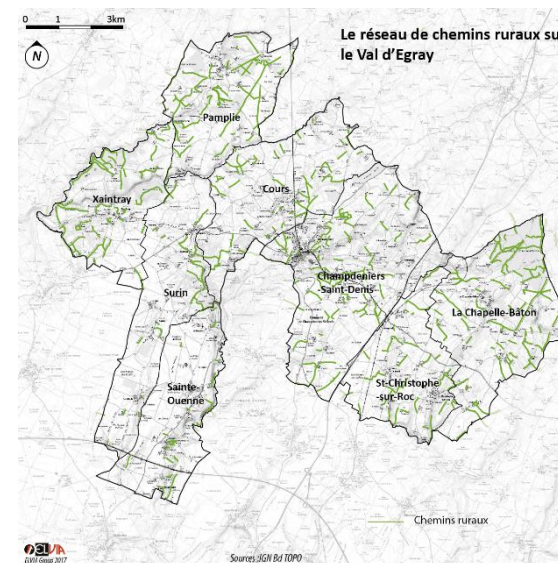


Figure 3-6 Le réseau de chemins doux du territoire



4. Justifications des choix en matière d'équipements et de mobilité

De par son caractère rural marqué, le territoire dispose d'un niveau de services, de commerces et d'équipements relativement limité. Le diagnostic a permis de mettre en avant la forte concentration des équipements structurants et des commerces au sein des bourgs les plus dynamiques.

Ce constat, à l'image de l'ensemble des territoires ruraux, soulève plusieurs enjeux primordiaux. D'une part, le maintien des commerces, services et équipements existants dans les bourgs ruraux dont les communes connaissent, notamment dans le Nord-Est du territoire, une déprise démographique marquée depuis plusieurs années. Leur pérennisation est un enjeu majeur puisqu'ils participent très largement au dynamisme de la commune, à la lutte contre la vacance, au maillage d'équipements et de services sur l'ensemble du territoire intercommunal.

D'autre part, le maintien de ces éléments structurants constitutifs des bourgs ruraux dépend de leur accessibilité et de la

valorisation des espaces de vie existants, nécessitant une réflexion poussée sur les espaces de stationnement et les espaces publics.

Enfin, le renforcement de l'accessibilité des bourgs structurants semble indispensable face aux tendances de concentration des équipements et des commerces. Et ce notamment face à un vieillissement progressif de la population qui tend à limiter ces déplacements depuis les espaces les plus isolés, et un souhait politique de poursuite de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire.

Ces enjeux participent très largement à la préservation et de l'amélioration du cadre de vie remarquable du territoire, qui constitue le pilier de son attractivité démographique, résidentielle et économique.

4.1. Revitaliser les centres-bourgs des communes pour renforcer leur animation et leur convivialité

Le maintien des activités économiques et des équipements existants au sein des bourgs ruraux nécessite une revalorisation des espaces

urbains tant en matière d'accessibilité qu'en matière de qualité urbaine et architecturale. Le but étant de renforcer l'attractivité des centres-bourgs pour favoriser les échanges et les usages liés aux équipements existants.

4.1.1. Repenser l'organisation du stationnement

En ce sens, le PADD vise à permettre la réorganisation et le développement du stationnement au sein des bourgs à proximité des équipements et commerces existants notamment. L'objectif poursuivi ici est d'offrir les conditions nécessaires à l'accueil des populations et de la clientèle dans ces espaces, concurrencés par les grandes centralités urbaines du territoire.

Par ailleurs, la revalorisation des espaces de stationnement devra porter une réflexion poussée sur leur insertion paysagère dans leur environnement proche. Le PADD souhaite notamment permettre l'engazonnement ou la végétalisation de ces espaces, et ce dans une logique de préservation des milieux naturels limitrophes aux centres-bourgs. L'usage de matériaux locaux typique du territoire sera également favoriser, en vue de ne pas dénaturer les paysages remarquables existants.



Figure 4-1 Exemple de parking engazonné

4.1.2. Favoriser la récupération de la vacance

Au vu de l'importance du nombre de logements vacants sur le territoire, le consensus politique s'oriente vers un souhait de réduction de ces logements délaissés en mettant en place les conditions nécessaires à leur récupération.

Ainsi, le PADD vise à favoriser la réhabilitation énergétique, thermique et architecturale de ces logements afin de conforter leur revalorisation. D'autant que la récupération de ces logements permettrait d'accueillir de nouvelles populations et de redynamiser les centres-bourgs, sans pour autant consommer davantage de ressource foncière et impliquer des extensions de réseaux importantes et coûteuses pour les communes.

4.1.3. Valoriser les espaces publics et leurs liaisons

Le renforcement de l'attractivité des bourgs ruraux nécessite également une valorisation de leurs espaces publics, et ce dans une logique de maintien voire d'amélioration de leur animation. Pour ce faire, le PADD vise à permettre l'(re)aménagement des espaces publics au sein ou à proximité des centres bourgs afin de conforter les lieux favorisant les échanges et la mixité urbaine.

Il souhaite notamment valoriser les liaisons urbaines et les mobilités douces entre les espaces en permettant leur ouverture, leur végétalisation ou leur agrémentation par l'installation de mobiliers urbains favorisant la pratique des lieux. Cette orientation doit s'appuyer sur le réseau de voies douces existant pour permettre le développement d'espaces publics accessibles, pratiques et participant au cadre de vie agréable et sécurisé.



Figure 4-2 Exemple de venelle valorisée

Enfin, dans une logique d'amélioration de l'accessibilité et de la visibilité des bourgs ruraux, le PADD entend favoriser la sécurisation, l'apaisement et le renforcement de la qualité des entrées de bourg en permettant leur reconfiguration urbaine. L'objectif étant de favoriser d'une part, le développement des liaisons douces entre les bourgs et les hameaux structurants, et d'autre part, la valorisation de l'image perçue de ces bourgs parfois en manque d'attractivité.



4.1.4. Maintenir et adapter le réseau d'équipements et services aux besoins actuels et futurs de la population

Le choix politique de poursuivre d'une croissance démographique partagée entre les communes nécessite de proposer une offre en équipements et services adaptée et répartie sur l'ensemble du territoire. Aussi, le vieillissement progressif de la population et la volonté d'accueillir de nouveaux ménages constituent des tendances qui doivent orienter la stratégie globale de l'offre en équipements sur le territoire.

4.1.5. Optimiser l'offre en équipement et services sur le territoire, et ce de manière équilibrée

La lutte contre la désertification des bourgs ruraux nécessite un renforcement de l'offre en équipements sur le territoire, et ce de manière équilibrée entre l'ensemble des communes du territoire.

Le maintien des équipements sur les pôles relais et communes rurales

Le PADD vise à permettre le maintien, voire la requalification de l'offre en équipements sur les communes rurales et pôles relais (Surin,

Xaintray, Pamplie, Cours, Saint-Christophe-sur-Roc et la Chapelle Bâton). L'objectif est de veiller à limiter la déprise démographique de ces communes, souvent éloignées des pôles structurants. En ce sens, le PADD entend permettre le maintien des équipements existants en offrant les conditions nécessaires à leur évolution (requalification, extension...).

La valorisation de l'offre sur les pôles d'équilibre

La répartition territoriale de l'offre tend également à conforter le niveau d'équipements existants sur le pôle d'équilibre (Sainte-Ouennne). En effet, l'objectif est de compléter l'offre existante sur le pôle de centralité, en permettant sa diversification sur le pôle d'équilibre en vue d'offrir un large panel d'équipements sur l'ensemble du territoire. D'autant que la commune de Sainte-Ouennne se localise au plus près de l'aire urbaine de Niort. Sa localisation est ainsi stratégique.

Le renforcement des équipements sur Champdeniers-Saint-Denis, pôle de centralité

Le PADD vise à renforcer l'offre en équipements sur le pôle de centralité, et ce dans une logique de pôle relais au pôle Niortais. Le but étant d'offrir les équipements

structurants de première nécessité à l'ensemble de la population intercommunale afin de limiter les temps de trajet entre lieux d'habitation et équipements structurants.

Cet objectif participe largement à l'attractivité du territoire tant en matière d'attractivité résidentielle que d'image de marque depuis les territoires limitrophes. Il répond également aux enjeux liés au vieillissement progressif de la population qui tend à limiter ses déplacements depuis les espaces ruraux.

La mutualisation des équipements existants sur le territoire

Enfin, dans une logique de solidarité et d'intensification des échanges entre communes, le PADD souhaite tendre vers une mutualisation des équipements existants en favorisant l'accessibilité entre les centres-bourgs proches et en permettant la plurifonctionnalité de ces structures et de leurs abords.

Cet objectif répond également à la nécessité d'optimiser les ressources dans un contexte de baisse des subventions et des dotations de l'État.



4.1.6. Anticiper les évolutions démographiques dans la programmation des futurs équipements

Le consensus politique du PLUi tend vers un souhait d'adaptation de l'offre en équipements aux tendances d'évolutions démographiques observées sur le territoire. En ce sens, le PADD entend accompagner le vieillissement de la population du le territoire en permettant le développement de l'offre médico-sociale dans les communes les plus structurantes. Il vise à également à favoriser la (re)valorisation des équipements médico-sociaux existants en permettant leur développement ou leur requalification. Cette orientation participe largement à la volonté de favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire adaptés aux différentes étapes du parcours de vie.

Par ailleurs, le PADD souhaite permettre le développement de l'offre à destination des jeunes et des familles, et ce notamment en proposant un niveau d'équipements scolaire et périscolaire adapté à la croissance démographique projetée. Aussi, il entend permettre la création de nouveaux équipements culturels, sportifs ou de loisirs

participant à la qualité du cadre de vie local et au maintien des jeunes sur le territoire.

Enfin, cette offre sera prioritairement localisée dans les grandes polarités du territoire.

4.1.7. Permettre le déploiement et l'amélioration de la desserte numérique

Le déploiement de la desserte numérique sur le territoire est un enjeu primordial d'attractivité résidentielle et économique. C'est pourquoi le PADD entend favoriser la création des futurs zones d'extension à proximité des espaces les mieux desservis par le réseau haut-débit. L'objectif étant de limiter la fracture numérique du territoire en prônant un développement urbain proche des centres-bourgs, peu consommateur d'espaces et qui optimise l'extension des réseaux.

Enfin, la construction du PADD soulève des échanges politiques visant à amorcer des réflexions autour de nouveaux outils, techniques et services numériques, et ce en vue d'adapter le territoire aux nouveaux modes de vie actuels.

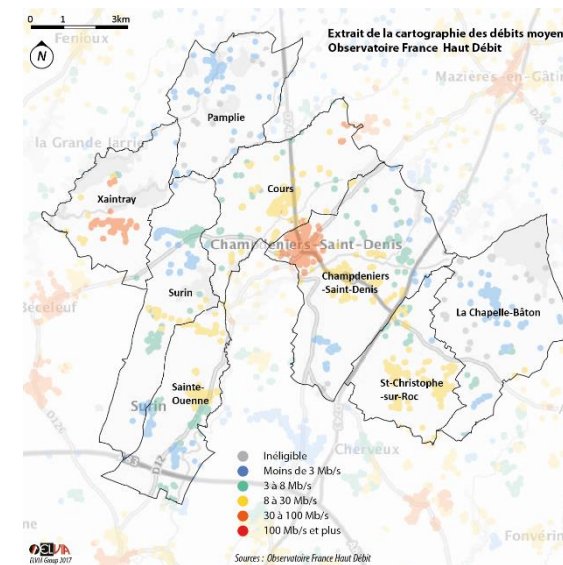


Figure 4-3 Desserte numérique du territoire

4.2. Veiller au maintien et la fluidification de l'accessibilité à toutes les échelles du territoire

Le niveau de services du territoire est également conditionné par la bonne efficacité de son réseau de transport déterminant l'accessibilité au sein du territoire mais également depuis les territoires limitrophes. Le renforcement de l'attractivité de Champdeniers-Saint-Denis et du pôle d'équilibre, ainsi que le maintien de l'offre en



équipements et services dans les communes rurales dépendent directement des performances de ce réseau d'infrastructures de transport.

4.2.1. Veiller aux bonnes performances du réseau viaire

Le renforcement de l'attractivité du territoire et la poursuite de la croissance démographique nécessitent d'adapter le réseau d'infrastructures routières sur le territoire, afin de pallier à l'augmentation du trafic et à celle de l'insécurité routière.

En ce sens, le PADD entend permettre, en lien avec les autorités compétentes, la création ou la sécurisation de voiries sur le territoire, notamment sur les espaces les plus accidentogènes ou concernés par un trafic difficile. La traversée de bourg de Champdeniers-Saint-Denis depuis les départementales D748 et D6 en est un exemple concret. L'objectif étant d'anticiper l'évolution du trafic routier sur cet axe dont les flux tendent à se multiplier.

Cette orientation vise également à favoriser le développement de liaisons douces au cœur des centres-bourgs, et ce en s'appuyant sur les axes routiers structurants nécessitant leur

apaisement. La cohabitation mobilités douces et rapides implique des aménagements adaptés, type séparation des voies.

4.2.2. Repenser les espaces de stationnement

Dans une logique de renforcement de l'accessibilité, le PADD vise également à questionner le stationnement de centre-bourg aussi bien sur le plan quantitatif, permettant la pratique des lieux (commerces, équipements, espaces publics...), que sur le plan qualitatif, et notamment sur l'intégration paysagère des lieux.

Ainsi, il entend à la fois permettre le développement de poches de stationnement en cœur de bourg, mais aussi réglementer le stationnement privé en vue de limiter le stationnement sauvage complexifiant la pratique des espaces publics.

Enfin, le PADD souhaite également permettre la mutualisation des espaces de stationnement existants ou à créer afin de favoriser la mixité des espaces et leur fonctionnalité. En effet, leur fonctionnalité participe largement à l'attractivité mais aussi à la qualité des espaces publics (habitat, commerces, événements et manifestation...).

4.2.3. Favoriser le développement urbain à proximité des bourgs et des transports

Dans une logique de limitation de l'usage de la voiture individuelle, sur un territoire présentant un caractère rural très marqué, le PADD vise à conforter les relations entre nouveaux espaces urbanisés et réseaux de transports structurants. Ainsi, il souhaite favoriser le développement urbain au plus près des infrastructures de transport collectif, et notamment des arrêts de bus de les lignes n°12 et 13 qui se localisent au sein des centres-bourgs des communes de Champdeniers-Saint-Denis et Saint-Christophe-sur-Roc.

Par ailleurs, le PADD vise à favoriser les « greffes » urbaines (cf. DOO du SCOT p. 31) entre les espaces urbanisés existants et les nouvelles extensions urbaines, en privilégiant la logique de continuité de l'existant. L'objectif étant de favoriser l'insertion urbaine des extensions et limiter le cloisonnement des espaces pour renforcer leur accessibilité et leur fonctionnalité.

Enfin, il entend favoriser la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés et à urbaniser en permettant la cohabitation de commerces, de petites activités artisanales, d'équipements et



de lieux de vie. Le but recherché vise à limiter les déplacements motorisés, à renforcer les pratiques de mobilité douce et à conforter le cadre de vie dans ces nouveaux secteurs.

4.3. Promouvoir un système de déplacement plus vertueux, adapté au contexte rural et aux changements des pratiques

Le changement climatique actuel implique de questionner les pratiques de mobilité sur le territoire, qui est très fortement marqué par l'usage de la voiture individuelle. L'objectif du PLUi est ainsi d'offrir les conditions nécessaires à la transition énergétique du territoire notamment en matière de mobilité, en s'appuyant sur les atouts dont il dispose (proximité de Niort, réseau de voies douces, ancienne voie ferrée, passage des lignes de bus n°12 et 13...).

4.3.1. Favoriser le déploiement des alternatives à l'usage de la voiture individuelle

Pour offrir une alternative à l'utilisation de la voiture individuelle sur le territoire, le PADD vise à offrir les conditions nécessaires au

déploiement de solutions alternatives plus sobres. Ainsi, il entend permettre le développement des bornes de recharges électriques sur le territoire et ceux notamment dans les espaces publics des bourgs structurants. Cet objectif consiste à conforter la politique, déjà engagée depuis plusieurs années, de développement des bornes de recharge au sein du territoire.

Par ailleurs, il vise également à permettre la création d'espaces de rencontre dédiés aux pratiques de covoiturage et à l'amélioration et la sécurisation de ceux existants. Le but étant de renforcer l'efficacité et la visibilité de ces espaces souvent peu mis en valeur.

4.3.2. Développer le réseau de liaisons douces

Dans une logique de renforcement du caractère vertueux des pratiques de mobilité sur le territoire, le PADD entend faciliter le développement des liaisons douces sur le territoire en s'appuyant sur ses atouts paysagers (cheminements ruraux, sentiers pédestres...). En ce sens, il vise d'une part à favoriser les pratiques de mobilité douce sur des sentiers sécurisés et éloignés des axes routiers structurants, et d'autre part, à favoriser la découverte et à la sensibilisation les

populations à la préservation des grands paysages remarquables du territoire.

Cette volonté politique s'exprime notamment en s'appuyant sur la présence de l'ancienne voie ferrée, traversant le territoire et constituant une opportunité forte en matière de développement du réseau de voies douces à vocation ludique et touristique.

Cela nécessite également une amélioration de la sécurité, de la lisibilité et de la visibilité de l'offre en liaisons douces sur le territoire en permettant l'ouverture des espaces sur les départs des pistes cyclables et cheminements piétons. Cela devra ainsi s'inscrire dans une logique de connexions entre les voies douces existantes au sein et en dehors des bourgs.

Enfin, il souhaite favoriser les « courtes distances » en permettant la mixité fonctionnelle des tissus urbains pour encourager les pratiques de mobilité douce au sein des espaces bâtis, et ce de manière sécurisée.



5. Justifications de l'objectif global de modération de la consommation foncière

5.1. Objectifs de modération annuelle de la consommation des espaces en extension

En comptabilisant uniquement les surfaces de développement en extension (y compris les coups partis en extension en 2016-2017), immédiatement ouvertes à l'urbanisation, ainsi que 0,7 ha de surfaces réellement constructibles en STECAL, les objectifs sont les suivants (-27%/an au global).

TOTAL	Conso foncière en extension (m²)	Conso foncière annuelle en extension (ha)			
2005-2015	419666	4,20			
2016-2028	368190	3,07			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					-27%

HABITAT	Conso foncière en extension (m²)	Conso foncière annuelle en extension (ha)	Nbre de logements en extension	Taille moyenne parcelle	Densité moyenne
2005-2015	234960	2,35	158	1487	6,7
2016-2028	219959	1,83	231	952	10,5
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					-22%

EQUIPEMENT	Conso foncière en extension (m²)	Conso foncière annuelle en extension (ha)			
2005-2015	20724	0,21			
2016-2028	63549	0,53			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					156%

ECONOMIE	Conso foncière en extension (m²)	Conso foncière annuelle en extension (ha)			
2005-2015	163982	1,64			
2016-2028	77682	0,65			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					-61%



5.2. Objectifs de modération annuelle de la consommation des espaces en densification et extension

En comptabilisant toutes les surfaces de développement en densification et en extension (y compris les coups partis en 2016-2017), ainsi que 0,7 ha de surfaces réellement constructibles en STECAL, les objectifs sont les suivants (+2%/an au global).

TOTAL	Conso foncière (m²)	Conso foncière annuelle (ha)			
2005-2015	522458	5,22			
2016-2028	639094	5,33			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					2%

La consommation d'espaces se maintient en grande partie car il n'y avait pas eu de développement d'équipements en densification entre 2005 et 2015, augmentant artificiellement le comparatif total, alors que l'on observe bien une modération pour les autres types de vocation (habitat, économie).

HABITAT	Conso foncière (m²)	Conso foncière annuelle (ha)	Nbre de logements	Taille moyenne parcelle	Densité moyenne
2005-2015	337752	3,38	237	1425	7,0
2016-2028	402892	3,36	390	1032	9,7
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					-1%

EQUIPEMENT	Conso foncière (m²)	Conso foncière annuelle (ha)			
2005-2015	20724	0,21			
2016-2028	83167	0,69			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					234%

ECONOMIE	Conso foncière (m²)	Conso foncière annuelle (ha)			
2005-2015	163982	1,64			
2016-2028	146035	1,22			
Objectifs de réduction de la consommation foncière :					-26%



5.3. Compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Gâtine

Le SCoT du Pays de Gâtine prévoit quant à lui une enveloppe globale de **41 ha** seulement pour les extensions résidentielles et économiques, détaillée de la façon suivante :

- **34 ha** d'extension à vocation résidentielle (tableau prescriptif du DOO, page 28)
- **7 ha** d'extension à vocation économique (prescription 16 du DOO, page 44)

L'enveloppe du PLUi de l'ex-intercommunalité de Val-d'Egray destinée aux extensions à vocation résidentielle répond donc très nettement à l'enveloppe allouée par le SCoT.

Bien que celle à destination des extensions économiques ne réponde pas aux objectifs fixés par le SCoT, il s'avère que l'objectif global d'extension urbaine sur le territoire est compatible avec l'enveloppe globale du SCoT, puisqu'elle est de **36,6 ha** tout type d'extension confondue.

Pour respecter les équilibres territoriaux, il convient pour les élus locaux d'éviter une

trop grande priorisation du développement résidentiel au détriment de l'attractivité économique du territoire.

En effet, la volonté est de préserver les grandes entreprises structurantes du territoire qui constituent de véritables moteurs du dynamisme territorial et qui font vivre les populations locales.

Le maintien de ces atouts économiques sur le territoire est, ainsi, conditionné par une offre foncière adaptée à leur besoin de développement, sans laquelle leur pérennisation sur site serait très largement remise en question.



JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT
GRAPHIQUE ET ECRIT



1. Préambule aux justifications des choix retenus pour l'élaboration du dispositif règlementaire du PLUi de Val-d'Egray

1.1. Un processus de co-construction de d'élaboration des pièces règlementaires

La définition d'une vision règlementaire intercommunale

L'élaboration du dispositif règlementaire du PLUi de l'ancienne Communauté de communes de Val-d'Egray a constitué un exercice politique et technique novateur et partagé sur l'ensemble du territoire. En effet, présentant un contexte hétéroclite des réglementations urbaines s'appliquant au territoire (3 PLU, une carte communale et 4 communes soumises au RNU), le regroupement de l'ensemble des 8 communes autour d'objectifs règlementaires adaptés aux spécificités du territoire a guidé l'élaboration du zonage et du règlement tout au long de la procédure.

L'exercice d'harmonisation des volontés communales s'est appuyé sur une pédagogie constante autour d'un intérêt commun à l'échelle du territoire : l'élaboration d'un dispositif règlementaire partagé. Et ce malgré le caractère inédit de la démarche pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme, ainsi que la concordance des volontés politiques des communes

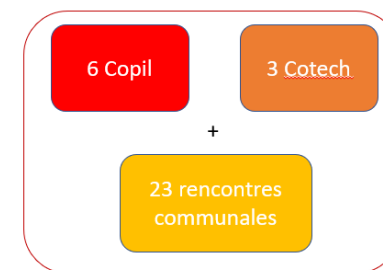


familiarisées à cette démarche.

L'enrichissement du dispositif par une approche hyper-contextuelle

Pour répondre au plus près des besoins et ambitions propres au territoire, l'élaboration du zonage et du règlement a été menée autour de multiples temps d'échanges et de dialogue, aussi bien lors de mises en débat à l'échelle intercommunale, que de rencontres à l'échelle de chaque commune.

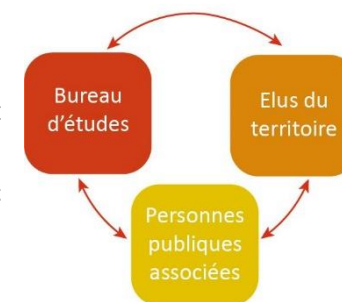
En tout, ce sont près de 6 Comités de suivi, 3 Comités techniques avec le service instructeur et 23



rencontres communales qui ont permis de co-construire le dispositif règlementaire du territoire, intégrant les volontés politiques intercommunales partagées et les spécificités locales propres à chaque commune, ainsi que certaines observations recueillies en enquête publique. Ce travail continu d'échanges a permis d'affiner les outils permettant de répondre à l'ensemble des besoins communaux et territoriaux, et ce tout au long de la démarche.

Le partage des travaux avec les partenaires

Le travail de co-construction du PLUi de Val-d'Egray a également été réalisé en partenariat, et dans un souci de transparence, avec les différentes personnes





publiques associées et acteurs du territoire, lors de plusieurs rencontres (RPPA du 6 mars 2019, réunion avec le Syndicat des eaux de Gâtine, réunion avec l'ABF...) où ces derniers ont pu exprimer leurs avis quant à l'avancement de chaque pièce.

L'ensemble des remarques réalisées ont, par la suite, fait l'objet de mises en débat entre la maîtrise d'ouvrage, et notamment les élus du territoire eux-mêmes, et le bureau d'études, permettant de trouver le juste équilibre entre volonté politique territoriale et faisabilités techniques et juridiques.

1.2. Les leitmotivs qui ont guidé la construction du zonage et du règlement du PLUi

Les principes règlementaires en faveur de la lutte contre l'étalement urbain

L'élaboration du zonage et du règlement a été menée selon une logique prioritaire de lutte contre l'étalement urbain à travers plusieurs principes que sont :

- La densification des tissus centraux déjà constitués, pouvant potentiellement accueillir près de **159 logements** sur 390

sur la période d'application du PLUi de Val-d'Egray ;

- La modération de la consommation en extension des espaces à vocation résidentielle, avec un objectif de modération de la consommation des espaces de **20%** par rapport à celle réalisée entre 2005 et 2015 ;
- La réduction des enveloppes urbaines des secteurs urbanisés de centralité pour limiter l'artificialisation des abords des tissus, à une distance de **20 mètres** en moyenne des constructions situées en limite du tissu ;
- Le classement des secteurs situés en dehors des secteurs urbanisés de centralité en zone agricole ou naturelle, reclassant en zones A ou N **71 ha** de surfaces préalablement identifiées en U ou AU ;
- L'encadrement de l'évolution mesurée du bâti existant en zones agricoles et naturelles, permettant la réalisation d'une extension ou d'une annexe dans un **rayon de 30 mètres** de la construction principale de l'unité foncière ;
- L'abandon du zonage pastillé permettant de retrouver une certaine **lisibilité et cohérence** dans l'évolution des différentes zones du dispositif réglementaire.

Les principes en faveur de l'intensification de la trame bâtie

Au regard des principes de réduction de la consommation des espaces, les élus du territoire ont souhaité conforter la constructibilité des secteurs urbanisés de centralité, et ce grâce :

- Au renforcement de la **mixité fonctionnelle** de l'ensemble des secteurs urbanisés de centralité, notamment en conditionnant l'implantation d'activités économiques nouvelles selon la nature du tissu ;
- A la souplesse d'**implantation** permise par l'ensemble des règles de localisation des nouvelles constructions, à l'image de l'implantation à l'alignement autorisée dans l'ensemble des secteurs à vocation résidentielle ;
- À l'importance des **hauteurs** permises sur l'ensemble des nouvelles constructions, visant à conforter la surélévation du parc de logements existant ;
- À l'absence de **règlementation de stationnement** dans les zones d'hyper centre-bourg (UA) confortant le renouvellement et la densification de ces secteurs centraux.



- À l'identification des dents creuses de plus de 2 300 m² comme « **opération de densification** » où la constructibilité est conditionnée par un projet de secteur devant respecter une densité de logements minimum.
- A la mise en place d'un **OAP densités** pour les dents creuses de 1500 à 2300 m² pouvant potentiellement accueillir plus d'un logement au regard de leur surface et de leur configuration.

Les principes de protection et de valorisation du cadre de vie

L'intensification des secteurs urbanisés de centralité soulève néanmoins un enjeu fort évoqué par les élus, la préservation du cadre de vie, et notamment du patrimoine naturel et bâti ainsi que la prise en compte des nuisances et risques impliqués par cette intensification. Certains principes ont ainsi guidé la préservation et la valorisation des éléments du cadre de vie :

- L'identification des **éléments naturels** ponctuels (arbres), linéaires (haies, alignements d'arbres) ou surfaciques (secteurs de jardins, zones humides, réseau hydrologique...) existant à préserver et valoriser au sein des secteurs

urbanisés, mais également sur l'ensemble du territoire ;

- Le repérage des **éléments bâtis** ponctuels (bâtiments remarquables, lavoirs, pigeonniers...) et linéaires (murets) ou surfaciques existant à préserver et valoriser au sein des secteurs urbanisés, mais également sur l'ensemble du territoire ;
- La prise en compte et la spatialisation des **risques naturels** (inondation, remontées de nappes...) et **technologiques** (conduite de gaz), et des **nuisances** (sonores) au sein du territoire ;
- La prise en compte des spécificités typomorphologiques des tissus résidentiels dans les règles d'implantation des activités économiques, et ce pour limiter la création de **nouvelles nuisances sonores**.

1.3. Un esprit règlementaire renouvelé pour une approche cohérente à l'échelle de 8 communes

L'élaboration du zonage et du règlement a été conçue dans une logique de prise en compte des nouvelles méthodes de faire, et ce pour répondre aux évolutions règlementaires mais

également pour faciliter l'appropriation du document par tous.

Faciliter l'appropriation du document par tous

La réalisation du plan de zonage et l'écriture du règlement écrit ont été construits dans une logique renforcée de lisibilité et de clarté de ces documents par l'ensemble des acteurs du territoire. La construction du règlement écrit a permis d'harmoniser les principes règlementaires existants, tout en les clarifiant/précisant et en les illustrant, afin de faciliter l'instruction par le service urbanisme et l'appropriation du document par la population locale.

Cette harmonisation a également guidé l'élaboration des plans de zonage dans un souci de clarté et de simplicité, rendant plus accessible leur lecture au grand public. Le travail de lisibilité des inscriptions graphiques a notamment constitué un point structurant pour faciliter l'appropriation du document par tous.

Une structure de règlement actualisée

Le décret de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 propose de simplifier, clarifier et



faciliter l'écriture du règlement. L'élaboration du PLUi de Val-d'Egray s'est donc appuyé sur la nouvelle structure de règlement proposée par ce décret qui offre plus d'outils et de possibilités réglementaires en fonction des spécificités du territoire.

Cette nouvelle structure comprend trois parties que sont les destinations et sous-destinations, les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi que les équipements et réseaux. Cette structuration permet de conforter l'appropriation du règlement de par sa lisibilité renforcée.

Une nouvelle forme d'écriture du règlement

Afin de concevoir des règles d'urbanisme au plus près des enjeux locaux, la modernisation du contenu du PLU a également permis de concevoir des objectifs, non seulement quantitatifs comme cela était déjà le cas au préalable, mais également qualitatifs. L'écriture du règlement du PLUi de Val-d'Egray s'est donc appuyé sur ces deux types de rédaction de règles permettant de proposer des règles adaptées et nécessaires pour répondre aux différents enjeux locaux du territoire.



2. Justifications des choix retenus pour l'élaboration du dispositif réglementaire du PLUi de Val-d'Egray

2.1. Les différentes zones existantes au sein du dispositif réglementaire du PLUi

Le dispositif réglementaire du PLUi de Val-d'Egray comprend 21 zones et secteurs, dont :

- En **zones urbaines** :

- La zone **UA**, correspondant aux centres historiques (avec ses secteurs **UAP** et **UAJ**)
- La zone **UB**, correspondant aux tissus de faubourg (avec son secteur **UBJ**)
- La zone **UR**, correspondant aux secteurs résidentiels récents (avec son secteur **URJ**)
- La zone **UE**, correspondant aux secteurs d'équipements publics
- La zone **UX**, correspondant aux secteurs d'activités économiques (avec ses secteurs **UXA**, **UXB** et **UXC**).

- En **zones à urbaniser** :

- La zone **AUH**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation résidentielle
- La zone **AUE**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'équipements
- La zone **AUX**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation économique (avec ses secteurs **AUXA**, **AUXB** et **AUXC**).

- En **zones agricoles et naturelles** :

- La zone **A** et l'ensemble de ses secteurs (AP, Ax, AL, AR et As), correspondant aux zones agricoles
- La zone **N** et l'ensemble de ses secteurs (NP, Nx, NL, NH ET NS), correspondant aux zones naturelles.



2.2. Les zones urbaines

Rappel de la méthodologie de délimitation employée pour les enveloppes urbaines

La méthodologie employée pour définir le contour des zones urbaines s'inscrit dans le prolongement de la définition de l'enveloppe urbaine et de l'étude de densification réalisée en phase de diagnostic (voir justifications ci-avant en page 21).

Pour rappel la définition des enveloppes urbaines densifiables consistait à distinguer les secteurs de centralité, comprenant les bourgs principaux et les bourgs secondaires (disposant d'au moins 20 habitations et présentant un dynamisme particulier). Une fois reconnu, la délimitation de leur enveloppe urbaine a été réalisée à partir d'un tampon de 20 mètres depuis les constructions situées en frange de ces zones urbanisées constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.

L'objectif de cet exercice visait à permettre l'évolution des centres-bourgs et des hameaux structurants de chaque commune afin de leur offrir les conditions nécessaires au maintien de

leur dynamisme, tout en contribuant à limiter l'étalement urbain.

Ainsi, 8 bourgs principaux et 7 bourgs secondaires (dont les hameaux du Breuil (Saint-Christophe-sur-Roc), le Javelot, la Maclière et la Pierredière (Sainte-Ouenne), la Véquière et les Alleufs (Surin) ainsi que Champeaux (Champdeniers)) ont été classés en zones urbaines.

Il est à noter que la délimitation des bourgs principaux intègre certains hameaux en raison de leur contiguïté ou de leur très forte proximité avec les bourgs. Ainsi, cette délimitation comprend le hameau de Saint-Denis, ainsi que la partie de la zone de Monplaisir situé sur la commune de Saint-Christophe-sur-Roc.



Types et répartition des zones urbaines³

	Vocation	Surface	Part des zones urbaines
Zone UA/UAp	Zone de centre-bourg historique	33,6 ha	9,2%
Zone UB	Zone de faubourgs	93,7 ha	25,6%
Zone UR	Zone résidentielle récente	139,8 ha	38,2%
Zone UE	Zone d'équipements	38,2 ha	10,5%
Zone UX	Zone économique	60,3 ha	16,5%
Ensemble		361 ha	100%

³ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.



2.2.2. La zone **UA**, correspondant aux centres historiques

Caractéristiques

La zone UA correspond aux tissus historiques et centraux des communes, bourgs et villages du territoire.

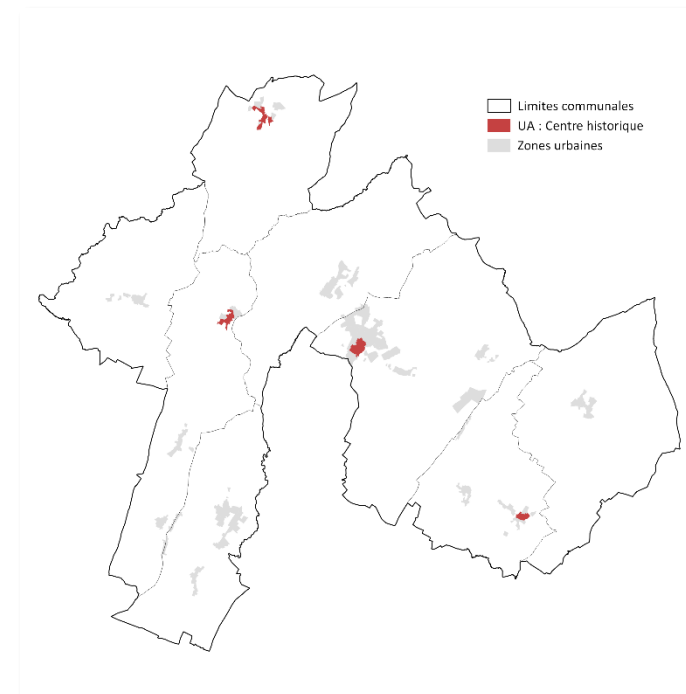
Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques. Rythmé par plus ou moins de commerces et services, le tissu bâti existant présente une certaine harmonie tant d'un point de vue de la volumétrie que des matériaux utilisés, conférant à ces secteurs une ambiance singulière et qualitative.

Cette zone comprend un secteur UAp reprenant les secteurs patrimoniaux des Périmètres Délimités des Abords.

Objectifs poursuivis

- Affirmer le rôle de centralité des centres-bourgs, pour conforter leur **rayonnement** et leur **dynamisme**

- Conforter l'**intensification** et la **densification** urbaine des espaces centraux pour garantir leur fonctionnalité
- Renforcer la **mixité fonctionnelle** des centralités, notamment en permettant l'implantation d'activités économiques non nuisantes pour leur environnement
- Protéger le patrimoine bâti ancien des centres-bourgs, élément constitutif du **patrimoine local**
- Conforter l'insertion paysagère et la fonctionnalité des **espaces publics** et des **espaces de stationnement** pour favoriser l'usage des lieux





Principes et critères de délimitation de la zone

La délimitation de la zone UA et son secteur UAp s'est appuyée sur 7 critères différents d'observation du tissu existant, au même titre que l'ensemble des autres zones urbaines.

La zone UA, et son secteur UAp, démontrent la densité bâtie moyenne la plus élevée du territoire, à laquelle s'ajoute une mixité fonctionnelle importante et variée (habitat, commerces, équipements, espaces publics...) affirmant la nature d'un tissu de centralité au regard des autres tissus.



La trame urbaine présente un bâti resserré localisé sur une disposition parcellaire composée de petites parcelles en lanière tournées vers les espaces publics. L'implantation du bâti est la plus souvent localisée à l'alignement des voies et emprises publiques et d'une limite séparative à l'autre. L'emprise au sol du bâti est donc souvent très

importante, à l'image du coefficient d'emprise au sol moyen de la zone qui s'établit à 41% de la superficie des parcelles.

Enfin, la hauteur du bâti s'élève de 9 à 12 mètres selon le secteur, soit une hauteur élevée par rapport à l'ensemble du territoire.

Le secteur UAp, quant à lui, concerne le centre-historique du bourg de Champdeniers ayant fait la démarche de modification des périmètres de protection des Monuments Historiques, la procédure de réalisation de Périmètres Délimités des Abords.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- Usages et affectations du sol

Pour renforcer le rôle central de la zone UA, tout en limitant les nuisances issues de certaines activités économiques, le règlement écrit interdit les constructions à destinations d'exploitation agricole et forestière, de l'industrie ou d'entrepôts, les carrières et les gravières, le stationnement sauvage, les campings privés et parcs résidentiels de loisir, les dépôts en tout genre.

Néanmoins, pour conforter la mixité fonctionnelle au sein de cette zone mixte, le

règlement autorise sous conditions les ICPE et les activités artisanales non nuisantes, ainsi que les éoliennes domestiques. L'implantation d'activités économiques est donc possible sous réserve de ne pas créer de gêne pour les espaces habités de la zone UA.

- Hauteur et implantation des constructions

Pour préserver les ambiances bâties des bourgs historiques, tout en confortant leur densification et leur intensification, le règlement écrit permet une hauteur maximum des constructions à 12 mètres (à l'image du bourg de Champdeniers), et dicte une implantation du bâti à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le règlement écrit permet également une édification des constructions soit d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur une limite séparative latérale à condition d'être en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative opposée. Cette règle conforte la logique de densification du bourg, mais permet également d'assurer le passage d'un véhicule en cas de retrait par rapport à une limite séparative confortant le stationnement privé.



- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans une logique de préservation et de valorisation du patrimoine bâti existant au sein de la zone, le règlement vise à conforter l'insertion paysagère des constructions en recherchant une harmonisation des façades avec celles environnantes (type de volets, matériaux de toiture...). Il précise également que « *Les travaux de restauration des façades des constructions traditionnelles existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine* », exception faite d'une dérogation possible pour les travaux d'isolation des constructions par l'extérieur.

Enfin, le règlement encadre l'aspect et la hauteur des clôtures selon qu'elles sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, ou d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essences locales ». Cette règle permet limiter le vis-à-vis entre les habitations, à conforter leur intimité et à limiter les nuisances au sein des habitations de la zone.

Dans le secteur Uap, le règlement encadre davantage les caractéristiques appliquées au

traitement des bâtiments en pierre et de leurs menuiseries, aux matériaux à privilégier concernant les volets, les toitures et les clôtures. Ces règles visent à préparer les porteurs de projet aux prescriptions demandées par l'ABF, car situés au sein des Périmètres Délimités des Abords.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

Pour favoriser l'insertion paysagère des constructions et aménagements, la végétalisation des espaces publics et conforter la Trame Verte et Bleue au sein de la zone UA, le règlement indique que « *Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée* » et que « *Les espaces libres de pleine terre et les délaissés des aires de stationnement doivent présenter un traitement paysager soigné* ». Il précise notamment que « *ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales* ».

Aussi, pour conforter la transition paysagère et végétale entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels, le règlement

prescrit, pour les fonds de parcelles des zones urbaines situés aux abords de l'enveloppe urbaine, la réalisation d'un traitement paysager constituant un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole et/ou naturelle.

- **Stationnement**

Au regard de la taille des parcelles situées au sein de la zone UA et de l'objectif de conforter la densification du tissu, aucune règle spécifique impliquant la création de place minimum n'est imposée. L'objectif est ainsi de renforcer l'intensification du tissu (renouvellement, densification...), tout en incitant les usages aux pratiques de mobilité douce au sein du bourg.

- **Équipement et réseaux**

Le règlement encadre la constructibilité du tissu à travers des critères de raccordement au réseau routier (desserte, accès, dimensionnement des voiries...) et ce pour conforter l'accessibilité des espaces pour les services publics de sûreté, de sécurité et de protection civile.

Par ailleurs, le règlement prescrit, pour toute nouvelle construction ou installation, un raccordement au réseau collectif de



distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées. Il indique notamment qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement *« toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur »*. Cette règle vise à conforter une meilleure gestion des eaux au sein du réseau urbain.

Le règlement édicte également des règles permettant de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et notamment pour limiter le risque inondation par ruissellement. Ainsi, il précise que *« Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales »* et que *« Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés »*.

Enfin, pour conforter le déploiement du Très Haut Débit, le règlement indique que *« Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit »*.



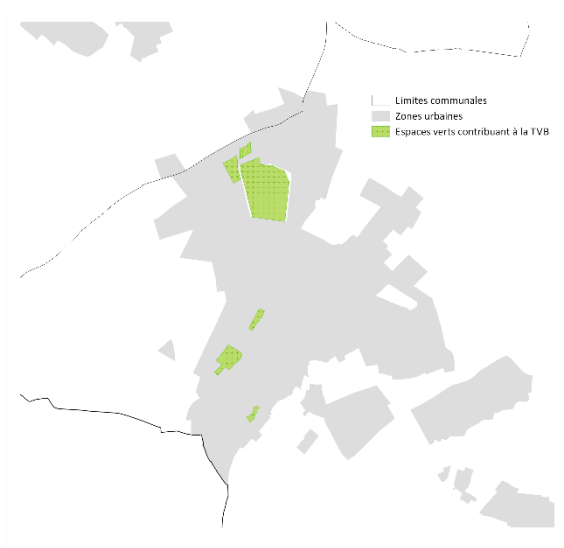
Le secteur UAJ correspondant aux espaces verts et aux jardins en milieu urbain à protéger

Pour préserver les espaces verts et les jardins contribuant à la Trame Verte et Bleue situées au sein des milieux urbanisés, un secteur UAJ a été mise en place. Le même secteur est mis en place au sein des zones UB, UR et UE.

Cet outil permet de maintenir les espaces végétalisés en zone urbaine afin de maintenir la biodiversité en milieu urbain et de préserver la cadre de vie au sein des centres-bourgs dont la vocation est d'être densifier. Ainsi, ce sont près de 3,2 hectares d'espaces verts situés en milieu urbain sur près de 12 périmètres (au sein des zones UA, UB, UR), qui ont été protégés au sein du PLUi grâce à l'élaboration de ce secteur.

L'identification de ces espaces a été réalisée dès l'étude de densification relevant les espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue. Ainsi, c'est au cours de cette exercice que les élus ont pu déterminer parcelle par parcelle le potentiel constructible et les espaces à préserver au titre de leur vocation paysagère et de leur importance végétale.

Les espaces sélectionnés démontrent ainsi un fort caractère patrimoniale naturel, se présentant soit comme un cœur d'îlot à protéger, soit comme un espace végétalisé structurant des espaces publics (espaces publics, liaisons piétonnes, ...), et plus rarement en fond de jardin à protéger permettant leur aménagement partiel.



Règles associées

Les espaces verts paysagers figurant au plan de zonage doivent conserver leur aspect naturel végétal. **Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espace vert de pleine terre, libre ou planté.**

Seuls y sont autorisés :

- Les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris pour vélo, cheminements doux, bac de compostage, abris de jardin...).
- Les extensions et les annexes d'habitation lorsqu'il s'agit d'un jardin privatif sous réserve que 80 % de l'emprise du secteur identifié reste en terre naturelle.

Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.





2.2.3. La zone **UB**, correspondant aux tissus de faubourg

Caractéristiques

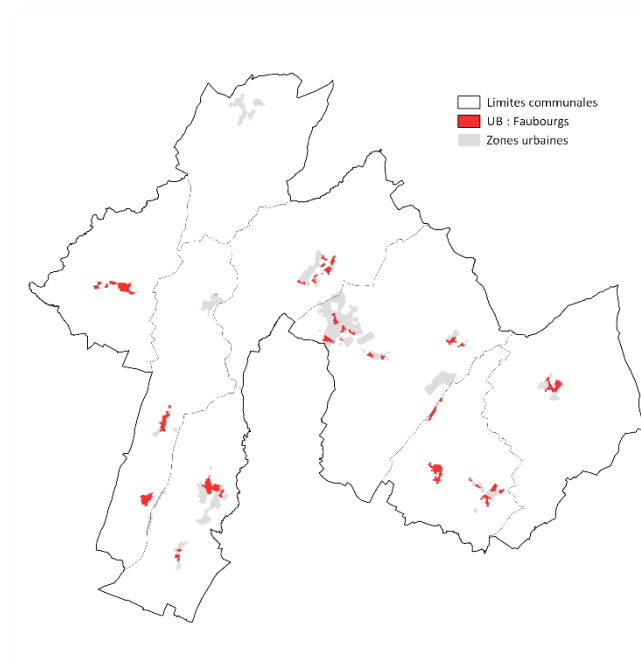
La zone UB correspond aux tissus de faubourg des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant des implantations relativement homogènes.

La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UA, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante. À dominante résidentielle, le tissu bâti existant est parfois ponctué de petits commerces, services ou encore d'activités garantissant ainsi une certaine mixité fonctionnelle.

Objectifs poursuivis

- Conforter l'**intensification** et la **densification** urbaine des tissus de faubourg
- Développer la **mixité fonctionnelle** des zones de faubourg, notamment en permettant l'implantation d'activités économiques non nuisantes pour leur environnement

- Protéger le **patrimoine bâti ancien** et l'**ambiance de ces tissus**, marqueur identitaire de l'histoire rurale du territoire
- Conforter l'insertion paysagère et la fonctionnalité des **espaces publics** et des **espaces de stationnement** pour favoriser l'usage des lieux
- Préserver les poches végétales existantes au sein du tissu et participant à la Trame Verte et Bleue en milieu urbain

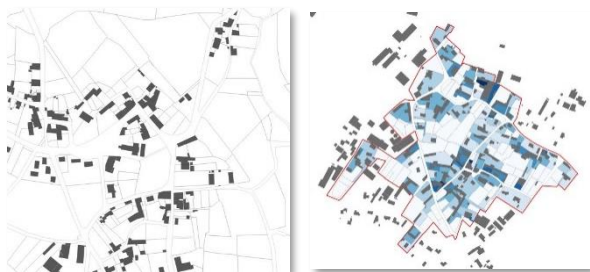




Principes et critères de délimitation de la zone

La délimitation de la zone Ub s'est appuyée sur 7 critères différents d'observation du tissu existant, au même titre que l'ensemble des autres zones urbaines.

La zone Ub démontre une densité bâtie plutôt moyenne, où la mixité fonctionnelle est relativement développée selon la localisation de la zone (habitat, commerces, équipements, espaces publics...), puisqu'elle recouvre la totalité de certains bourgs (Saint-Maixent-de-Beugné, Le Beugnon, Puihardy...)



La trame urbaine présente un bâti plus resserré qu'en zone UR mais plus disséminé qu'en zone UA, localisé sur une disposition parcellaire composée de petites et moyennes parcelles, souvent en lanière tournées vers les espaces publics. L'implantation du bâti est localisée soit à l'alignement, soit en retrait des voies et

emprises publics selon le secteur. Par ailleurs, le bâti est très majoritairement situé sur une des deux limites séparatives.

Bien que nettement moins importante qu'en zone UA, l'emprise au sol du bâti reste relativement importante au regard de la ruralité du territoire et des autres tissus, à l'image du coefficient d'emprise au sol moyen de la zone qui s'établit à 23% de la superficie des parcelles.

Enfin, la hauteur du bâti s'élève de 6 à 9 mètres selon le secteur, soit une hauteur qui correspond à celles repérées sur le territoire.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- **Usages et affectations du sol**

Les objectifs de renforcement de la mixité fonctionnelle et de limitation des nuisances de la zone Ub sont les mêmes que ceux poursuivis en zone UA, ce qui explique que la réglementation en matière d'affectation du sol soit la même.

Néanmoins, le règlement propose une disposition propre à la zone Ub en autorisant les entrepôts liés à une destination autorisée dans la zone et ceci en présence de plusieurs

entrepôts existants au sein de la zone. Cette règle conforte le maintien des activités économiques existantes au sein du tissu, tout en limitant les nuisances de nouvelles activités industrielles.

Le maintien des activités économiques existantes et leur développement sont donc possibles, et ce pour pérenniser le tissu artisanal et industriel existant sur le territoire.

- **Hauteur et implantation des constructions**

Pour maintenir les ambiances bâties des tissus de faubourg, le règlement écrit permet une hauteur maximum des constructions à 9 mètres, et une implantation du bâti soit à l'alignement, soit en recul de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques. En cas de recul, la distance édictée permet le stationnement d'un véhicule devant la construction et ce pour limiter le stationnement sur les voies publiques de la zone Ub, qui présente des voiries plus étroites que sur l'ensemble des autres zones.

Le règlement écrit permet également une édification des constructions soit sur une des limites séparatives latérales, respectant l'implantation dominante du bâti au sein de la



zone, soit en retrait de 3 mètres minimum des deux limites séparatives latérales.

Au même titre que la zone UA, ces règles visent à conforter le stationnement privé sur la parcelle, et notamment en cas d'implantation sur une des deux limites séparatives, en assurant un accès dédié à cet effet. Cette logique vise également à conforter l'intimité des habitations et à favoriser la circulation au sein des parcelles.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.

- Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.

- Stationnement

Au regard des objectifs d'accessibilité du territoire et de développement des mobilités douces au sein des zones urbaines, le règlement prescrit la réalisation, au minimum,

d'une place de stationnement par logement et d'une place de stationnement pour 3 lits d'hébergement touristique.

Il indique également que le nombre de place de stationnement minimum doit être étudié au cas par cas pour les exploitations agricoles et forestières, les activités artisanales, commerciales, de restauration, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, ainsi que pour les équipements collectifs. Ces règles offrent plus de liberté aux porteurs de projet dans la réalisation de leurs projets respectifs, présentant des enjeux et des besoins différents.

Elles confortent également l'idée de développement des usages liés aux mobilités douces, au profit des déplacements en voiture et de l'espace nécessaire à leur stationnement.

- Équipement et réseaux

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.



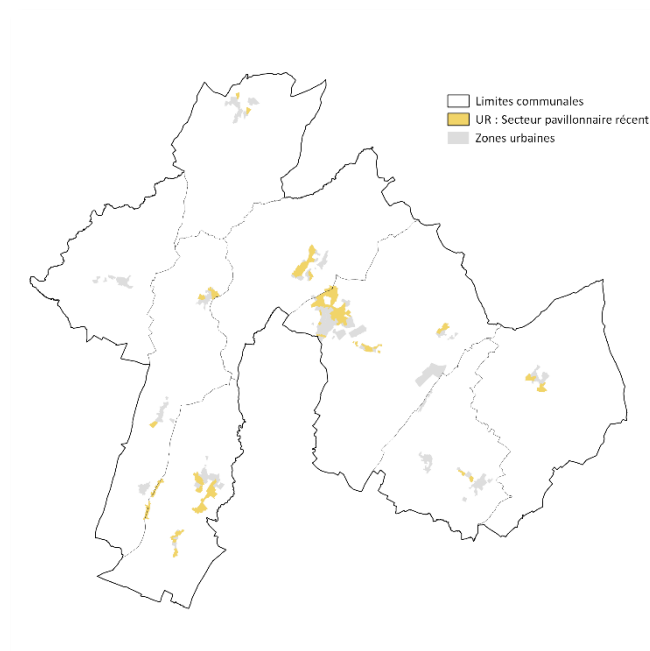
2.2.4. La zone **UR**, correspondant aux secteurs résidentiels récents

Caractéristiques

La zone UR correspond aux tissus contemporains situés sur les franges des communes, bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur.

Majoritairement à vocation résidentielle, les tissus bâtis présentent une volumétrie et un aspect extérieur homogène caractéristiques des constructions récentes de type individuel libre ou lotissement.

- Favoriser la mutation de ces quartiers comme **véritable quartier de bourg**, en permettant l'évolution du tissu existant
- Conforter **l'insertion paysagère** des nouvelles constructions, pour limiter la banalisation des paysages
- Préserver la **végétation existante** au sein de ce tissu ouvert et moins dense



Objectifs poursuivis

- Conforter **l'intensification** et la **densification** urbaine des tissus résidentiels
- Permettre le développement d'une **mixité fonctionnelle encadrée** et **non nuisante** pour l'environnement résidentiel de ces tissus

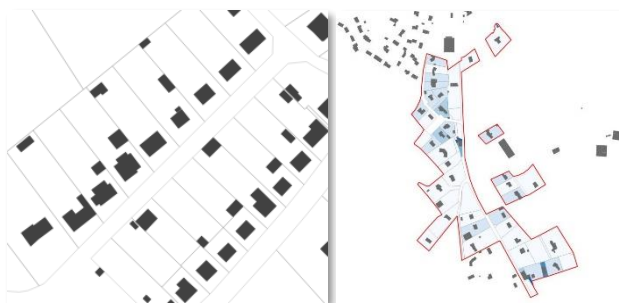




Principes et critères de délimitation de la zone

La délimitation de la zone UR s'est appuyée sur 7 critères différents d'observation du tissu existant, au même titre que l'ensemble des autres zones urbaines.

La zone UR, à vocation résidentielle, démontre une densité bâtie relativement faible et ne présente quasiment aucune mixité fonctionnelle. Cette zone comprend deux types de tissu différents : les opérations de lotissement et l'habitat pavillonnaire libre. Bien que présentant des tissus différents (disposition parcellaire, implantation et hauteur du bâti...), les élus du territoire ont fait le choix de les intégrer dans une même zone afin de favoriser la lisibilité du document et éviter la démultiplication des zones.



La trame urbaine présente un bâti dispersé, souvent à égale distance, au sein d'une

disposition parcellaire géométrique (lotissement) ou linéaire (opération libre), composée de parcelles souvent de grande taille. L'implantation du bâti est très majoritairement située au milieu de la parcelle, en recul des voies et emprises publiques, et en retrait des limites séparatives.

L'emprise au sol du bâti au sein de la zone UR se présente comme la plus faible de l'ensemble des zones résidentielles ou mixtes (UA, UB et UR) notamment en raison de la grandeur des parcelles urbanisées, à l'image du coefficient d'emprise au sol moyen de la zone qui s'établit à 12% de la superficie des parcelles.

Enfin, au même titre que la zone UB, la hauteur du bâti s'élève de 6 à 9 mètres selon le secteur, soit une hauteur qui correspond à celles observées sur le territoire.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- Usages et affectations du sol

Les objectifs de limitation des nuisances de la zone UR sont les mêmes que ceux poursuivis en zone UA, ce qui explique que la réglementation en matière d'affectation du sol soit quasiment la même.

Par ailleurs, bien qu'à vocation très majoritairement résidentielle, l'objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle au sein des espaces urbanisés, concerne également la zone UR. En effet, la volonté politique vise à permettre l'implantation de nouvelles petites activités commerciales ou artisanales non nuisantes pour leur environnement résidentiel.

Le règlement autorise ainsi « *Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :*

- *Que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;*
- *De bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;*
- *Qu'ils soient directement rattachés à une construction principale à usage d'habitation et que leur surface de plancher n'excède »*

L'objectif de cette règle est de conforter l'animation urbaine de ces secteurs, comme véritables quartiers de bourg, et les pratiques de mobilité douce au sein de ces derniers.



- **Hauteur et implantation des constructions**

L'ambition politique d'intensification de ces secteurs a nécessité de repenser les évolutions urbaines possibles au sein de ces derniers. Pour conforter cette intensification, la hauteur autorisée des nouvelles constructions au sein de la zone a été fixée à 9 mètres. Cette hauteur rend possible une surélévation des logements existants, un principe qui peut répondre aux évolutions démographiques du territoire accueillant principalement des ménages avec enfants.

Pour conforter la densification du bâti et permettre l'émergence d'un caractère de faubourg au sein de la zone UR, l'implantation du bâti est permise soit en recul de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques, soit à l'alignement sur une partie de la façade principale. L'objectif poursuivi vise à permettre une évolution du tissu confortant ces secteurs comme véritables quartiers du bourg, et non plus comme simples îlots monofonctionnels sans liaisons urbaines et paysagères particulières avec les secteurs de centralité.

Aussi, le règlement permet une implantation du bâti soit sur une des limites séparatives latérales, soit en en retrait d'une distance au

moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Au même titre que la zone UB, ces règles visent à conforter le stationnement privé sur la parcelle, et notamment en cas d'implantation sur une des deux limites séparatives, en assurant un accès dédié à cet effet. Elles ont également pour objectif de limiter le vis-à-vis entre les habitations et de favoriser un ensoleillement des pièces à vivre.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En zone UR, pour conforter l'insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètres et devront être constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un mur plein, de haies vives, ou d'un grillage doublé ou non de haies vives. Ces règles permettent de préserver l'aération du tissu en limitant le cloisonnement des parcelles bâties et de conforter la végétalisation du tissu.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.

- **Stationnement**

La réglementation étant la même qu'en zone UB et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UB.

- **Équipement et réseaux**

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.



2.2.5. La zone **UE**, correspondant aux secteurs d'équipements publics

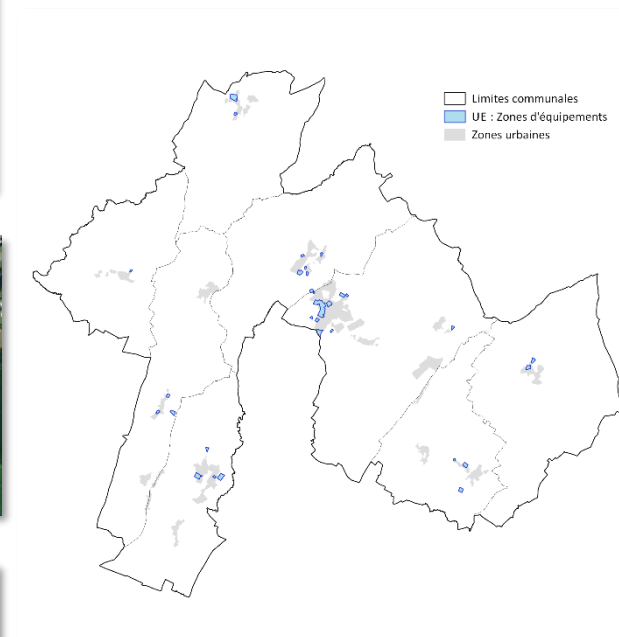
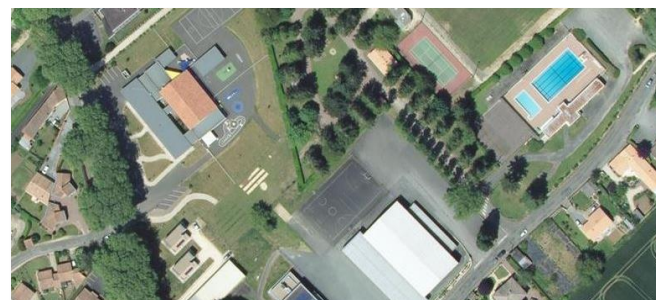
Caractéristiques

La zone UE correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.

Elle présente majoritairement des emprises parcellaires de grande taille, qui accueillent des constructions aux volumétries et implantations diversifiées reflétant la diversité des affectations.

Objectifs poursuivis

- Pérenniser la **vocation d'équipements** de ces secteurs
- Proposer des règles souples permettant la réalisation ou l'évolution d'une **grande diversité** de constructions et d'aménagements publics
- Conforter **l'insertion paysagère** et la **végétalisation** des équipements publics, souvent peu qualitatifs





Principes et critères de délimitation de la zone

La délimitation de la zone UE s'est appuyée sur un seul et unique critère : la vocation des activités existantes dans le tissu urbain, en délimitant les poches d'équipements publics structurantes ayant vocation à le rester. La mixité fonctionnelle y est donc, de faite, très limitée.

Néanmoins, l'ensemble des équipements du territoire n'ont pas été classés en zone UE. En effet, certains équipements localisés au sein de zones urbaines relativement denses, présentant une faible emprise au sol ou une continuité bâtie avec un ensemble bâti linéaire, ont été intégrés aux zones mixtes UA et Ub permettant leur développement si besoin.

Par ailleurs, la grande diversité des équipements publics existante au sein de la zone UE implique des densités urbaines, des implantations, des emprises au sol et des hauteurs très hétérogènes.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- **Usages et affectations du sol**

Pour conforter la pérennité de la vocation d'équipements existante au sein de la zone UE,

le règlement interdit « les constructions à destinations d'exploitation agricole et forestière, les carrières et les gravières, le stationnement sauvage, les parcs résidentiels de loisir, les dépôts en tout genre », et autorise sous conditions « les ICPE nuisantes pour le voisinage, les commerces, services, entrepôts et bureaux nécessaires au fonctionnement des équipements, les éoliennes domestiques et panneaux photovoltaïques ».

Par ailleurs, la plupart des équipements d'hébergement collectif (les maisons de retraite notamment) sont inclus dans la zone UE, du fait de leur gabarit se différenciant des autres tissus urbains et afin de pérenniser cette vocation. La sous-destination « hébergement collectif » y est donc autorisée.

Ainsi, cette réglementation ne permet que les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des équipements publics, confortant leur maintien au sein de la zone.

- **Hauteur et implantation des constructions**

La grande diversité des équipements publics entraînant une absence de réglementation en matière de hauteur maximale des nouvelles constructions.

Par ailleurs, le règlement permet une implantation du bâti en limite ou en recul d'un mètre minimum des voies et emprises publiques, et soit sur une ou plusieurs des limites séparatives latérales, soit en retrait d'un mètre minimum des deux limites séparatives latérales. La souplesse de ces dispositions conforte la réalisation d'une grande variété d'équipements publics.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

En zone UE, pour conforter l'insertion paysagère et urbaine des nouvelles constructions, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devront être constituées d'un mur plein, ou de haies vives doublées. En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un mur plein, de haies vives, ou d'un grillage doublé ou non de haies vives. Ces règles permettent de conforter la végétalisation du tissu et d'assurer une bonne insertion paysagère des équipements publics, parfois peu qualitatifs.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**



La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.

- Stationnement

La réglementation étant la même qu'en zone UB et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UB.

- Équipement et réseaux

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.



2.2.6. La zone **Ux**, correspondant aux secteurs d'activités économiques

Caractéristiques

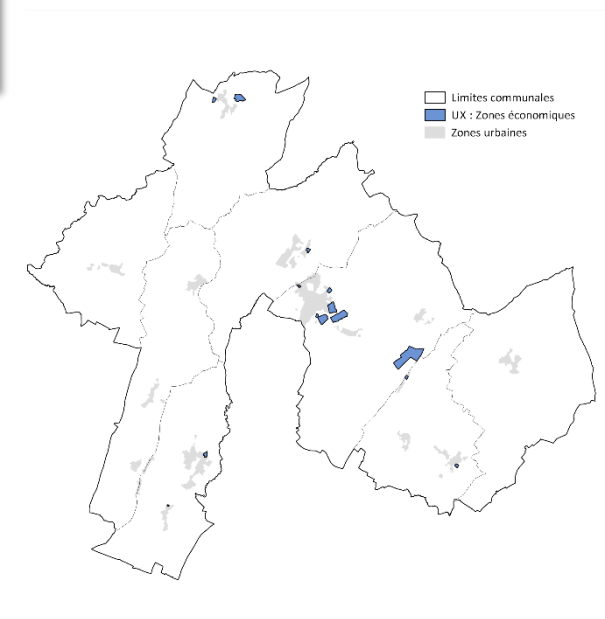
La zone UX correspond aux tissus accueillant majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services.

Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions.

Il s'agit souvent de zones d'activités économiques ou commerciales.

Objectifs poursuivis

- Pérenniser la **vocation économique** de ces secteurs
- Proposer des règles souples permettant la réalisation ou l'évolution d'une **grande diversité** de constructions et d'aménagements publics
- Conforter **l'insertion paysagère** des constructions et aménagements économiques, souvent très peu qualitatifs





Principes et critères de délimitation de la zone

La délimitation de la zone Ux s'est appuyée sur un seul et unique critère : la vocation des activités existantes dans le tissu urbain, en délimitant les poches d'activités économiques ayant vocation à le rester.

Au même titre que la zone UE, la mixité fonctionnelle y est donc, de faite, très limitée.

Par ailleurs, la grande diversité des activités économiques existantes au sein de la zone Ux implique des densités urbaines, des emprises au sol et des hauteurs très hétérogènes.

Afin de traduire réglementairement les dispositions du Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays de Gâtine et de conforter la vocation majoritairement artisanale de certains secteurs de proximité, la zone UX comporte deux secteurs :

- Le secteur UXa correspond à la ZACOM (zones d'aménagement commercial) de Champdeniers, à vocation économique et incluant les commerces de grandes tailles.
- Le secteur UXb correspond à la zone économique de Monplaisir.

- Le secteur UXc correspond aux zones d'activités de proximité, à vocation majoritaire artisanale.

Aussi, de manière générale, l'implantation du bâti se localise souvent en recul des voies et emprises publiques, et soit en retrait des limites séparatives latérales, soit sur une des deux limites séparatives latérales. Enfin, la hauteur moyenne la plus importante au sein de la zone est estimée à 16 mètres et concerne les silos d'entreprises agricoles.

Le cas de la zone d'activités de Monplaisir

Les parcelles B298, B787, B791, B299 et B789 situées en limite de la zone d'activités de Monplaisir ont été intégrées au secteur UXb puisque ce sont des parcelles déjà viabilisées et équipées pour accueillir de nouvelles constructions.

Ces secteurs constituent, en effet, une surface économique disponible mais non commercialisée, offrant de nombreux avantages :

- Renforcement du rayonnement de la zone d'activités de Monplaisir ;
- Pas d'extension de réseaux, puisque les réseaux sont déjà existants ;

- Optimisation des réseaux routiers internes à la zone d'activités ;
- Absence de surcoût lié à la pré-viabilisation du site ;
- Très forte proximité de la route départementale RD743 ;
- Visibilité très importante du site depuis les axes structurants ;
- Absence de risques naturels sur le périmètre.

L'objectif est ainsi d'optimiser les surfaces viabilisées existantes, profitant d'une localisation stratégique et renforçant l'attractivité de la zone d'activités de Monplaisir.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- Usages et affectations du sol

Pour conforter la pérennité de la vocation d'activités économiques existante au sein de la zone Ux, le règlement interdit « les constructions à destinations d'exploitation agricole et forestière, les carrières et les gravières, le stationnement sauvage, les parcs résidentiels de loisir », et autorise sous conditions « les ICPE nuisantes pour le voisinage, les extensions mesurées des



habitations existantes, les dépôts liés à une destination autorisée dans le zone, les éoliennes domestiques et panneaux photovoltaïques ». En effet, quelques habitations sont présentes au sein des secteurs d'activités, et par soucis d'équité, les élus ont souhaité permettre un développement mesuré de ces dernières, tout en interdisant la création de nouvelles habitations.

Ainsi, cette réglementation ne permet que les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques confortant leur maintien au sein de la zone, et aux extensions des habitations existantes.

Par ailleurs, au sein de la ZACOM de Champdeniers (secteur UXa), les commerces de détail doivent présenter une surface de vente supérieure ou égale à 300m², afin que cette zone économique communautaire ne fasse pas concurrence aux centres-bourgs sur le plan commercial. Dans la même logique, les activités de restauration y sont interdites (de même qu'au sein du secteur UXb correspondant à la zone de Monplaisir).

De plus, afin de favoriser l'implantation d'activités artisanales au sein de secteurs économiques dédiés, les activités

commerciales, de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites au sein du secteur UXc.

- **Hauteur et implantation des constructions**

La hauteur autorisée pour les nouvelles constructions est fixée à 16 mètres, et ce pour respecter la hauteur moyenne des constructions les plus hautes de la zone.

Par ailleurs, le règlement permet une implantation du bâti en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, permettant de limiter les nuisances potentielles issues de ces activités depuis la voie publique. Il permet également l'édification des constructions soit une sur une des limites séparatives latérales, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 5 mètres. Une règle propre aux silos permet une adaptation des projets au cas par cas pour limiter les nuisances visuelles et fonctionnelles.

Ces règles visent à conforter l'accessibilité sur la parcelle, et notamment en cas d'implantation sur une des deux limites

séparatives, et à favoriser un ensoleillement des pièces principales.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

En sus des dispositions communes à toutes les zones urbaines (cf zone UA), les dépôts et ou stockage de matériaux liés à une activité autorisée dans la zone et visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'une intégration paysagère. L'objectif de cette règle vise à limiter les impacts visuels négatifs de ces activités au sein des zones urbaines.

- **Stationnement**

La réglementation étant la même qu'en zone UB et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UB.

- **Équipement et réseaux**

La réglementation étant la même qu'en zone UA et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UA.



2.3. Les zones à urbaniser

Rappel des orientations principales du PADD au sein des zones urbaines :

- Conforter l'accueil de population sur le territoire et assurer l'harmonie des gabarits et formes urbaines entre les nouvelles constructions et les tissus existants ;
- Permettre l'émergence d'une architecture plus contemporaine dans le respect des constructions historiques de caractère.
- Conforter la zone d'activités de l'Avenir et pérenniser la présence des grandes entreprises
- Maintenir et réintroduire des petites activités artisanales et de services au sein des tissus de centralité
- Conforter l'offre en équipements au sein du territoire intercommunal
- Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles extensions urbaines

La zone **AUh**, à vocation résidentielle

La zone AUH correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Cette zone est destinée à recevoir de nouvelles constructions à dominante résidentielle

La zone **AUx**, à vocation économique

La zone AUx correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et services.

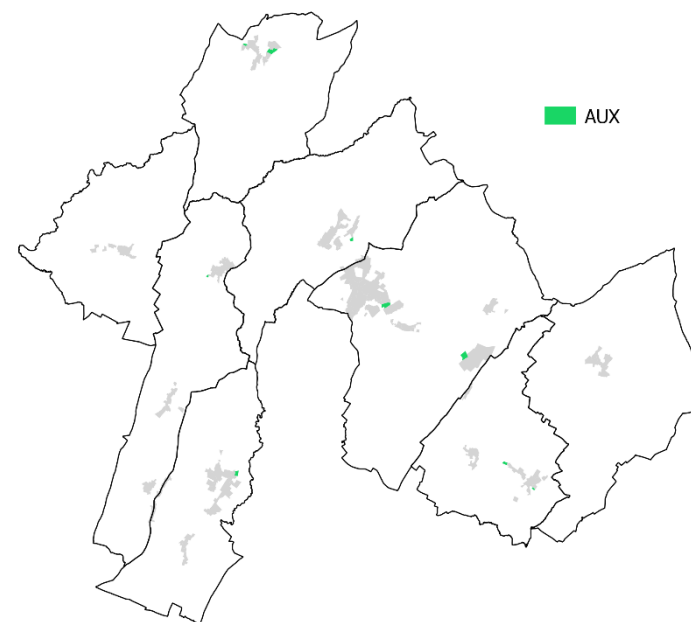
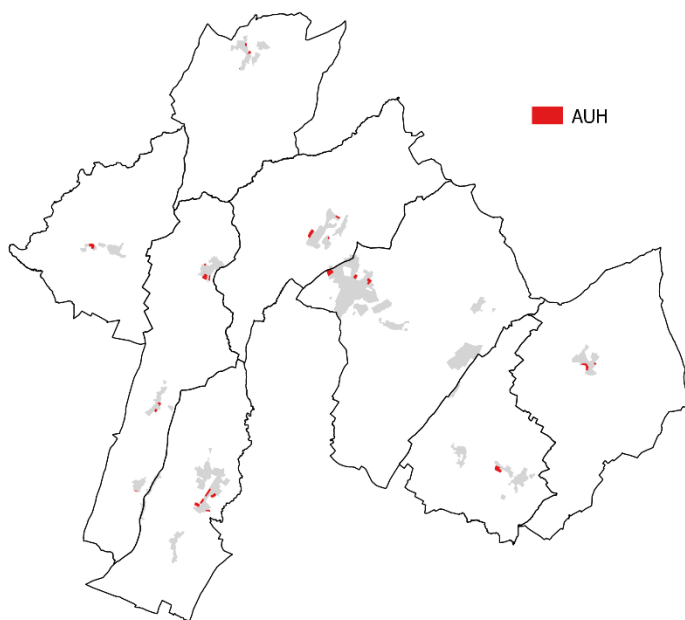
La zone **AUE**, à vocation d'équipements

La zone AUE correspond aux zones d'urbanisation future à vocation principale d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Types et répartition des zones à urbaniser

	Vocation	Surface ⁴	Part des zones urbaines
Zone AUh	Zone d'extension à vocation résidentielle	18,1 ha	53,5%
Zone AUx	Zone d'extension à d'activités	9 ha	26,7 %
Zone AUE	Zone d'extension à vocation d'équipements	6,7 ha	19,8 %
Ensemble		31,5 ha	100%

⁴ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.





2.3.1. La zone **AUh**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation résidentielle

Objectifs poursuivis

- Permettre la réalisation d'opération d'ensemble et d'opération libre à vocation résidentielle
- Conforter l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Principes de surface et de localisation de la zone

Pour rappel, pour répondre au scénario démographique, le projet de territoire nécessite la construction de 390 nouvelles habitations. L'étude de densification a permis d'estimer les capacités d'absorption de cet objectif de construction au sein des tissus urbains existants. Ainsi, cette étude révèle que les tissus urbanisés sont en capacité d'absorber près de 159 nouvelles habitations. Ainsi, ce sont près de 231 nouvelles constructions qui sont destinées à être réalisées en extension.

Néanmoins, entre 2016 et 2018, 49 nouvelles constructions ont déjà été réalisées en extension (sur près de 5,9 ha), amenant les besoins de construction en extension à 182 nouvelles habitations.

Pour aller au-delà des objectifs de densité minimum du SCOT du Pays de Gâtine d'environ 10 log./ha (p.27 du DOO), une augmentation du nombre de logements total planifié d'environ 20 unités a été actée, portant le nombre de logements à réaliser en extension à environ 231 (incluant les 49 logements coups partis en extension en 2016-2017). Cette augmentation n'impacte pas significativement l'économie générale du projet et s'intègre dans le cadre du PADD, tout en permettant une meilleure optimisation foncière future pour le territoire.

Les surfaces à urbaniser à vocation résidentielle sont ainsi estimées à 17 ha. L'enveloppe globale des surfaces d'extension urbaine à vocation résidentielle (déjà construites ou à urbaniser) est ainsi de 23 ha, soit un objectif très largement compatible avec la surface maximum en extension imposée par le SCOT de 34 hectares (prescription p.28 du DOO).

Synthèse des surfaces en extension par strate

Dans une logique volontariste de solidarité territoriale entre l'ensemble des communes du territoire, ces surfaces en extensions ont été réparties de manière équilibrée, répondant à la fois à un principe de renforcement des polarités structurantes mais aussi de maintien du dynamisme des communes relais et rurales. Cette logique vise notamment à pérenniser les équipements et les quelques commerces existants au sein des communes rurales face au vieillissement progressif de leur population et aux enjeux de limitation des déplacements en voiture individuelle.

	Taux de croissance annuelle d'ici à 2028	Besoins de construction de logements entre 2016 et 2028	Capacités d'absorption des tissus urbains	Constructions réalisées en extension sous forme de coups partis entre 2016 et 2018	Besoins restant à produire en extension	Densités minimums imposées par le SCOT	Surfaces nécessaires en extension
Pôle de centralité	1,1%	106	39	29	44	12 log./ha	3,7 ha
Pôle d'équilibre	1,3%	78	38	7	38	11 log./ha	3,5 ha
Pôles relais	1%	127	57	12	65	10 log./ha	6,5 ha
Communes rurales	0,7%	60	26	1	35	10 log./ha	3,5 ha
Échelle intercommunale	0,75%	370	159	49	182		17,2 ha



Détails des zones à urbaniser à vocation résidentielle

	Localisation de la zone	Surface CNIG AU (m ²) ⁵	Surface réellement aménageable (ha)	Densité minimale	Nbre de logements minimum	Types d'assainissement
Champdeniers	Nord-Ouest du bourg	18129	1,73	12,1	21	Raccordable à l'assainissement collectif
	Rue du Stade	7581	0,76	13,1	10	Raccordable à l'assainissement collectif
	Rue de la Grange Lucas	11080	1,09	12,0	13	Assainissement individuel
Cours	Ouest du bourg	15777	1,54	9,7	15	Assainissement individuel
	Route de la Bourdonnière	4862	0,45	11,2	5	Assainissement individuel
	Route de la Grue	2181	0,20	9,9	2	Assainissement individuel
La Chapelle-Bâton	Sud-Ouest du bourg	13524	1,38	9,4	13	Raccordable à l'assainissement collectif
	Rue du Lavoir	2211	0,21	9,6	2	Raccordable à l'assainissement collectif
Pamplie	Centre-bourg	4216	0,41	9,7	4	Raccordable à l'assainissement collectif
	Rue du Stade	3457	0,31	9,7	3	Assainissement individuel
	Rue du Val d'Autize	675	0,05	18,5	1	Assainissement individuel
Saint-Christophe-sur-Roc	Ouest du bourg	16690	1,62	9,9	16	Raccordable à l'assainissement collectif
Sainte-Ouene	Route du Pont des Oies (2 extensions)	8923	0,84	10,8	9	Assainissement individuel
	Route des écoles Nord	10125	0,86	11,6	10	Assainissement individuel
	Route des écoles Sud	6239	0,52	9,7	5	Assainissement individuel
	Rue du Député Disleau	9096	0,86	11,6	10	Assainissement individuel
	Rue du Val-d'Egray	3719	0,38	10,6	4	Assainissement individuel
Surin	Rue du bourg	4222	0,41	9,8	4	Assainissement individuel
	Rue de Mare	4529	0,40	9,9	4	Assainissement individuel
	Route de Fourbeau	4634	0,41	9,8	4	Assainissement individuel
	Sud de la Véquière	12369	1,2	10	12	Assainissement individuel
	Nord de la Véquière	2052	0,21	9,8	2	Assainissement individuel
	Les Alleufs	1518	0,14	7	1	Assainissement individuel
Xaintray	La Gor	12803	1,25	9,7	12	Assainissement individuel
Ensemble		180612	17,04	10,5	188	

⁵ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.



Localisation des extensions

Pour répondre aux ambitions du PADD, la logique de localisation des extensions urbaines a conduit à privilégier les trois principes suivants :

- La continuité immédiate des bourgs principaux en priorité, et des bourgs secondaires lorsque cela semblait nécessaire au regard des contraintes urbaines et du renforcement des dynamiques de ces secteurs structurants.
- L'évitement maximum de zones sensibles ou à risque naturel ou technologique
- La limitation de l'urbanisation linéaire le long des voies pour rationaliser les réseaux urbains

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones urbaines

	En limite de bourgs principaux	En limite de bourgs secondaires	Éloigné des espaces urbanisés
AUH	13,8 ha (82%)	3,2 ha (18%)	0 ha

Ainsi, la poursuite du premier principe a permis de localiser 100% des zones d'extension à vocation résidentielle en limite directe des bourgs principaux et secondaires.

L'ensemble des secteurs d'extensions localisés en limite de bourgs secondaires se situe sur la commune de Surin, dont 3 extensions en limite du hameau de la Vequière, confortant son rôle de carrefour intercommunal, une extension en limite du hameau des Alleufs, et une dernière sur le hameau contigu de la Gor à Xaintray.

Certains secteurs d'extension mesurés sont localisés au sein de lieux-dits. Ces secteurs font souvent l'objet d'une OAP densification et sont pour une large part zonés en AUH en conséquence de la délimitation stricte des enveloppes urbaines des bourgs (principaux, secondaires et hameaux identifiés), au plus près du bâti existant (tampon de 20m environ).

De plus, certains de ces secteurs sont comptés en extension, alors même qu'ils sont partiellement voire totalement anthropisés.

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones sensibles et à risque

	AUH
Total des surfaces à urbaniser	17 ha
Surfaces concernées par une zone sensible (Zone Natura 2000, ZNIEFF, ZH...)	1,7 ha

Surfaces concernées par un risque naturel ou technologique	7,1 ha
Part des surfaces de zones AUH soumises à une contrainte	52%

Sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation résidentielle, 1,7 ha d'extension urbaine recouvrent des zones Natura 2000. L'ensemble des quatre secteurs concernés se situent au sein de la commune de Surin (3 secteurs) et de la commune de Sainte-Ouennne dont 42% de leurs territoires, et notamment l'intégralité du bourg de Surin, sont recouverts par une zone Natura 2000 (cf OAP p. 90,99,107)

Pour limiter les impacts environnementaux de ces extensions, les OAP proposent plusieurs recommandations visant à atténuer les impacts négatifs des constructions de leur environnement.

Aussi, sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation résidentielle, 7,1 ha d'extension urbaine sont concernés par un risque. Ainsi, ces extensions sont concernées par un risque :

- D'inondation par remontées de nappes sur 3,9 ha d'extensions situées sur les communes de la Chapelle-Bâton (bourg), de Cours (bourg), de Pamplie (bourg), de



Sainte-Ouene (Extension au Sud du bourg) et du hameau de la Vequière au Nord de Surin. Sur cet ensemble, seules les extensions du bourg de la Chapelle-Bâton, une partie de celles de Cours et l'extension au Sud du bourg de Pamplie sont concernées par une nappe sub-affleurante.

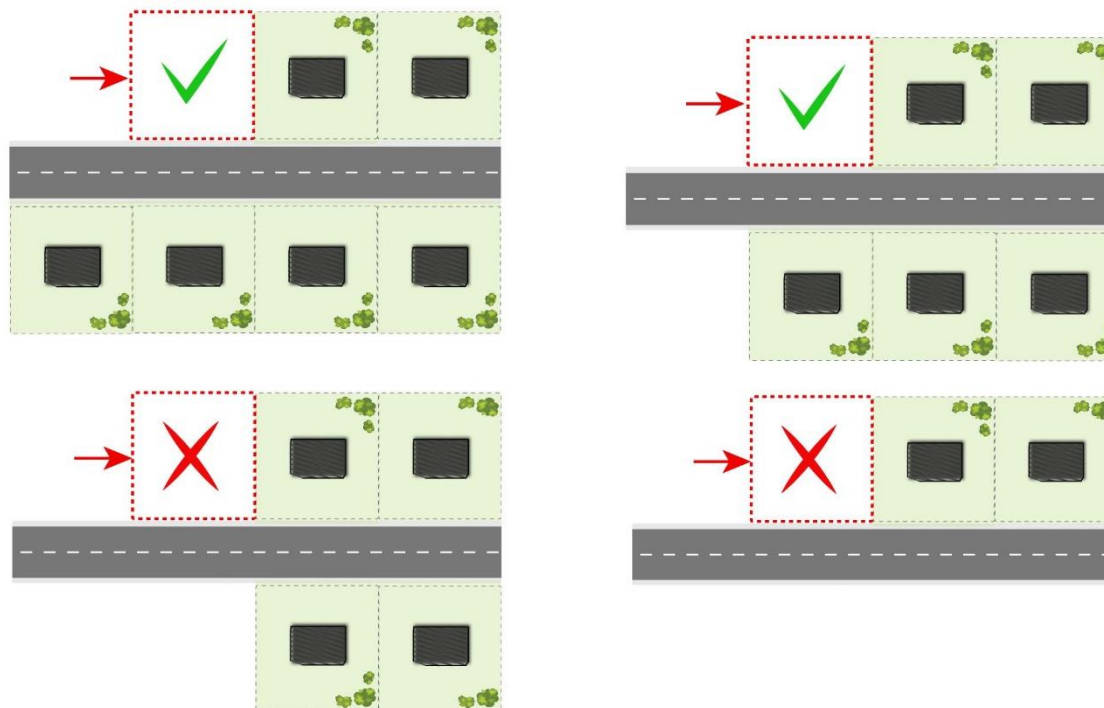
- D'un risque fort de retrait et gonflement des argiles sur 3,2 ha d'extensions situées sur les communes de Champdeniers (Nord du bourg), de St-Christophe-sur-Roc sur une petite partie Est de son extension et de Sainte-Ouene sur l'extension située à l'Est de la commune. Néanmoins, la réalisation de ces habitations sera soumise aux règles prescrites par le règlement pour limiter ce risque.



Part de la localisation des extensions par rapport au principe d'évitement d'urbanisation linéaire

Sur 17 ha d'extension urbaine à vocation résidentielle, 3,8 ha d'extension se réaliseront en « urbanisation linéaire » à proprement dit 22% de ces extensions correspondent à des extensions de maximum 2 logements.

Le DOO du SCoT du Pays de Gâtine précise qu'il est nécessaire « d'éviter les extensions linéaires le long des voies » et ce pour « rationaliser les infrastructures » (cf. DOO p30). Or, l'ensemble de ces secteurs d'extension à vocation résidentielle poursuivent une logique de fermeture des zones à urbaniser, c'est-à-dire qu'elles n'impliquent aucune extension de réseau supplémentaire puisqu'elles se situent en face d'espaces déjà urbanisés, où les réseaux préexistent. Aussi, la présence des réseaux limite les coûts d'investissement pour les communes, tout en permettant leur développement sous forme d'opération libre, confortant leur dynamisme.



EXEMPLES



La Chapelle-Bâton

Cours

Pamplie

Surin (le Vequière)

Sainte-Ouene



	Localisation de la zone	Surface CNIG AU (m ²) ⁶	Surface réellement aménageable (m ²)	Nbre de logements minimum	Existence de secteurs urbanisés de l'autre côté de la voie	Présence des réseaux en limite du secteur
Cours	Route de la Bourdonnière	4862	0,45	4	Oui, mais plutôt diffuse	Oui
	Route de la Grue	2181	0,20	2	Oui	Oui
La Chapelle-Bâton	Rue du Lavoir	2211	0,21	2	Oui	Non, mais proche
Pamplie	Rue du Stade	3457	0,31	3	Oui	Oui
	Rue du Val d'Autize	675	0,05	1	Oui	Oui
Sainte-Ouene	Route des écoles (2 extensions)	16364	1,38	15	Oui	Oui
	Rue du Val-d'Egray	3719	0,38	4	Oui	Oui
	Route du Pont des Oies	2541	0,25	3	Non mais à urbaniser	Oui
Surin	Route de Fourbeau	4634	0,41	4	Oui	Oui
	Les Alleufs	1518	0,14	1	Non	Oui
Ensemble		42162	3,84	39		

Enfin, il est important de noter que certaines petites extensions, situées en entrée de bourg, sont souhaitées au regard d'une valorisation de ces entrées parfois peu marquées. L'objectif est de signaler l'entrée de la zone urbaine pour conforter la visibilité de certains bourgs et hameaux structurants.

⁶ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.

• Usages et affectations du sol

Les objectifs de limitation des nuisances de la zone AUH, secteur à vocation majoritairement résidentielle, sont les mêmes que ceux poursuivis en zone UR, ce qui explique que la réglementation en matière d'affectation du sol soit quasiment la même.

Par ailleurs, pour favoriser la mixité fonctionnelle de ces secteurs à vocation principalement résidentielle, tout en limitant les nuisances, la volonté politique vise à permettre (au même qu'en zone UR) l'implantation de nouvelles petites activités commerciales ou artisanales non nuisantes pour leur environnement résidentiel.

Le règlement autorise ainsi « *Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition :*

- *Que leur présence soit compatible avec le voisinage tant d'un point de vue des nuisances que de leur insertion paysagère ;*
- *De bénéficier d'une voirie de desserte et de capacités de stationnement*



suffisantes pour le fonctionnement de leur activité et l'accueil de leur clientèle ;

- *Qu'ils soient directement rattachés à une construction principale à usage d'habitation et que leur surface de plancher n'excède »*

L'objectif de cette règle est de conforter l'animation urbaine de ces secteurs, comme véritables quartiers de bourg, et les pratiques de mobilité douce au sein de ces derniers.

- **Hauteur et implantation des constructions**

La réglementation étant la même qu'en zone UR et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UR.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

La réglementation étant la même qu'en zone UR et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UR.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

La réglementation étant la même qu'en zone UR et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UR.

- **Stationnement**

La réglementation étant la même qu'en zone UR et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UR.

- **Équipement et réseaux**

La réglementation étant la même qu'en zone UR et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UR.



2.3.2 La zone **AUx**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation économique

Objectifs poursuivis

- Conforter le développement de la zone d'activités de l'Avenir en permettant son extension
- Permettre le maintien et le développement des entreprises locales sur le territoire
- Conforter l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Principes de surface et de localisation de la zone

Pour définir les besoins d'extension urbaine à vocation économique, c'est une véritable enquête qui a été réalisée auprès de chaque élu afin de faire remonter l'ensemble des projets nécessaires au maintien et au développement des entreprises locales.

Ainsi, un inventaire exhaustif de l'ensemble des besoins en surface a été élaboré en fonction de chaque projet. Cet inventaire ne prend en compte que les surfaces nécessaires à des

projets avérés ou envisagés (ZA de l'Avenir), afin d'optimiser les besoins en surface réellement nécessaires.

Synthèse des projets et des besoins en surface induits

Les besoins en extension urbaine à vocation économique s'élèvent donc à environ 8,9 hectares, soit 1,9 ha de plus que l'enveloppe maximum imposée par le SCOT du Pays de Gâtine de 7 ha (prescriptions p.45 du DOO).

Sur cet ensemble, il s'avère que :

- 23% de ces extensions (soit 2 ha) sont destinées à conforter la zone d'activités de Monplaisir, comme le prescrit le DOO du SCOT p.35.
- 68% de ces extensions (soit 6,1 ha) sont destinées au développement d'entreprises locales comme la laiterie coopérative de la Chapelle-Thireuil, Rousseau, CAP FAYE ou encore COSSET.
- 9% de ces extensions (soit 0,8 ha) est destiné à la réalisation de sites de

	Localisation de la zone	Surface CNIG AU (m²) ⁷	Surface réellement aménageable (m²)	Projet d'extension
Champdeniers	Extension de la zone d'activités (AUXb)	21152	2,07	Extension de la zone de Monplaisir
	Sud du Super U (AUXa)	19118	1,72	Extension de la ZACOM de Champdeniers
	Parking Sofivo (Déjà construit donc classé en Ux)	0	0	Extension du parking de l'entreprise Sofivo
Cours	Est du bourg	5492	0,51	Déplacement du garagiste situé dans le bourg
Pamplie	Ouest du bourg	4033	0,31	Extension de la scierie
	Est du bourg	19347	1,86	Extension de la Laiterie coopérative
Saint-Christophe-sur-Roc	Sud du bourg	2655	0,26	Extension de Cie & Carabosse
	Ouest du bourg (AUXc)	6169	0,58	Extension artisanale
Sainte-Ouene	Nord-Est du bourg	9570	0,95	Extension de Bonneau & Fils
	Hameau de la Pierrière (Déjà construit donc classé en Ux)	0	0	Création d'un bâtiment d'activités
Surin	Ouest du hameau de la Véquière (AUXc)	2529	0,24	Création d'un site de proximité
Ensemble		90 065	8,5	

⁷ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.



proximité au hameau de la Véquière et à l'Ouest du bourg de Saint-Christophe-sur-Roc, confortant leur attractivité, pour renforcer leur mixité fonctionnelle, et leur rôle de carrefour de l'intercommunalité.

Localisation des extensions

Pour répondre aux ambitions du PADD, la logique de localisation des extensions urbaines a conduit à privilégier les trois principes suivants :

- La continuité immédiate des activités économiques existantes
- L'évitement maximum de zones sensibles ou à risque naturel ou technologique
- La limitation des nuisances issues de ces activités sur les secteurs d'habitation

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones urbaines

	En limite de bourgs principaux	En limite de bourgs secondaires	Éloigné des espaces urbanisés
AUx	6,4 ha (72%)	2,5 ha (28%)	0 ha (0%)

Ainsi, la poursuite du premier principe a permis de localiser 100% des zones d'extension à vocation résidentielle en limite directe des bourgs principaux et secondaires.

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones sensibles et à risque

	AUx
Total des surfaces à urbaniser	8,9 ha
Surfaces concernées par une zone sensible (Zone Natura 2000, ZNIEFF, ZH...)	0 ha
Surfaces concernées par un risque naturel ou technologique	3,6 ha
Part des surfaces de zones AUH soumises à une contrainte	40%

Sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation économique, aucune n'est couverte par une protection patrimoniale naturelle.

Néanmoins, 3,6 ha d'extension urbaine sont concernés par un risque. Ainsi, ces extensions sont concernées par un risque d'inondation par remontées de nappes qui concerne les extensions de la zone commerciale de Champdeniers, l'extension de la Scierie de Pamplie, les extensions économiques de Saint-Christophe et Sainte-Ouene.

Par ailleurs, l'extension économique de la commune de Cours est concernée par un risque d'inondation selon l'AZI des Deux-Sèvres

datant de 1994, dont le risque n'est pas avéré selon la commune. Enfin, la limite Sud de l'extension de la zone commerciale de Champdeniers est concernée par un risque d'inondation selon l'AZI des Deux-Sèvres de 2008.

Part de la localisation des extensions par rapport secteurs d'habitation

Sur 8,9 ha d'extension urbaine à vocation économique, 1,9 ha d'extension se réaliseront en limite de secteurs à vocation principalement résidentielle (UR). Il s'agit notamment de l'extension économique dédiée à la laiterie coopérative de Pamplie.



Cette extension concerne donc l'agrandissement d'une entreprise déjà existante et ayant évoquée des besoins de surfaces supplémentaires, sans lesquelles sa



pérennité sur le territoire pourrait être remise en question.

Par ailleurs, la localisation des autres secteurs ne crée pas de porosité directe avec les secteurs à vocation principalement résidentielle (UR), ni avec les tissus de faubourg (UB) où l'habitat reste majoritaire, à l'exception des extensions de Sainte-Ouennne et de Saint-Christophe-sur-Roc. Les nuisances issues des extensions d'activités permis au sein de ce dispositif réglementaire seront donc relativement restreintes.

- Usages et affectations du sol

La réglementation quasiment étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.

En matière d'occupations du sol interdites et autorisées, la seule différence entre la zone Ux et AUx est l'interdiction des extensions des constructions d'habitation en zone AUx, qui sont autorisées en zone Ux car comprenant quelques rares habitations préexistantes.

- Hauteur et implantation des constructions

La réglementation étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.

- Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions

La réglementation étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.

- Stationnement

La réglementation étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.

- Équipement et réseaux

La réglementation étant la même qu'en zone Ux et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone Ux.



2.3.2. La zone **AUE**, correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'équipements

Objectifs poursuivis

- Conforter le niveau d'équipements et de services dans les pôles de centralité
- Conforter les capacités d'adduction d'eau potable et d'épuration du territoire
- Maintenir les équipements existants dans les communes relais et rurales
- Conforter l'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Principes de surface et de localisation de la zone

Les besoins en surface à vocation d'équipements ont été progressivement définies lors des rencontres communales, où les élus de chaque commune ont pu faire part de leurs besoins d'équipements d'intérêt collectif. Ainsi, la surface totale des zones à urbaniser à vocation d'équipements s'élève à 6,3 hectares.

Ces projets participeront à renforcer l'offre en équipements de santé, d'hébergements des personnes âgées et des jeunes, de sécurité et de maintenance sur l'ensemble du territoire.

Synthèse des projets et des besoins en surfaces induits

	Localisation de la zone	Surface CNIG AU (m ²) ⁸	Surface réellement aménageable (ha)	Projet d'extension
Champdeniers	Ouest du bourg	8857	0,81	Extension du pôle d'équipements
Cours	Sud du bourg	3031	0,26	Création d'un parking pour le cimetière
	Cœur de bourg	898	0,07	Création d'un parking pour l'école
Saint-Christophe-sur-Roc	Nord du bourg	6458	0,65	Extension de l'école et locaux techniques
	Centre-bourg	2213	0,21	Aménagements publics
	Limite cimetière	3869	0,37	Création d'un parking pour le cimetière
Sainte-Ouene	Est du bourg	4557	0,44	Déplacement des hangars communaux
	Limite cimetière	2579	0,22	Extension du cimetière
Surin	Cœur de bourg	6083	0,59	Aménagements publics
	Sud de la Véquière	23053	2,24	Château d'eau SMEG + station d'épuration Commune
Xaintray	Sud du bourg	3247	0,31	Aménagements publics
	Limite cimetière	1906	0,16	Extension du cimetière
Ensemble		66 787	6,33	

Sur cet ensemble, il s'avère que :

- 30% de ces extensions (soit 1,9 ha) sont destinées au développement d'équipements scolaires, sportifs ou liés à l'entretien des espaces publics.

⁸ Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.



- 17,5% de ces extensions (soit 1,1 ha) sont destinées au développement d'aménagements publics ou d'espaces de détente
- 17,5% de ces extensions (soit 1,1 ha) sont destinées au développement d'espaces de stationnement ou d'extension de cimetière
- 35% de ces extensions (soit 2,2 ha) sont destinés à l'aménagement d'un château d'eau par le syndicat des eaux de Gâtine et d'une station d'épuration pour la commune de Surin.

Localisation des extensions

Pour répondre aux ambitions du PADD, la logique de localisation des extensions urbaines a conduit à privilégier :

- La proximité des équipements pour conforter les pratiques de mobilité douce au sein des bourgs
- L'évitement maximum de zones sensibles ou à risque naturel ou technologique
- La limitation des nuisances issues de ces équipements sur les secteurs d'habitation

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones urbaines

	En limite de bourgs principaux	En limite de bourgs secondaires	Éloigné des espaces urbanisés
AUE	3,5 ha (56%)	2,2 ha (35%)	0,6 ha (9%)

Ainsi, deux extensions à vocation d'équipements ne se situent pas en limite directe des zones urbaines. Il s'agit des extensions concernant la création de parking pour les cimetières de Saint-Christophe-sur-Roc et de Sainte-Ouennne.

Part de la localisation des extensions par rapport aux zones sensibles et à risque

	AUE
Total des surfaces à urbaniser	4,1 ha
Surfaces concernées par une zone sensible (Zone Natura 2000, ZNIEFF, ZH...)	0,6 ha
Surfaces concernées par un risque naturel ou technologique	0,8 ha
Part des surfaces de zones AUH soumises à une contrainte	34%

Sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'équipements 0,6 ha d'extension urbaine recouvrent une zone Natura 2000. Il s'agit du secteur d'extension du bourg de Surin dédié à la réalisation d'un équipement public de plein-air (Cf OAP p.99).

Pour limiter les impacts environnementaux de cette extension, l'OAP propose plusieurs recommandations visant à atténuer les impacts négatifs des constructions de leur environnement.

Aussi, sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'équipements 0,8 ha d'extension urbaine sont concernés par un risque. Ainsi, ces extensions sont concernées par un risque :

- D'inondation par remontées de nappes sur 0,3 ha qui concerne les extensions dédiées à la création de parkings au sein du bourg de Cours. Le parking du cœur de bourg est également concerné par un risque d'inondation non avéré de l'AZI de 1994. Le second parking est quant à lui également concerné par un risque de retrait et gonflement des argiles.
- D'inondation par débordement sur 0,2 ha selon l'AZI de 1994, donnée qui ne serait pas avérée par la commune. Cette zone concerne l'extension dédiée au



développement du pôle d'équipements de Champdeniers.

- De gonflement et retrait des argiles sur 0,3 ha qui concerne l'extension dédiée au déplacement des locaux techniques de Sainte-Ouenne et de l'extension scolaire de Saint-Christophe-sur-Roc.

Part de la localisation des extensions par rapport secteurs d'habitation

Sur 6,3 ha d'extension urbaine à vocation d'équipements, 1,3 ha d'extension sont susceptibles de produire des nuisances pour le voisinage. Il s'agit notamment :

- De l'extension dédié au développement du pôle d'équipements de Champdeniers de 0,8 ha au Nord-Ouest du bourg, en limite de quartiers pavillonnaires.
- De l'extension dédiée au déplacement des locaux techniques de Sainte-Ouenne, de 0,5 ha située de zones d'habitat.



Champdeniers



Sainte-Ouenne

• Usages et affectations du sol

La réglementation quasiment étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

• Hauteur et implantation des constructions

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

• Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

• Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

• Stationnement

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.

• Équipement et réseaux

La réglementation étant la même qu'en zone UE et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications de la zone UE.



2.4. Les zones agricoles et naturelles

2.4.1. La zone **A**, correspondant aux espaces agricoles, et l'ensemble de ces secteurs

Caractéristiques

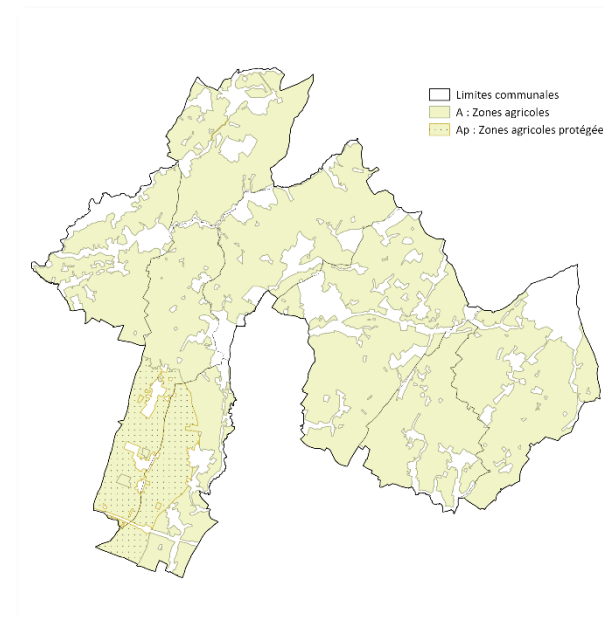
La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole comprenant les terres exploitées, les sièges d'exploitation agricole, ainsi que la grande majorité des hameaux et des constructions existantes isolées. Les constructions bâties sont très dispersées, et disséminés sur l'ensemble du territoire.

Son secteur AP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Natura 2000, ZNIEFF de type I et II) au de la zone agricole.

La zone A présente également quatre types de STECAL différents (Ax, AL, AR et AS), détaillés dans les pages suivantes.

Objectifs poursuivis

- Assurer la **pérennité** et le **développement** des exploitations agricoles sur le territoire
- Préserver les terres agricoles en **limitant le mitage foncier**
- Conforter les **circulations** et **déplacements agricoles** sur l'ensemble du territoire
- Permettre la **diversification** des activités agricoles pour conforter leur maintien
- Permettre l'évolution et la valorisation du **patrimoine bâti rural**





Types et répartition des zones agricoles

	Vocation	Surface	Part des zones urbaines
Zone A	Zones agricoles	7 883,5 ha	89,4%
Zone AP	Zones agricoles protégées	923,2 ha	10,5%
STECAL Ax	Zones agricoles à vocation artisanales	6,0 ha	0,1 %
STECAL AL	Zones agricoles à vocation de loisir et de tourisme	7,5 ha	0,1 %
STECAL AR	Ruines pouvant être réhabilitées	0,03 ha	0 %
STECAL As	Zones de dépôts	2,3 ha	0,03 %
Ensemble		8 822,5 ha	100%

Principes et critères de délimitation de la zone

La définition des contours des zones agricoles a été réalisée dans un **principe de cohérence territoriale** à l'échelle de l'intercommunalité, présentant une forte diversité paysagère et des enjeux structurants en termes de préservation de l'activité agricole, des paysages et des grandes entités naturelles, et ce dans le respect des orientations du PADD.

Les critères de délimitation de la zone agricole se sont appuyés sur l'intégration de l'ensemble des terres cultivées et des exploitations afin de pérenniser leurs activités, mais également les hameaux présentant un caractère végétal limité, en raison des difficultés potentielles liées au changement de destination des bâtiments en zone naturelle.

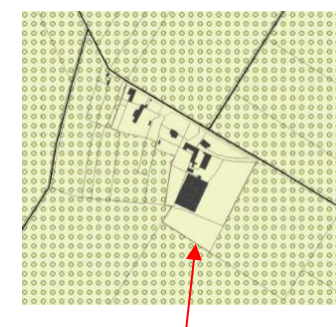
Aussi, en présence d'une zone Natura 2000 ou d'une ZNIEFF de type I ou II, un secteur « **zone agricole à protéger** » (AP) a été mis en place pour veiller au maintien de la fonctionnalité de ces réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, 4 autres types de secteurs ont été établis au sein de la zone agricole afin de permettre l'émergence de projet spécifique participant à la dynamique du territoire. Il s'agit des secteurs Ax, AL, AR et As destinés au maintien de l'activité économique en zone agricole, au développement de l'activité touristique, au maintien des activités de stockage et à la réhabilitation de ruines présentant un intérêt patrimoniale important.

Sur la base de ces grands critères, ces délimitations de zones et de secteurs se sont réalisées à travers l'observation des éléments suivants :

- 1) La **photo aérienne de 2015** sur l'ensemble du territoire
- 2) Le **Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017** permettant de distinguer les types de cultures exploitées sur chaque parcelle, déclarés à la PAC (disponible sur geoportail.gouv.fr)
- 3) Les délimitations des **zones Natura 2000** et des **ZNIEFF de type I et II**
- 4) Les **documents d'urbanisme existants**, et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme de Champdeniers et Saint-Christophe-sur-Roc.

Pour rechercher l'équilibre entre pérennisation de l'activité agricole et préservation des grands réservoirs de biodiversité, la réalisation du zonage a intégré un détournement ponctuel de la zone AP en zone A autour des exploitations agricoles situées



Détour d'une zone agricole en zone agricole protégée



au sein de ce secteur à protéger. L'objectif de ce principe étant de permettre l'évolution et l'extension mesurée des exploitations existantes, notamment sur les communes de Surin et de Sainte-Ouene à 42% de leur surface par une zone Natura 2000. Le maintien de ces exploitations sur site est nécessaire à la préservation des paysages et des emplois au sein de ces communes disposant de 82% à 87% de surfaces agricoles.

Ce détournement s'est notamment appuyé sur la déclaration des projets de construction ou d'extension des exploitations agricoles déclarés par les agriculteurs eux-mêmes (développement, délocalisation du siège...) ayant délimités les zones précises de leur projet, et transmis par la Chambre d'Agriculture.

Ce principe est également poursuivi pour le détournement des hameaux en zone agricole protégée (Ap) pour ne pas figer l'évolution des bâtiments d'habitation au sein de ces secteurs sous peine de les rendre inadaptés aux évolutions des besoins démographiques.

Ce sont ainsi près de 32,8 ha de zones agricoles sur les communes de Surin et Sainte-Ouene

qui ont été détournés en zone A, bien que recouverts pas une zone Natura 2000.

Par ailleurs, dans une logique de préservation des activités artisanales et du renforcement de l'attractivité touristique au sein du territoire, les élus ont souhaité soutenir la création et le développement de plusieurs projets jugés stratégiques pour le territoire en zone agricole et naturelle. Pour ce faire, 9 types de projet ont d'abord étaient distingués :

- Ceux contribuant au maintien et au développement mesuré des petites activités artisanales présentes au sein des hameaux en zone agricole (activités de menuiserie, de plomberie, d'électricité, ou encore de maçonnerie). Il s'agit ainsi d'activités préexistantes qui nécessiterait une extension potentielle des bâtiments d'activités ;
- Ceux contribuant au dynamisme du secteur agricole n'étant pas autorisé au sein de la zone A, et notamment les coopératives agro-alimentaires, et de travaux et de matériel agricole ;
- Celui permettant le fonctionnement de l'EHPAD existant sur la commune de Champdeniers ;

- Celui confortant le rayonnement de l'activité de Motocross déjà pré-existantes localisée sur la commune de Surin ;
- Ceux permettant le maintien et le développement des activités équestres présentes sur le territoire, participant à la qualité de l'offre en équipements et en loisir ;
- Celui permettant la création d'un musée du vin sur le territoire, confortant l'offre en activités de loisir ;
- Ceux permettant le développement d'activités d'hébergement touristique sur le territoire ;
- Ceux permettant l'activité préexistante de dépôts et de stockage de déchets inertes en zone agricole ;
- Celui permettant la réhabilitation de ruines, en habitation, disposant d'une architecture patrimoniale reconnue.

Ayant conscience du caractère « exceptionnel » de ces secteurs, les élus ont été amenés à affiner leurs secteurs de projet grâce à un questionnaire distribué par le bureau d'études sur l'ensemble des communes



permettant de sélectionner les projets réellement nécessaires. Pour affiner la sélection de ces secteurs et réaliser une réglementation spécifique à chacun d'entre eux, les questions ayant été soumises aux porteurs de projet sont les suivantes :

- Quel est le projet de développement du secteur identifié ?
- S'agit-il d'une extension de bâtiment existant ?
- Si non, combien de constructions sont prévues au sein du projet ?
- De quels types seront ces constructions ? (Extension d'activités, hangar, hébergement à préciser, bloc sanitaire, boxe pour chevaux...)
- Quelle(s) seront les hauteur(s) de ces constructions ? Si le projet n'est pas connu quelle hauteur vous paraît raisonnablement nécessaire au projet ?
- Quelle sera l'implantation de chaque construction ? Si le projet n'est pas connu quelle implantation vous paraît adaptée au projet ?
- Quelle sera l'emprise au sol (surface) de chaque construction ? Si le projet n'est pas connu quelle emprise au sol vous paraît raisonnablement nécessaire au projet ?

- Quels seront les aménagements autres ? (Parking, aire de jeux, cheminement, etc.)

Ainsi, l'ensemble de ces STECAL sont détaillés à partir de la page 108 du présent document, à la suite des justifications du règlement en zone A et son secteur Ap.

Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone agricole

- Usages et affectations du sol

À l'inverse des zones urbaines, le principe poursuivi consiste en **zone A** à interdire tout ce que le règlement n'autorise pas. Ainsi, sont autorisées en zone A sous conditions les constructions relatives aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les occupations autorisées, les aménagements liés aux circulations agricoles et forestières et aux activités de promenade et de découverte et les aires de stationnement ouvertes au public.

Par ailleurs, pour conforter l'activité agricole et sa diversification, permettre l'évolution mesurée du bâti existant, limiter l'étalement urbain et encourager le développement de

dispositifs d'énergies renouvelables, la zone A autorise sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice **d'une activité agricole ou pastorale**, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, d'être implantés à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants, pour conforter la pérennité des exploitations, en limitant l'installation de tiers aux abords des sites.
- Les activités **d'hébergement touristique, d'artisanat et commerce de détail** et de **restauration** s'opérant dans le prolongement des activités agricoles principales.
- Les constructions nécessaires à la **transformation, conditionnement** et à la **commercialisation** des produits agricoles de l'exploitation. Et ce au regard de la volonté de diversification de l'activité agricole et du renforcement de l'attractivité touristique ;
- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de **40 m²**, pour permettre le développement de l'activité pastorale et conforter les activités équestres comptant parfois un nombre important d'animaux ;
- Les constructions nécessaires au **stockage et à l'entretien du matériel agricole** par les CUMA, confortant la fonctionnalité de l'économie agricole sur le territoire ;



- Les constructions, installations et **ouvrages à destination d'habitation**, sous réserve d'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente, et d'être localisés dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitations agricoles existants. L'objectif est de limiter la construction d'habitation au strict nécessaire et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les extensions mesurées des habitations existantes, soit **30 m² maximum** pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher ou **30% maximum** de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante pour les constructions de plus de 100 m². Dans ce cas, un plafond de 250 m² de surface de plancher totale (après travaux) est institué. Cette règle permet de faire évoluer le parc de logements existant en zone A en adéquation avec les évolutions démographiques, tout en limitant les inégalités de construction en fonction de la taille de l'habitation principale ;
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas **50 m²**, et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de **30 mètres** de la construction principale à laquelle elles se rattachent. L'objectif étant de pouvoir y garer un camping-car, pratique très courante sur le

territoire, et disposer d'un espace transformable en atelier, abris de jardins, etc. ;

- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas **60 m²** et qu'elles soient implantées dans un rayon de **30 mètres** de l'habitation. Ce principe vise à conforter le cadre de vie et l'attractivité touristique des gîtes sur le territoire ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés au règlement graphique (cf. p. 131) ;
- Les aires naturelles de camping sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et les paysages, permettant de conforter les activités touristiques liées au tourisme vert sur le territoire ;
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m², laissant la possibilité de créer un petit cabanon de stockage ;
- Les dispositifs d'énergies renouvelables **directement liés** aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pour conforter l'autonomie énergétique des exploitations ;
- Les éoliennes domestiques jusqu'à **15 mètres** de hauteur, les panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances confortant le développement des ENR ;

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, confortant également le développement des ENR.

Pour préserver au maximum les secteurs à forte biodiversité animale, la **zone Ap** n'autorise que les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de **20 m²**, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

- **Hauteur et implantation des constructions**

Pour préserver les paysages agricoles existants tout en permettant le maintien et le développement des exploitations agricoles, le règlement écrit permet une hauteur maximum des constructions à **30 mètres**. Certaines constructions constituent néanmoins des cas particuliers pour lesquels les hauteurs maximums autorisées sont différentes. Ainsi :

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions de silos est de **40 mètres**, à l'image de la hauteur moyenne maximale des silos existants sur le territoire



- La hauteur maximum autorisée pour les constructions d'habitation est de **9 mètres**, permettant une surélévation des constructions existantes pour limiter les extensions et conforter l'évolution du bâti aux évolutions démographiques observées
- La hauteur maximum autorisée pour les constructions d'annexes des habitations est de **6 mètres**, permettant de pouvoir abriter des camping-cars
- La hauteur maximum autorisée pour les constructions d'annexes des habitations est de **5 mètres**, à l'image des constructions existantes sur le territoire

Par ailleurs, les règles d'implantation par objectif visent à favoriser le regroupement des constructions, tout en respectant les fonctionnalités écologiques et agronomiques de chaque site. Le but étant de :

- Éviter la mise en place d'une implantation arbitraire qui selon les configurations de parcelles peut conduire à une implantation peu optimum ;
- Concevoir une implantation réalisée au cas par cas et adaptée selon la physionomie de chaque site.

Néanmoins, le règlement fait une exception pour les implantations de constructions aux abords de l'autoroute A83, en imposant au recul d'implantation de 100 mètres minimum de l'autoroute pour limiter les nuisances sonores et assurer le confort des constructions.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le règlement encadre la réalisation des clôtures de bâtiment d'habitation qui devront, dans leur partie inférieure, être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune. Cette règle vise à conforter le déplacement des espèces, élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Il indique également que la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, afin de permettre la réalisation de clôtures différentes selon les besoins de chaque projet.

- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et conforter l'insertion paysagère des aménagements autorisés, le règlement indique que les espaces libres de pleine terre et les

délaissés des aires de stationnement doivent présenter un traitement paysager soigné. Il précise également que « ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations ».

La bonne insertion paysagère des constructions est également confortée par des demandes ponctuelles de plantations, composées d'essences locales, et ce pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel des constructions dans le paysage.

De plus, pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés.

Enfin, pour conserver les éléments de Trame Verte et Bleue existants, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée lors de tout aménagement. Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², doivent par ailleurs comporter au moins un arbre pour 4 emplacements de véhicule motorisé, renforçant la Trame Verte et Bleue sur le territoire.



- Stationnement

La réglementation étant la même qu'en zone U et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications des zones U.

- Équipement et réseaux

La réglementation étant la même qu'en zone U et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications des zones U.



Les différents Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Type de STECAL	Désignation	Nature	Localisation et nombre de STECAL	Totale des surfaces constructibles autorisées
Économique	Ax₆	Petites activités artisanales	3 STECAL 1 à Xaintray, 1 à Surin, 1 à Sainte-Ouene	283 m ²
	Ax₇	Entreprises de travaux agricoles, de travaux publics, agroalimentaires...	3 STECAL 1 à Saint-Christophe-sur-Roc, 1 à Surin, 1 à la Chapelle-Bâton	1 500 m ²
	Ax₈	EHPAD de Champdeniers	1 STECAL à Champdeniers	934 m ²
Touristique	AL₈	Terrain de motocross	1 STECAL à Surin	300 m ²
	AL₉	Activités équestres	3 STECAL 1 à Sainte-Ouene, 1 à la Chapelle-Bâton, 1 à Xaintray	750 m ²
	AL₁₀	Musée du vin	1 STECAL à La Chapelle-Bâton	350 m ²
	AL₁₁	Hébergements touristiques	1 STECAL à Cours	170 m ²
Ruine	AR₂	Ruine pouvant être réhabilitée	1 STECAL à Saint-Christophe-sur-Roc	8 m ²
Stockage	As₂	Activités de dépôts et de stockage	2 STECAL 1 à Surin, 1 à Champdeniers	0 m ²
TOTAL			16 STECAL	4 300 m ²

La somme globale maximum des surfaces artificialisées s'élève ainsi à 4 300 m², soit un peu plus de 0,4 ha sur près de 16 STECAL.

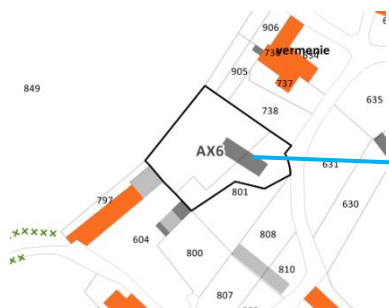
Pour une question de simplification de lecture des deux règlements des PLUi de Gâtine-Autize et de Val-d'Egray en phase d'instruction, la numérotation des STECAL du règlement de Val-d'Egray poursuivent celles du règlement de Gâtine-Autize.



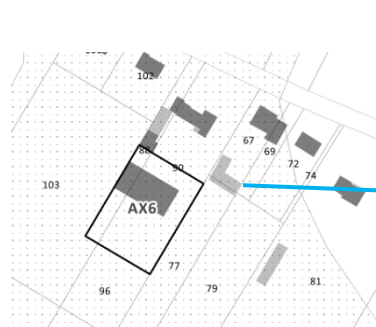
- STECAL **Ax6** : Petites activités artisanales



Surin – Parcelles A801, A848
Lieu-dit : Le Pied Mollet
Surface du STECAL : 0,2 ha
Surfaces de bâti existant : 240 m²
Surfaces constructibles autorisées : 72 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée



Xaintray – Parcelle A198
Lieu-dit : Vermerie
Surface du STECAL : 0,2 ha
Surfaces de bâti existant : 127 m²
Surfaces constructibles autorisées : 38 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée



Sainte-Ouennne – Parcelles ZA90 et ZA88
Lieu-dit : La Moussière
Surface du STECAL : 0,2 ha
Surfaces de bâti existant : 578 m²
Surfaces constructibles autorisées : 173 m²
Parcelle déjà artificialisée

Pour maintenir ces activités artisanales, participant au dynamisme du tissu local en milieu rural, situées pour la plupart au sein de hameaux ou lieux-dits urbanisés, une évolution mesurée de l'activité existante est autorisée :

Est autorisé « *L'extension des constructions d'activités artisanales existantes ou la réalisation d'un bâtiment annexe nécessaire et directement lié à l'activité artisanale existante sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».*

Ce pourcentage d'extension de l'activité permet ainsi de prendre en considération l'ensemble des activités artisanales existantes, en permettant le développement de l'activité selon son importance (de 38 à 72 m² d'extension ou d'annexes possibles). Enfin, pour préserver les paysages, la hauteur des constructions possibles ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site.



- STECAL **Ax7** : Entreprises de travaux et matériels agricoles



Saint-Christophe-sur-Roc – Parcelle A66
Lieu-dit : Flé
Entreprise de travaux agricoles
Surface du STECAL : 0,1 ha
Surfaces de bâti existant : 270 m²
Surfaces constructibles autorisées : 500 m²
Parcelle déjà artificialisée



La Chapelle-Bâton – Parcelles D427, D428
Lieu-dit : La Corbelette
Entreprise de matériels agricoles
Surface du STECAL : 0,5 ha
Surfaces de bâti existant : 680 m²
Surfaces constructibles autorisées : 500 m²
Parcelle déjà artificialisée



Surin – Parcelles ZP70, ZP71
Localisation : Nord du bourg
Entreprise de travaux agricoles
Surface du STECAL : 1 ha
Surfaces de bâti existant : 700 m²
Surfaces constructibles autorisées : 500 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée

Pour maintenir ces activités agricoles « secondaires », qui participe à la fonctionnalité du monde agricole au sein du territoire, une évolution de l'activité existante est autorisée :

Sont autorisées « *Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement des coopératives agricoles et agro-alimentaires, des entreprises de travaux publics et/ou agricoles, et de matériel agricole, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 500 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur chaque site à la date d'approbation du PLUi* ». Cette surface permet ainsi de ne pas bloquer la bonne fonctionnalité de ces entreprises agricoles qui constituent le prolongement de l'activité agricole existante sur le territoire.

Enfin, pour préserver les paysages, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum des constructions similaire à celle des bâtiments existants sur le site, avec une spécificité pour les silos autorisés jusqu'à 40 mètres de hauteur. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées.



- STECAL **AX8** : EHPAD de Champdeniers



Champdeniers – Parcelle E214

Lieu-dit : Puyraveau

EHPAD de Puyraveau

Surface du STECAL : 3,7 ha

Surfaces de bâti existant : 4 668 m²

Surfaces constructibles autorisées : 934 m²

Parcelle en partie déjà artificialisée

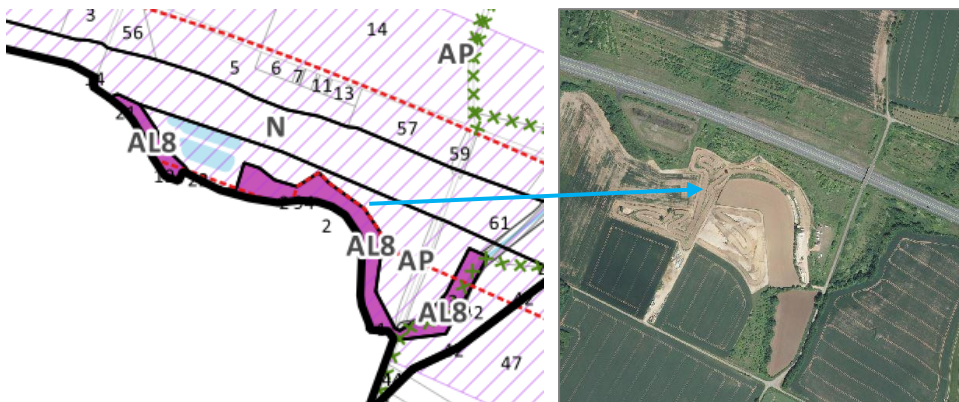
Pour ne pas bloquer la fonctionnalité de cet équipement structurant à l'échelle du territoire intercommunale, confortant l'offre en équipements locale, une évolution de l'activité existante est autorisée par le règlement :

Sont autorisées « *Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires au fonctionnement de l'EPHAD et aux logements pour personnes âgées, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi*** ». Cette surface permet ainsi le développement de cet équipement dans son enceinte actuelle, confortant sa bonne fonctionnalité.

Enfin, pour préserver les paysages, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum des constructions similaire à celle des bâtiments existants sur le site. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées.



- STECAL AL₈ : Terrain de motocross



Surin – Parcelles ZS2, ZS4, ZS43

Localisation : Sud de la commune

Activités de motocross

Surface du STECAL : 2,2 ha

Surfaces de bâti existant : 0 m²

Surfaces constructibles autorisées : 300 m²

Parcelle non artificialisée

Projet :

- Construction d'une buvette de 100 m²
- Construction de locaux pour l'école de pilotage, vestiaires... de 200 m²

Afin de maintenir et de renforcer l'activité de motocross existante, participant à l'offre d'activités sportives sur le territoire, le règlement autorise :

- « Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public du motocross (bureau d'accueil, sanitaires, vestiaires, buvette...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **300 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».
- « Les espaces de stockage et de stationnement semi-perméables nécessaires au fonctionnement de l'activité de motocross, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».

Cette surface permet ainsi la réalisation de l'ensemble des deux bâtiments participant à la fonctionnalité du site et de l'activité de motocross.

Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 6 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité de motocross. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.



• STECAL AL₉ : Activités équestres



Sainte-Ouennne – Parcelles ZN88, ZN89
Lieu-dit : La Maclière
Pension équestre
Surface du STECAL : 0,9 ha
Surfaces de bâti existant : 1 344 m²
Surfaces constructibles autorisées : 250 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée



La Chapelle Bâton – Parcelles WE116, WE118
Lieu-dit : Taulay
Activités équestres de particulier - Compétition
Surface du STECAL : 0,8 ha
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 250 m²
Parcelle non artificialisée
Projet :

- Construction d'un bâtiment avec boxes, douches, rangement sur une surface d'environ 180 m²
- Construction d'un bâtiment de stockage



Xaintray – Parcelles C75, C78, C86, C87, C88
Lieu-dit : La Chauvinière
Pension pour chevaux
Surface du STECAL : 1,1 ha
Surfaces de bâti existant : 1 319 m²
Surfaces constructibles autorisées : 250 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée

Pour permettre le développement de ces activités équestres, confortant le cadre de vie des habitants sur le territoire, le règlement autorise :

*« Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **250 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».*

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation de ces projets, tout en laissant une marge de manœuvre en cas de modification du projet par le porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 6 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité équestre. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.



- STECAL AL10 : Musée du vin



La Chapelle Bâton – Parcelles WC24, WC25, WC113, WC114, WC115, WC146

Lieu-dit : Fonfolet

Surface du STECAL : 1,8 ha

Surfaces de bâti existant : 770 m²

Surfaces constructibles autorisées : 350 m²

Parcelle non artificialisée

Projet :

- Construction d'un bâtiment d'accueil du musée et d'une aire de stationnement attenante

Afin de permettre la réalisation de ce projet touristique, qui confortera l'offre en activités touristiques et équipements culturels sur le territoire, le règlement autorise :

« Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaire aux activités touristiques, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 350 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ».

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation de ce projet, tout en laissant une marge de manœuvre en cas de modification du projet par le porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 5 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité touristique. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.



- STECAL AL11 : Hébergements touristiques



Cours – Parcelles D203, D204, D397, D400

Lieu-dit : Gerbaudie

Surface du STECAL : 0,8 ha

Surfaces de bâti existant : 1346 m²

Surfaces constructibles autorisées : 170 m²

Parcelle en partie artificialisée

Projet :

- Construction de plusieurs gîtes sur une surface de 150 m²

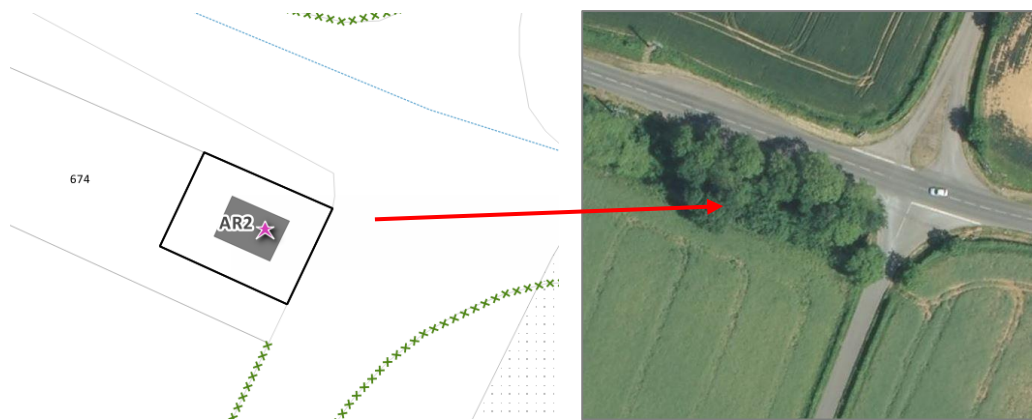
Pour permettre le renforcement de cette activité touristique existante, confortant l'offre en hébergements touristiques sur le territoire, le règlement autorise :

« Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 170 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi »

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation de ce projet, tout en laissant une marge de manœuvre en cas de modification du projet par le porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 6 mètres pour les constructions nécessaires aux hébergements touristiques. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.



- STECAL **AR₂**: Ruine pouvant être réhabilitée



Saint-Christophe-sur-Roc– Parcelle C674

Lieu-dit : Limite RD6

Surface du STECAL : 146 m²

Surfaces de la ruine : 27 m²

Surfaces constructibles autorisées : 8 m²

Ancienne gare de tramway

Parcelle déjà artificialisée mais en zone arborée

Pour permettre la réhabilitation de cette ruine, présentant une architecture patrimoniale révélatrice de l'identité rurale du territoire, le règlement autorise :

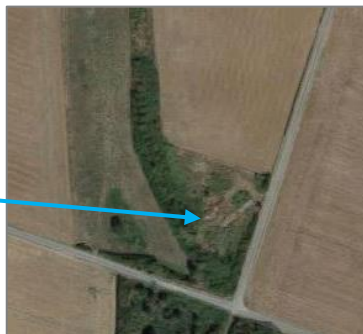
« Les constructions à vocation touristique ou économique sous réserve de rester dans le volume bâti de la ruine existante représentée par les murs porteurs extérieurs et de maintenir le caractère de l'architecture d'origine ».

« Les extensions des constructions sous réserve de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la surface de la ruine existante à la date d'approbation du PLUi ».

L'objectif de cette règle vise à autoriser la réhabilitation de cette ruine en nouvelle construction, une pratique relativement récurrente sur le territoire. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 9 mètres pour les constructions, au même titre que la réglementation en zone agricole.



- STECAL As₂ : Espaces de stockage de déchets inertes



Surin – Parcelle ZR4
Localisation : Sud de la commune
Activités de dépôts de déchets inertes
Surface du STECAL : 1,1 ha
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 0 m²
Parcelle non artificialisée



Champdeniers – Parcelles C481, C482
Lieu-dit : Les Fouquetières
Activités de dépôts de déchets inertes
Surface du STECAL : 1,2 ha
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 0 m²
Parcelle non artificialisée

Pour permettre la bonne fonctionnalité des activités de stockage existantes, le règlement autorise : « *Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages* ».

Le règlement ne précise aucune réglementation spécifique en matière d'emprise au sol, de hauteur et de localisation des constructions potentielles puisqu'il n'y a aucun projet de construction sur ces sites. Seul l'usage existant doit être maintenu.



2.4.2. La zone **N**, correspondant aux espaces naturels, et l'ensemble de ces secteurs

Caractéristiques

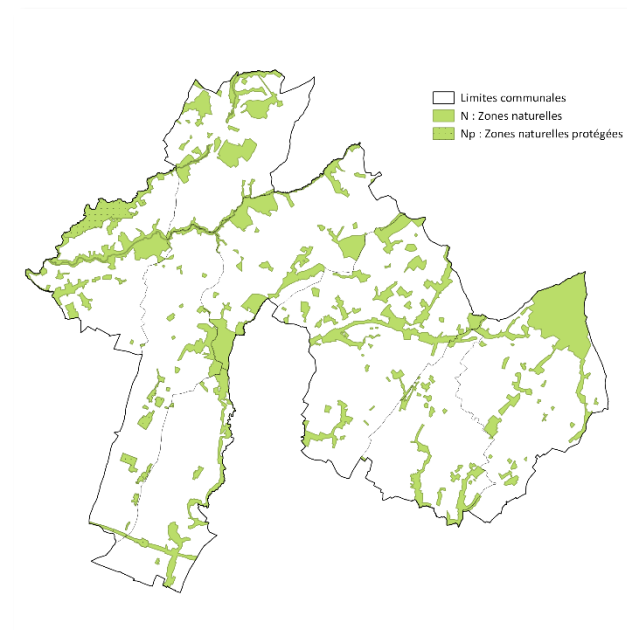
La zone N correspond aux réservoirs de biodiversité, aux boisements denses, aux prairies permanentes situées à proximité de boisement ou présentant une densité bocagère forte, aux hameaux et constructions existantes isolées.

Son secteur NP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Natura 2000, ZNIEFF de type I et II) au de la zone naturelle.

La zone N présente également quatre types de STECAL différents (Nx, NL, NH et Ns), détaillés dans les pages suivantes.

Objectifs poursuivis

- Protéger durablement les **réservoirs de biodiversité** et les **milieux les plus remarquables**
- Assurer les **continuités écologiques** entre les principaux réservoirs de biodiversité
- Préserver les **paysages naturels** confortant l'attractivité touristique du territoire





Types et répartition des zones naturelles

	Vocation	Surface	Part des zones urbaines
Zone N	Zone naturelle	1 860,6 ha	89,9%
Zone Np	Zone naturelle à protéger	191,8 ha	9,3%
STECAL Nx	Zone naturelle à vocation artisanale	1,3 ha	0,1 %
STECAL NL	Zone naturelle à vocation de loisir et de tourisme	13,5 ha	0,7 %
STECAL NH	Zone à vocation résidentielle	0,1 ha	0,01 %
STECAL Ns	Zone de dépôts de déchets inertes	1,5 ha	0,1 %
Ensemble		2 068,7 ha	100%

Principes et critères de délimitation de la zone

Au même titre que pour la zone agricole, la définition des contours des zones naturelles a été réalisée dans un **principe de cohérence territoriale** à l'échelle de l'intercommunalité, présentant une forte diversité paysagère et des enjeux structurants en termes de préservation des entités naturelles constituant la Trame Verte et Bleue, et ce dans le respect des orientations du PADD.

Les critères de délimitation de la zone naturelle se sont appuyés sur l'intégration de l'ensemble des grands espaces boisés et des prairies disposant d'une trame bocagère dense afin de préserver les éléments de la Trame Verte et

Bleue, mais également quelques hameaux présentant un caractère végétal important.



Hameau
classé en
**zone
agricole**



Hameau
classé en
**zone
naturelle**

Aussi, en présence d'une zone Natura 2000 ou d'une ZNIEFF de type I ou II, un secteur « **zone naturelle à protéger** » (AP) a été mis en place pour veiller au maintien de la fonctionnalité de ces réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, 4 autres types de secteurs ont été établis au sein de la zone agricole afin de permettre l'émergence de projet spécifique participant à la dynamique du territoire. Il s'agit des secteurs Nx, NL, NH et Ns destinés au maintien de l'activité économique en zone agricole, au développement de l'activité touristique, au développement résidentiel et au maintien de l'activité de stockage.

Au même titre que pour la zone agricole, sur la base de ces grands critères, ces délimitations de zones et de secteurs se sont réalisées à travers l'observation des éléments suivants :

- 1) La **photo aérienne de 2015** sur l'ensemble du territoire
- 2) Le **Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017** permettant de distinguer les types de cultures exploitées sur chaque parcelle, déclarés à la PAC (disponible sur geoportail.gouv.fr)
- 3) Les délimitations des **zones Natura 2000** et des **ZNIEFF de type I et II**
- 4) Les **documents d'urbanisme existants**



Au même titre que pour la zone agricole, dans une logique de préservation des activités artisanales et du renforcement de l'attractivité touristique au sein du territoire, les élus ont souhaité soutenir la création et le développement de plusieurs projets jugés stratégiques pour le territoire en zone naturelle. Pour ce faire, cinq types de projet ont d'abord été distingués :

- Ceux contribuant au maintien et au développement mesuré des petites activités artisanales présentes au sein des hameaux en zone naturelle (activités de menuiserie, de plomberie, d'électricité, ou encore de maçonnerie). Il s'agit ainsi d'activités préexistantes qui nécessiterait une extension potentielle des bâtiments d'activités.
- Celui contribuant au maintien et au dynamisme d'activités commerciales, situées aux abords de la route départementale RD743.
- Celui permettant la valorisation touristique des anciennes tanneries localisées sur la commune de Champdeniers.

- Celui permettant la création d'un projet touristique autour de l'étang de Saint-Christophe-sur-Roc
- Celui permettant le maintien et le développement des activités équestres présentes sur le territoire, participant à la qualité de l'offre en équipements et en loisir ;
- Ceux permettant le comblement de lots disponibles à vocation d'habitat au sein d'un lotissement en zone naturelle, sur la commune de Cours.
- Celui permettant l'activité préexistante de dépôts et de stockage de déchets inertes en zone naturelle.

Au même titre que pour la zone agricole, ayant conscience du caractère « exceptionnel » de ces secteurs, les élus ont été amenés à affiner leurs secteurs de projet grâce à un questionnaire distribué par le bureau d'études sur l'ensemble des communes permettant de sélectionner les projets réellement nécessaires. Pour affiner la sélection de ces secteurs et réaliser une réglementation spécifique à chacun d'entre eux, les questions ayant été soumises aux porteurs de projet sont les suivantes :

- Quel est le projet de développement du secteur identifié ?
- S'agit-il d'une extension de bâtiment existant ?
- Si non, combien de constructions sont prévues au sein du projet ?
- De quels types seront ces constructions ? (Extension d'activités, hangar, hébergement à préciser, bloc sanitaire, boxe pour chevaux...)
- Quelle(s) seront les hauteur(s) de ces constructions ? Si le projet n'est pas connu quelle hauteur vous paraît raisonnablement nécessaire au projet ?
- Quelle sera l'implantation de chaque construction ? Si le projet n'est pas connu quelle implantation vous paraît adaptée au projet ?
- Quelle sera l'emprise au sol (surface) de chaque construction ? Si le projet n'est pas connu quelle emprise au sol vous paraît raisonnablement nécessaire au projet ?
- Quels seront les aménagements autres ? (Parking, aire de jeux, cheminement, etc.)

Ainsi, l'ensemble de ces STECAL sont détaillés à partir de la page 111 du présent document, à la suite des justifications du règlement en zone N et son secteur NP.



Justifications du dispositif réglementaire applicable à la zone

- Usages et affectations du sol

À l'inverse des zones urbaines, le principe poursuivi consiste en **zone N** à interdire tout ce que le règlement n'autorise pas. Ainsi, sont autorisées en zone N sous conditions les constructions relatives aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, les affouillements et exhaussements des sols en lien avec les occupations autorisées, les aménagements liés aux circulations agricoles et forestières et aux activités de promenade et de découverte, les installations légères d'aires de jeux naturelles, et les aires de stationnement ouvertes au public.

Par ailleurs, pour préserver les grands espaces boisés et autres éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et des paysages, permettre l'évolution mesurée du bâti existant, limiter l'étalement urbain et encourager le développement de dispositifs d'énergies renouvelables, la zone N autorise sous conditions :

- Les constructions relatives à l'exercice des **exploitations forestières**, pour permettre le

maintien et le développement des exploitations forestières sur le territoire ;

- Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de **40 m²**, pour permettre le développement de l'activité pastorale et conforter les activités équestres comptant parfois un nombre important d'animaux ;
- Les extensions mesurées des habitations existantes, soit **30 m² maximum** pour les constructions de moins de 100m² de surface de plancher ou **30% maximum** de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante pour les constructions de plus de 100 m². Dans ce cas, un plafond de 250 m² de surface de plancher totale (après travaux) est institué. Cette règle permet de faire évoluer le parc de logements existant en zone N en adéquation avec les évolutions démographiques, tout en limitant les inégalités de construction en fonction de la taille de l'habitation principale ;
- Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas **50 m²**, et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de **30 mètres** de la construction principale à laquelle elles se rattachent. L'objectif étant de pouvoir y garer un camping-car, pratique très courante sur le territoire, et disposer d'un espace transformable en atelier, abris de jardins, etc. ;

- Les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas **60 m²** et qu'elles soient implantées dans un rayon de **30 mètres** de l'habitation. Ce principe vise à conforter le cadre de vie et l'attractivité touristique des gîtes sur le territoire ;
- Les **changements de destination** des bâtiments repérés au règlement graphique (cf. p. 131) ;
- Les **aires naturelles de camping** sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages ;
- Les abris réalisés en constructions légères sous condition que leur emprise au sol n'excède pas **10 m²**, laissant la possibilité de créer un petit cabanon de stockage ;
- Les installations légères de loisirs nécessaires aux **activités de pêche et de chasse**, pour conforter les pratiques de loisir et les lieux de sensibilisation du public aux enjeux de préservation de l'environnement ;
- Les éoliennes domestiques jusqu'à **15 mètres** de hauteur et les panneaux photovoltaïques en toiture, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement (conditions de hauteur et d'emprise au sol) et d'absence de nuisances confortant le développement des ENR ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou



forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, confortant le développement des ENR ;

Par ailleurs, pour préserver au maximum les secteurs à forte biodiversité animale et végétale, la **zone NP** n'autorise que :

- Les **abris légers pour animaux** sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de **20 m²**, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère ;
- **Hauteur et implantation des constructions**

Pour préserver les paysages naturels existants tout en permettant l'évolution très mesurée des constructions, le règlement écrit permet une hauteur maximum des constructions à **9 mètres**. Certaines constructions constituent néanmoins des cas particuliers pour lesquels les hauteurs maximums autorisées sont différentes. Ainsi :

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions d'annexes des habitations

est de **6 mètres**, permettant de pouvoir abriter des camping-cars ;

- La hauteur maximum autorisée pour les constructions d'annexes des habitations est de **5 mètres**, à l'image des constructions existantes sur le territoire.

Par ailleurs, les règles d'implantation par objectif visent à favoriser le regroupement des constructions, tout en respectant les fonctionnalités écologiques et agronomiques de chaque site. Le but étant de :

- Éviter la mise en place d'une implantation arbitraire qui selon les configurations de parcelles peut conduire à une implantation peu optimum ;
- Concevoir une implantation réalisée au cas par cas et adaptée selon la physionomie de chaque site.

Néanmoins, le règlement fait une exception pour les implantations de constructions aux abords de l'autoroute A83, en imposant au recul d'implantation de 100 mètres minimum de l'autoroute pour limiter les nuisances sonores et assurer le confort des constructions.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Pour préserver l'environnement naturel et conforter l'insertion paysagère des constructions, le règlement indique que les constructions doivent être conçues pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Pour ce faire, il étaye plusieurs critères à prendre en considération pour leur réalisation et notamment la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau, les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal

Par ailleurs, au même titre que la zone agricole, le règlement encadre la réalisation des clôtures qui devront, dans leur partie inférieure, être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune. Cette règle vise à conforter le déplacement des espèces, élément constitutif de la Trame Verte et Bleue du territoire.

Il indique également que la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, afin de permettre la réalisation de clôtures différentes selon les besoins de chaque projet.



- **Traitement des abords des espaces non bâtis et des constructions**

La réglementation étant la même qu'en zone A et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications des zones A.

- **Stationnement**

La réglementation étant la même qu'en zone U et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications des zones U.

- **Équipement et réseaux**

La réglementation étant la même qu'en zone U et poursuivant les mêmes objectifs, se référer aux justifications des zones U.



Les différents Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Type de STECAL	Désignation	Nature	Localisation et nombre de STECAL	Totale des surfaces constructibles autorisées
Économique	Nx ₃	Petites activités artisanales	4 STECAL 1 à Champdeniers, 2 à Xaintray, 1 à St-Christophe-sur-Roc	221 m ²
	Nx ₄	Activités commerciales proches RD743	1 STECAL à Saint-Christophe-sur-Roc	200 m ²
Touristique	NL ₁₁	Anciennes tanneries	1 STECAL à Champdeniers	25 m ²
	NL ₁₂	Étang de Saint-Christophe	1 STECAL à Saint-Christophe-sur-Roc	2700 m ²
	NL ₁₃	Activités équestres	1 STECAL à Cours	700 m ²
Habitat	NH ₁	Lots disponibles en lotissement	2 STECAL à Cours	540 m ²
Stockage de déchets	NS ₁	Espace de dépôts de déchets inertes	1 STECAL 1 à Champdeniers	0 m ²
			11 STECAL	4 386 m ²

La somme globale maximum des surfaces artificialisées s'élève ainsi à 4 386 m², soit près 0,4 ha sur 11 STECAL.

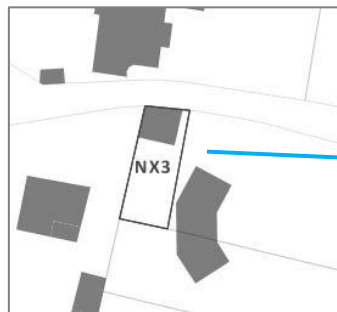
Pour une question de simplification de lecture des deux règlements des PLUi de Gâtine-Autize et de Val-d'Egray en phase d'instruction, les numérotations des STECAL du règlement de Val-d'Egray poursuivent celles du règlement de Gâtine-Autize.



• STECAL **Nx3** : Activités artisanales



Champdeniers – Parcelles A123, A124
Lieu-dit : La Michintière
Surface du STECAL : 0,1 ha
Surfaces de bâti existant : 210 m²
Surfaces constructibles autorisées : 63 m²
Parcelle peu artificialisée



St-Christophe-sur-Roc – Parcelle B843
Lieu-dit : Boisne
Surface du STECAL : 230 m²
Surfaces de bâti existant : 88 m²
Surfaces constructibles autorisées : 26 m²
Parcelle déjà artificialisée



Xaintray – Parcelles D211, D212, D214
Lieu-dit : Pichenin
Surface du STECAL : 0,1 ha
Surfaces de bâti existant : 174 m²
Surfaces constructibles autorisées : 52 m²
Parcelle déjà artificialisée



Xaintray – Parcelles D219, D222, D322
Lieu-dit : Pichenin
Surface du STECAL : 0,3 ha
Surfaces de bâti existant : 267 m²
Surfaces constructibles autorisées : 80 m²
Parcelle en partie déjà artificialisée

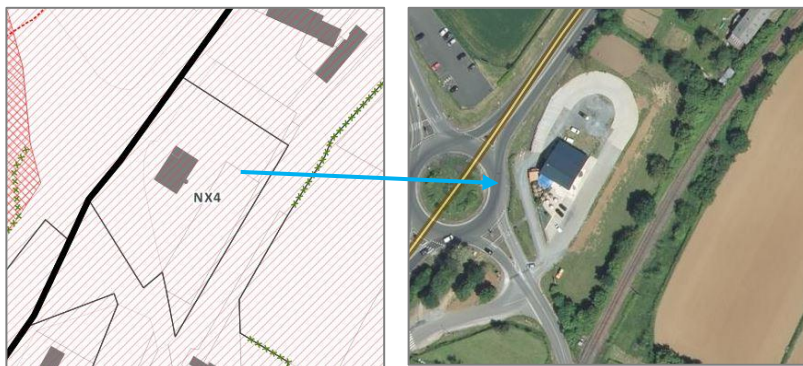
Pour maintenir ces activités artisanales, participant au dynamisme du tissu local en milieu rural, situées pour la plupart au sein de hameaux ou lieux-dits urbanisés, une évolution mesurée de l'activité existante est autorisée :

Est autorisé « *L'extension des constructions d'activités artisanales existantes ou la réalisation d'un bâtiment annexe nécessaire et directement lié à l'activité artisanale existante sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ».

Ce pourcentage d'extension de l'activité permet ainsi de prendre en considération l'ensemble des activités artisanales existantes, en permettant le développement de l'activité selon son importance (de 26 à 80 m² d'extension ou d'annexes possibles). Enfin, pour préserver les paysages, la hauteur des constructions possibles ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment le plus haut existant sur le site.



- STECAL Nx4 : Activités commerciales



St-Christophe-sur-Roc – Parcelles AA39, AA40

Localisation : le long de la RD743

Activités commerciales

Surface du STECAL : 0,7 ha

Surfaces de bâti existant : 610 m²

Surfaces constructibles autorisées : 200 m²

Parcelle en grande partie artificialisée

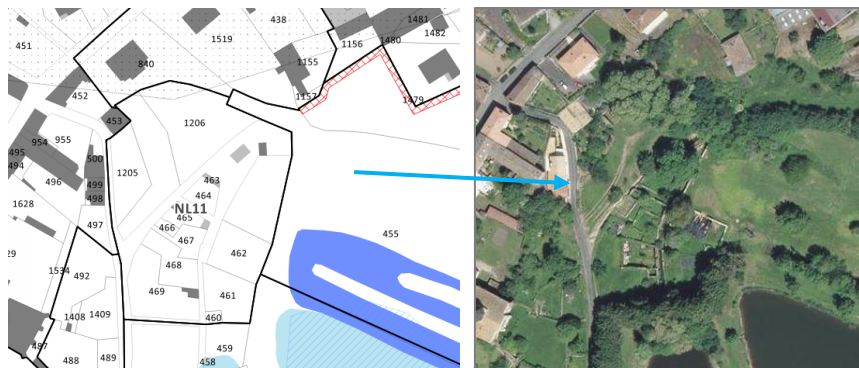
Pour maintenir et permettre le développement mesuré de cette activité de commerce, située le long de la route départementale RD743, confortant le dynamisme économique de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc, le règlement autorise :

- « Les constructions, installations et ouvrages liés aux activités de commerces et de services sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».
- « Les aires de stationnement perméables, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».

Cette surface permet ainsi une extension mesurée de cette activité structurante du carrefour routier entre Champdeniers et Saint-Christophe-sur-Roc. Aussi, pour préserver les paysages, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum des constructions similaire à celle des bâtiments existants sur le site. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées.



- **STECAL NL11 : Anciennes tanneries**



Champdeniers

Localisation : Sud-Est du bourg

Anciennes tanneries

Surface du STECAL : 0,6 ha

Surfaces de bâti existant : 131 m²

Surfaces constructibles autorisées : 25 m²

Parcelle en partie artificialisée

Projet :

- Construction d'un toit au-dessus des cuves
- Mise en place de panneaux de signalétiques

Afin de permettre la valorisation du site et les projets d'aménagements prévus, participant à l'offre en activités touristiques et de loisir sur le territoire, le règlement autorise :

- « Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (préau, sanitaires ...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 25 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi » ;
- « Les aménagements et installations légères liés et nécessaires à la préservation du patrimoine et à l'accueil du public (préau, bancs...), sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, et à la préservation des éléments patrimoniaux, des milieux naturels et des paysages ».
- « Les aires de stationnement semi-perméables sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».

Ainsi, ces réalisations permettront l'ouverture au public du site grâce à la mise en place d'aménagements adaptés. Le règlement ne précise aucune réglementation spécifique en matière d'emprise au sol, de hauteur et de localisation des aménagements, notamment en cas de modification du projet par la commune.



- STECAL NL₁₂ : Etang de Saint-Christophe-sur-Roc



St-Christophe-sur-Roc – Parcelles B425, B426, B43, B436, B445, B646, B677, B681, B682

Lieu-dit : Etang de Cherveux

Surface du STECAL : 12,8 ha

Surfaces de bâti existant : 958 m²

Surfaces constructibles autorisées : 2700 m²

Parcelle en partie artificialisée

Projet :

- Construction d'un bâtiment de 365 m² comprenant un accueil et une terrasse
- Création de deux blocs sanitaires
- Création de 30 hébergements atypiques
- Mise en place d'aménagements légers et de terrains de sport

Pour permettre le réaménagement du site de l'étang de Cherveux sous forme d'un grand projet touristique à l'échelle du territoire, confortant son attractivité touristique et économique, le règlement autorise :

- « Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (bureau d'accueil, halle, préau, sanitaires, restaurant, salle ...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **700 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».
- « Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, chalets...) et d'hébergements de camping, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas **2 000 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».
- « Les aménagements légers de loisir, de détente et de sport de plein-air sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».
- « Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère ».
- « Les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site ».

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation de ces projets, tout en laissant une marge de manœuvre en cas de modification du projet par le porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 7 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité touristique. Il précise qu'« en cas de d'installation dans les arbres, aucune hauteur n'est règlementée. » Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.

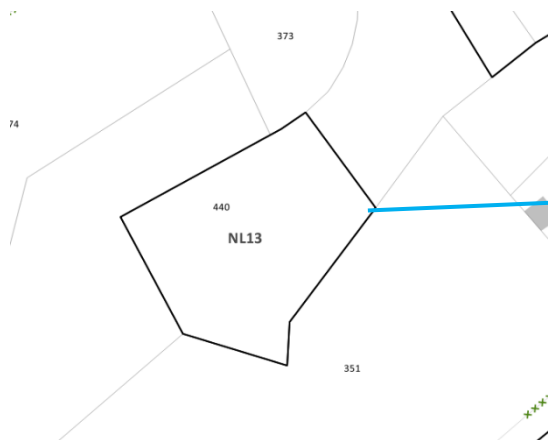


Un extrait du scénario d'aménagement final est présenté ci-après, afin de visualiser sa composition spatiale.





- STECAL NL₁₃ : Activités équestres



Cours – Parcelle B440
Localisation : Route de la Grue
Surface du STECAL : 812 m²
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 700 m²
Parcelle non artificialisée

Projet : Construction d'un manège

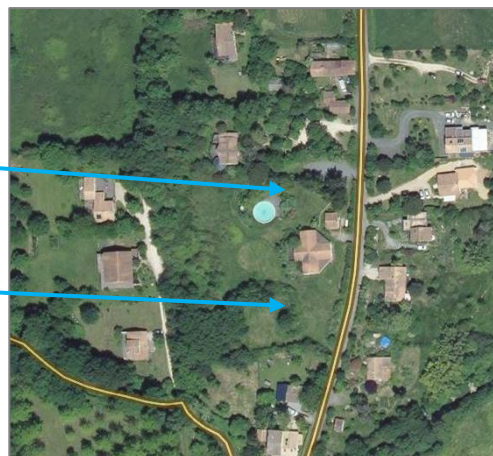
Pour permettre le développement de cette activité équestre, confortant le cadre de vie des habitants sur le territoire, le règlement autorise :

« Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'activité équestre (manège, boxes, douches, stockage...), sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 700 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ».

L'objectif de cette règle vise à autoriser les constructions nécessaires à la réalisation de ces projets, tout en laissant une marge de manœuvre en cas de modification du projet par le porteur de projet. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 6 mètres pour les constructions nécessaires à l'activité équestre. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées, et ne portant pas atteinte à la fonctionnalité et à la préservation des milieux et des paysages agricoles et naturels.



- STECAL NH₁ : Lots disponibles en lotissement



Cours – Parcelles D414/415
Lieu-dit : Les Fichères
Surface du STECAL : 733 m²
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 270 m²
Parcelle non artificialisée

Cours – Parcelle D413
Lieu-dit : Les Fichères
Surface du STECAL : 721 m²
Surfaces de bâti existant : 0 m²
Surfaces constructibles autorisées : 270 m²
Parcelle non artificialisée

Pour permettre le comblement des lots disponibles au sein de ce lotissement situé en zone naturelle, le règlement autorise :

« Les constructions, installations et ouvrages à destinations d'habitation sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède **pas 270 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi** ».

Cette surface constitue la médiane des surfaces des constructions principales à vocation d'habitation situées au sein du lotissement. Elle permet donc la réalisation de constructions d'habitat similaire à celles existantes dans le lotissement. Pour limiter les impacts sur le paysage, le règlement vise à autoriser une hauteur maximum de 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Le règlement encadre également la localisation de leur implantation en instaurant une règle par objectif de regroupement des constructions réalisées.



Lieu-dit : Le grand Prieur

Activités de stockage

Surface du STECAL : 1,5 ha

Surfaces de bâti existant : 0 m²

Surfaces constructibles autorisées : 0 m²

Parcelle non artificialisée

Pour permettre la bonne fonctionnalité de l'activité de stockage existante, le règlement autorise : « *Les dépôts et aménagements légers liés au stockage de déchets inertes sous réserve d'être directement liés et nécessaires au fonctionnement de l'activité existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages* ».

Le règlement ne précise aucune réglementation spécifique en matière d'emprise au sol, de hauteur et de localisation des constructions potentielles puisqu'il n'y a aucun projet de construction sur ce site. Seul l'usage existant doit être maintenu.



2.5. Tableau récapitulatif de la répartition des zones

	UA	UB	UR	UE	UX	AUH*	AUE*	AUX*	A	AP	STECAL	N	Np	STECAL	Total
Champdeniers	10,9	15,0	55,6	18,5	51,7	3,7	0,9	4,0	1649,4	0,0	4,9	356,2	0,0	2,2	2173,0
Cours	0,0	9,1	21,0	3,9	0,6	2,3	0,4	0,5	1124,3	0,0	0,8	312,6	7,6	0,2	1483,4
La Chapelle-Bâton	0,0	8,1	8,0	2,2	0,0	1,6	0,0	0,0	1261,9	0,0	3,1	404,1	10,5	0,0	1689,0
Pamplie	9,7	0,0	2,8	3,3	5,6	0,8	0,0	2,3	948,3	1,7	0,0	236,3	0,0	0,0	1221,4
Saint-Christophe-sur-Roc	4,8	20,5	2,9	2,7	0,8	1,7	1,3	0,9	924,8	0,0	0,1	118,7	0,0	13,5	1092,6
Sainte-Ouene	8,2	14,2	36,7	5,0	1,5	3,8	0,7	1,0	482,6	457,4	1,1	143,0	0,9	0,0	1147,9
Surin	0,0	14,0	12,8	2,4	0,0	2,9	2,9	0,3	706,3	463,0	4,4	84,5	53,6	0,0	1355,2
Xaintray	0,0	12,8	0,0	0,3	0,0	1,3	0,5	0,0	776,5	0,0	1,3	202,9	118,9	0,4	1115,0
TOTAL	33,6	93,7	139,8	38,2	60,3	18,1	6,7	9,0	7874,0	922,1	15,8	1858,4	191,5	16,3	11277,5
PART DE L'ENSEMBLE	0,3%	0,8%	1,2%	0,3%	0,5%	0,2%	0,1%	0,1%	69,8%	8,2%	0,1%	16,5%	1,7%	0,1%	100,0%
TOTAL PAR TYPE DE ZONE	365,6					33,8			8 812			2 066,2			11 277,5
PART EN TYPE DE ZONE	3,2%					0,3%			78,1%			18,3%			100%

Le règlement graphique du PLUi de Val-d'Egray permet de :

→ Conforter les tissus urbanisés structurants déjà constitués sur près de 366 hectares, soit **3,2%** de la surface du territoire.

→ Répondre aux ambitions démographiques et aux besoins de développement économique et en équipements du territoire sur près de 33,8⁹ ha (29,6 ha hors format CNIG), soit **0,3%** de la surface du territoire.

→ Préserver l'activités agricole et les espaces naturels et patrimoniaux sur près de 10 885 hectares, soit **96,5%** de la surface du territoire.

⁹ Surface CNIG AU m² : Les surfaces indiquées comprennent les espaces de voiries séparant les différentes zones, en raison du format CNIG.



2.6. Les inscriptions graphiques

2.6.1. Le patrimoine bâti

Pour préserver et valoriser les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial importante, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Cet outil a permis de répondre à l'orientation politique d'identification et de préservation **des marqueurs patrimoniaux** qui participent à la définition d'une identité locale et à la qualité du cadre de vie (lavoirs, pigeonniers, murets de pierres sèches, façades, porches, ...). Ainsi, ce sont 76 éléments patrimoniaux qui ont été protégés au sein du PLUi grâce à l'élaboration de cette trame.

La démarche d'identification des éléments de patrimoine a consisté en un inventaire

cartographique réalisé lors de plusieurs réunions communales avec le bureau d'études.

Par ailleurs, lorsque la commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des éléments repérés au sein de ce dernier ont été remis en question puis retranscrit ou non, selon leur importance patrimoniale, au sein du zonage du PLUi.

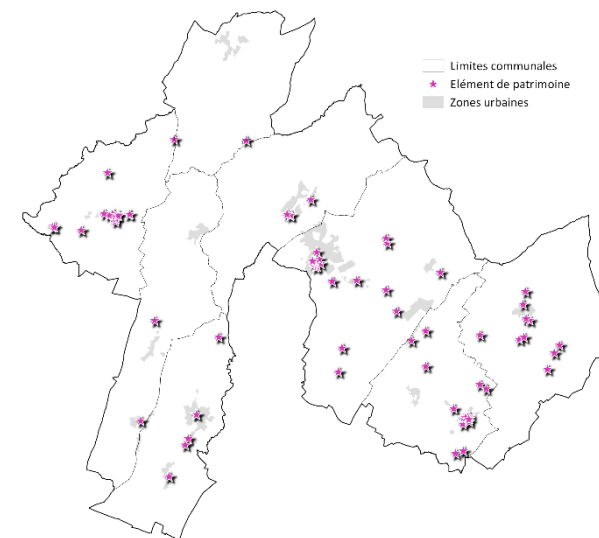
Règles associées

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique et listé en annexe dans le présent règlement, au titre de l'article L151-19, **doivent être précédés d'une autorisation préalable**.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la **sécurité** des usagers, la **salubrité** des constructions ou bien qu'ils **respectent la préservation et la mise en valeur** des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à la classification de ces édifices.

La démolition de tout ou partie des édifices repérés **est interdite** sauf en cas de **péril sanitaire**. Les extensions ou surélévations sont autorisées à condition d'être réalisées dans le respect de la construction traditionnelle et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).

Il s'agira en tous les cas de respecter ou de restaurer l'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions, la composition des façades et des ouvertures, et les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et/ou traditionnels des constructions en façade ou en couverture.





2.6.2. La trame bocagère

Pour préserver les éléments constitutifs du grand paysage du Pays de Gâtine et notamment le réseau bocager du territoire, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet « identifier et localiser les éléments de paysage (...) et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

Cet outil visait à assurer le maintien de **de la diversité des ambiances paysagères et des éléments ponctuels** qui rythment le territoire, mais également les éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité et grands corridors naturels. Ainsi, ce sont 791 km de linéaires de haies qui ont été protégés au sein du PLUi grâce à l'élaboration de cette trame.

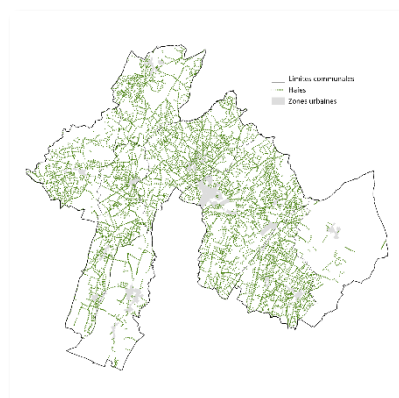
L'identification de ces haies a été réalisée à travers une analyse terrain s'appuyant à la fois sur l'inventaire des haies réalisé par photo-aérienne par le bureau d'études, et par le recensement des haies faites à la PAC auprès des agriculteurs. Au regard de l'ancienneté des données, et notamment de la photo aérienne, ce travail a été ensuite actualisé par les élus du

territoire afin de supprimer les haies qui avait déjà été supprimées.

Suite à la réalisation de cet inventaire, les élus ont dû orienter le choix des haies à préserver et préciser les critères de sélection de ce choix. Bien que différents, l'ensemble des choix communaux ont été pris en compte, car révélateurs des singularités communales (nature des sols, étendues des surfaces naturelles et agricoles, singularités paysagères pratiques des exploitants locaux...).

Ainsi, les critères de sélection de haies pouvaient concerner :

- La prise en compte de l'ensemble des haies repérées (haies de la PAC et inventaire bureau d'études), ou uniquement des haies de la PAC, pour préserver au maximum le paysage ;



- La prise en compte des haies situées en bordure de chemin, car considérées comme les plus structurantes du paysage local ;
- La prise en compte des haies participant à la gestion des ruissellements d'eau pluviales et de maîtrise de l'érosion des sols.

Règles associées

Le réseau de haies ou autres structures ligneuses linéaires identifiés au plan de zonage **doit être préservé le plus possible.**

Toutefois, sont autorisés :

- L'exploitation forestière des haies, destinée au bois de chauffage, sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité ;
- Leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 15 mètres) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles.

Toute modification, autres que celles précitées ou celles nécessaires à l'entretien courant ou à l'état sanitaire, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux éléments repérés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonctionnalité précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la fonctionnalité des accès et la présence d'espèces d'insectes protégées (Rosalie des Alpes, Pique Prune, Grand Capricorne...).

Si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte aux éléments repérés de manière irréversible (arrachage), **une compensation par la plantation du même linéaire sera demandée.**



2.6.3. Les éléments naturels paysagers

Pour conserver les paysages naturels du territoire, et notamment les arbres remarquables, alignements d'arbres ou boisements paysagers, des trames graphiques ont été élaborées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui permet « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Ces outils visaient également à assurer le maintien de **de la diversité des ambiances paysagères et des éléments ponctuels** qui rythment le territoire, mais également les éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité et grands corridors naturels.

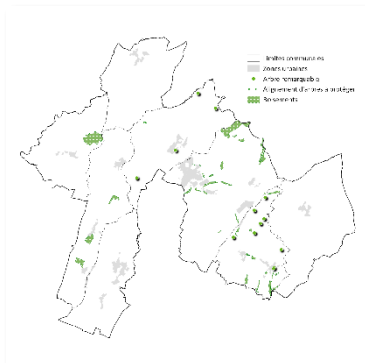
Ainsi, ce sont 15 arbres remarquables, 456 m d'alignements d'arbres et 213 hectares de boisements qui ont été protégés au sein du PLUi grâce à l'élaboration de ces trames. Les boisements > 1 ha faisant l'objet d'un Plan de

Gestion Agréé n'ont pas été identifiés au zonage.

La démarche d'identification de ces éléments s'est réalisée à travers deux processus :

Pour les communes disposant d'un document d'urbanisme en vigueur, le processus consistait d'abord à remettre en question l'ensemble des éléments protégés existants au sein des documents d'urbanisme existants, et à le retranscrire ou non au sein du PLUi.

Cet inventaire a, par ailleurs, été complété sur certaines communes identifiant certains nouveaux éléments paysagers à protéger, en plus de ceux préservés au document d'urbanisme en vigueur.



Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme en vigueur, le processus consistait d'abord à déterminer la volonté politique sur l'utilisation de cet outil, et si oui quels éléments à protéger.

Ainsi, certaines communes font le choix de ne rien protéger, au regard de l'observation d'une stabilité affirmée des paysages communaux, tandis que d'autres ont protégé l'ensemble de leurs boisements, plusieurs alignements d'arbres ou encore un voire deux arbres remarquables. Ces dernières ont, à l'inverse, reconnu une sensibilité particulière pour ces éléments.

Règles associées

Les boisements, arbres remarquables ou alignement d'arbres identifiés au plan de zonage **sont à protéger**.

Toutefois, l'exploitation forestière des boisements identifiés est autorisée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du code forestier et du code rural en vigueur.

Aussi, dans le cadre de **travaux d'intérêt général** (accessibilité, requalification d'espaces publics...) ou en **cas de péril** ou de salubrité, ces boisements, alignements ou arbres remarquables pourront être provisoirement supprimés sous réserve de la réalisation **d'une déclaration préalable** en mairie.

Pour tout boisements, alignements ou arbres remarquables supprimés, **une compensation de plantation équivalente sera demandée**. Les espaces publics **devront être revégétalisés et plantés** après travaux dans la limite des possibilités.

L'abattage de sujets situés à proximité d'un sujet présentant un état phytosanitaire dégradé



(maladie...) est autorisé afin d'assurer la cohérence paysagère du site.

Par ailleurs, l'abattage de sujet est également autorisé sous réserve :

- Que l'abattage soit nécessaire au développement et au fonctionnement du projet touristique de l'étang de Saint-Christophe-sur-Roc
- Que les sujets soient situés sur l'emprise même du STECAL NL₁₂

Une attention particulière devra être portée sur le choix des essences replantées afin de s'assurer que le système racinaire des sujets choisis soit compatible avec leur environnement d'implantation.



2.6.4. Les abords des cours d'eau

Pour conserver le réseau hydrographique du territoire, élément constitutif de la Trame Verte et Bleue, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui permet « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Cet outil vise à limiter les modifications des berges des cours d'eau de toute construction, pour préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques sur le territoire.

Ainsi, ce sont près de 211 hectares d'espaces situés aux abords des cours d'eau, qui ont été protégés au sein du PLUi grâce à l'élaboration de cette trame.

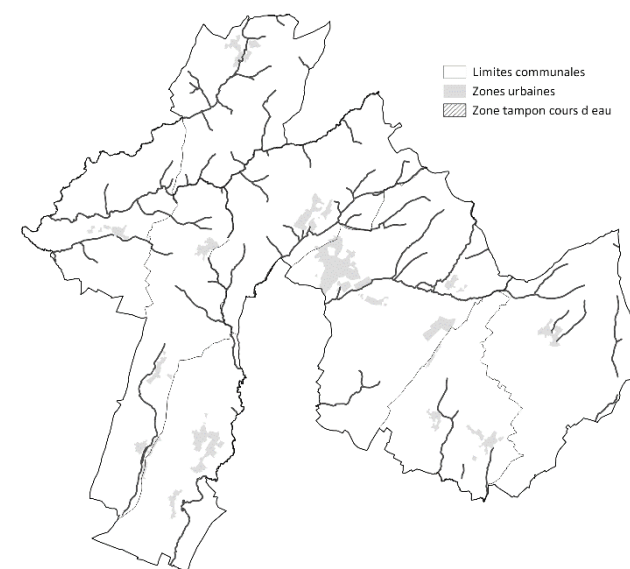
Cette trame a été réalisée grâce à la réalisation d'un tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau du territoire, en soustrayant les espaces situés en zones urbaines pour ne pas bloquer leur constructibilité.

Cette automatisation a permis de respecter les linéaires de cours d'eau dans toute leur configuration.

Règles associées

Toutes constructions et installations nouvelles dans une marge de recul de 10m de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage **sont interdites**.

Seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels. Les travaux de restauration et d'entretien seront également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux





2.6.5. Les zones humides

Pour conserver le réseau de zones humides sur le territoire, élément constitutif de la Trame Verte et Bleue, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui permet « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Cet outil permet de limiter les modifications des zones humides recensées sur le territoire afin de conserver leur fonctionnalité.

Ainsi, deux études « zones humides » spécifiques ont permis de protéger environ 550 ha de zones humides sein du PLUi par la mise en place de cette trame.

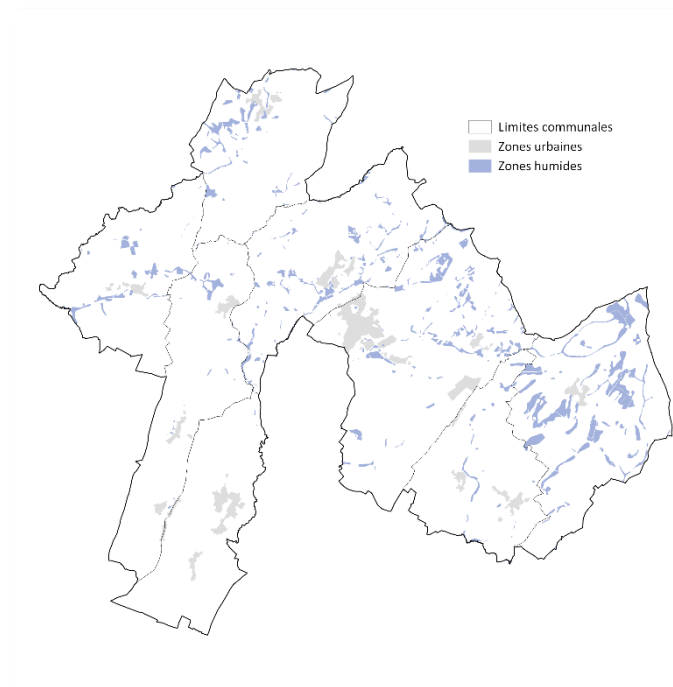
Le règlement graphique reprend ainsi l'ensemble des zones humides confirmées par cette étude technique.

Règles associées

Dans les zones humides identifiées sur plan de zonage, sont interdits :

- Toute occupation ou utilisation du sol,
- Tout aménagement,
- Les opérations d'imperméabilisation et de remblai.

À l'exception des aménagements et travaux nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux.





2.6.6. Les zones inondables

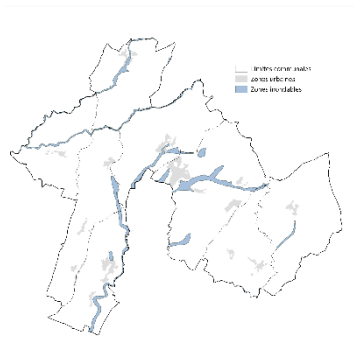
Pour limiter le risque inondation sur l'ensemble du territoire, une trame graphique a été élaborée à partir des zones inondables repérées au sein des Atlas des zones inondables du département des Deux-Sèvres de 2008 et de 1994, ainsi que du PPRI du Thouet au Nord du territoire.

Cet outil permet ainsi d'encadrer les

constructions possibles et celles interdites afin d'atténuer le risque en zone urbaine, agricole et naturelle. Ainsi, ce sont près de 472 hectares de zones inondables qui ont été repérées au sein de ces documents, et qui font l'objet d'une trame spécifique au sein du PLUi.

Cette trame a été réalisé à partir :

- De l'ensemble des zones inondables repérés par le PPRI du Thouet
- De l'ensemble des zones inondables repérés par l'Atlas des zones inondables de 2008



- Des zones inondables localisées en dehors des enveloppes urbaines de l'Atlas des zones inondables de 1994

L'AZI de 1994, des données non avérées

Au regard des connaissances de terrain et des retours d'expériences des élus locaux, il s'avère que de très nombreuses zones reconnues comme inondables au sein de l'Atlas des Zones Inondables de 1994 sont remises en question sur leur caractère inondable et ce pour plusieurs raisons :

- L'absence de ruisseaux ou rus sur certains espaces identifiés comme inondable, à l'image du Nord-Ouest du bourg de Coulonges-sur-l'Autize ;
- La faible prise en compte de la topographie des sites, localisant des zones inondables en Amont des côtes ;
- Les capacités de certains ruisseaux ou rus démontrant un faible débit, peu susceptible d'atteindre des zones inondables aussi importantes que celles indiquées par l'Atlas.

Pour ces diverses raisons, les élus du territoire ont, sur proposition des services du département, fait le choix de remanier la délimitation de ces zones inondables en ne

prenant compte que celles situées en dehors des espaces constructibles. Le but étant d'éviter de contraindre la constructibilité de secteur où le risque n'est pas avéré, surtout au sein des bourgs concernés ayant vocation à être confortés.

Règles communes à toutes les zones

Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition :

- De ne pas réaliser de sous-sols ;
- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activité non agricole - hors annexes) ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;

Par ailleurs l'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :

- De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activité non agricole - hors annexes) ;
- De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;
- De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux ;



Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.

Règles spécifiques aux zones A et N

Dans la zone A/N et l'ensemble de ses secteurs, en sus des dispositions précédentes (et des dispositions communes à toutes les zones), sont autorisés sous conditions uniquement dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique :

- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...) ;
- Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ;

- Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- Les changements de destination de bâtiments ;
- Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- Les extensions des constructions à usage d'activité à condition que la nouvelle emprise au sol créée n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante ;
- Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;
- Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.



2.6.7. Le risque retrait et gonflement des argiles

Pour atténuer le risque retrait et gonflement des argiles au sein des espaces bâtis, une trame graphique a été élaborée à partir des données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ne prenant en compte que les zones présentant un risque « fort ».

Cet outil permet ainsi d'encadrer les constructions possibles et celles interdites avant d'atténuer le risque en zone urbaine, agricole et naturelle.

Ainsi, ce sont près de 1 039 hectares de zones inondables qui ont été repérées par le BRGM, et qui font l'objet d'une trame spécifique au sein du PLUi.

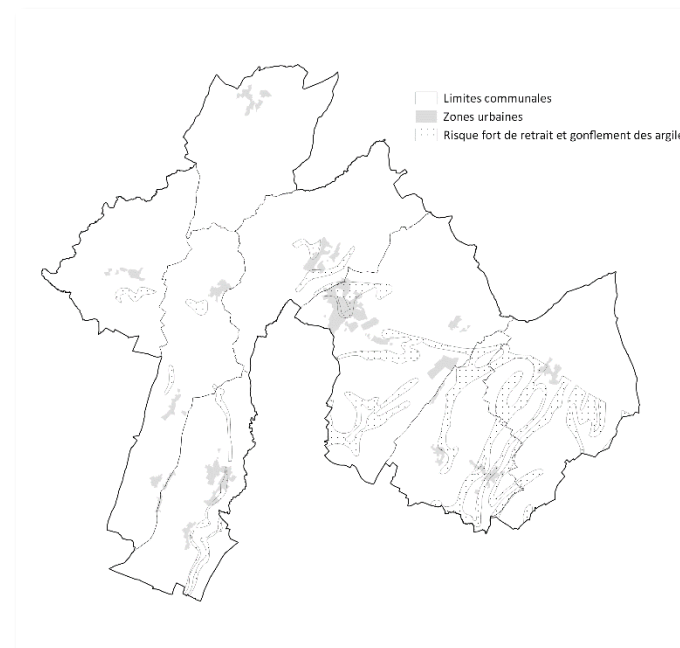
Cette trame a été élaborée grâce à la reprise de l'ensemble des espaces concernés par un risque « fort » de la couche issue du BRGM, zones où le risque est avéré.

Règles associées

Dans les zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles, repéré au document graphique, les constructions admises propres à chaque zone sont autorisées sous réserve de mettre en œuvre des dispositions de constructibilité spécifique limitant ce risque (adaptations des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, désolidarisation des différents éléments de structure...).

Dans les secteurs soumis à un aléa fort, repéré au document graphique :

- La plantation d'arbres à proximité des fondations est interdite, sauf à mettre en place un écran anti-racines
- Une surface étanche de 1,5 mètres minimum depuis les murs de la construction sera privilégiée.





2.6.8. Les changements de destination

Pour préserver et surtout valoriser le patrimoine bâti en dehors des zones urbaines du territoire, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, qui indique que « *Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site* »).

Cet outil permet ainsi de conforter la réhabilitation des anciens bâtiments patrimoniaux au sein des zones agricoles et naturelles, en localisant les bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination, et en leur offrant une nouvelle vocation compatible avec leur environnement.

Ainsi, ce sont près de 553 bâtiments qui ont été repérés pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination sein du PLUi grâce à l'élaboration de cette trame.

Méthodologie de sélection des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'est appuyé, dans un premier temps sur les principes cités au sein du règlement, conditionnant la demande de changement des bâtiments repérés au plan de zonage auprès de la CDPENAF, sous réserve de :

- Ne pas compromettre l'activité agricole
- Justifier de la proximité des réseaux
- Respecter les caractéristiques du site et du bâtiment originel
- Ne pas générer de nuisances et de pression dans le milieu dans lequel il s'insère
- Être à destination d'habitation, de bureaux, d'activités artisanales ou commerciales, ou encore d'activités touristiques ou de type agrotourisme.

Ce choix s'est également appuyé sur deux critères importants que sont :

- 1) **L'existence d'un périmètre de réciprocité** à proximité des bâtiments en question, et la pérennité de l'exploitation concerné.

Plusieurs élus du territoire ont évoqué la nécessité de permettre certains changements de destination au sein de ces périmètres, notamment en vue de la **diversification de l'activité agricole** au sein de bâtiments patrimoniaux déjà existants à valoriser. C'est le cas pour des projets de vente de produits locaux ou de création d'une activité de gîte à la ferme. La valorisation de ces bâtiments permettrait de **conforter la mise en scène du patrimoine rural local**, participant à l'attractivité touristique du territoire. Cette démarche permettrait également de **limiter l'étalement urbain en optimisant des bâtiments préexistants** au sein des exploitations agricoles.

- 2) **La présence de risques naturels ou technologique** à proximité des bâtiments en question, et l'évaluation de ces risques au regard de ces bâtiments déjà existants.

Ce critère a donné lieu à plusieurs débats de la part des élus quant à la prise en compte de certains bâtiments déjà existants situés sur les secteurs concernés par **des zones de risques soit non avérés (AZI 1994), soit peu impactées par la modification de la nature** même de ces bâtiments (retrait et gonflement des argiles,



remontées de nappes...). En effet, le changement de destination de ces bâtiments ne provoque **aucune imperméabilisation du sol supplémentaire** directe impliquant une augmentation des risques existants. Par ailleurs, la création d'espaces de stationnement est permise par le règlement en zone agricole ou naturelle **sous réserve d'être réversibles, donc perméables**, en cas de besoin lié au changement d'usage du bâtiment.

Une démarche permettant le développement de la commune et la valorisation du patrimoine local, tout en limitant l'étalement urbain et la banalisation des paysages

L'importance du nombre de bâtiments repérés pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination, après avis de la CDPENAF, s'explique par une volonté politique claire ; celle des nombreux avantages offerts par cette démarche :

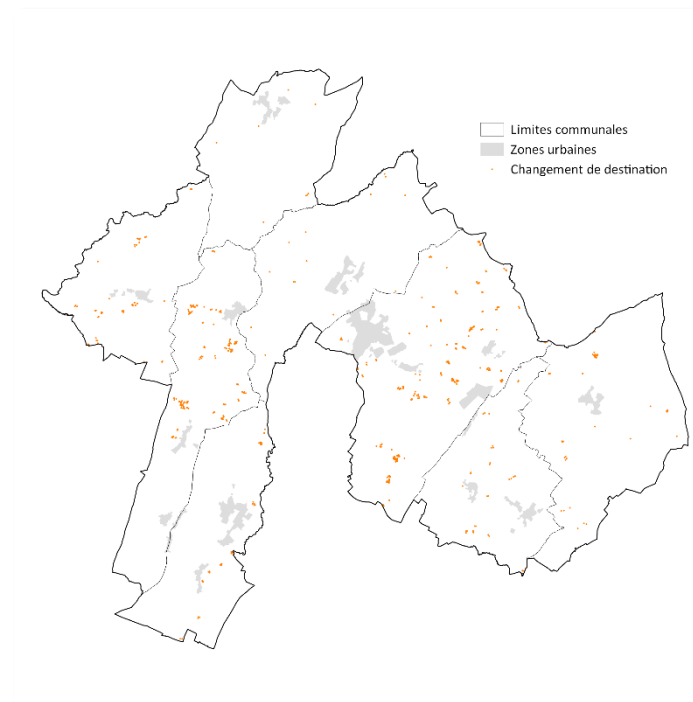
- La **limitation du mitage foncier**, par l'optimisation de bâtiments déjà existants ;
- La **réhabilitation de bâtiments abandonnés** :
→ **Situés au sein de hameaux importants** classés en zone agricole

ou naturelle, et **disposant des réseaux urbains nécessaires** ;

→ Ou contribuant au **patrimoine rural du territoire** (Annexes de châteaux, domaines patrimoniaux, corps de ferme atypique...)

- La pérennisation de l'activité agricole, en confortant **sa diversification** au sein de bâtiments existants sur site et à l'abandon
- Le renforcement de **l'attractivité touristique** du territoire (création de gîtes, ventes de produits locaux sur site, visites à la ferme...)
- Le **maintien des dynamiques démographiques des communes rurales**, disposant d'extensions urbaines très restreintes, voir nulles, sans surcoût pour ces communes où l'enjeu de maintien des équipements existants est primordial.

Ainsi, cette démarche constitue donc un enjeu primordial pour de nombreux élus du territoire, qui souhaitent maintenir les dynamiques territoriales de leurs communes rurales, souffrant parfois de déprises démographiques et commerciales marquées, et de sous-utilisation de certains de leurs équipements.





2.6.9. Les emplacements réservés

Le code de l'urbanisme indique (arti. L151-41) que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour tout projet présentant un intérêt général, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Ainsi, ont été dénombrés 20 emplacements sur l'ensemble du territoire du PLUi de Val-d'Egray, sur près de 16,9 ha.

N°	Désignation de l'opération	Surface (m²)	Références cadastrales	Bénéficiaire
1	Aménagement de l'échangeur de Monplaisir	117186	B291, B292, B544, B546, B548, B556, B558, B562, B605, B611, B613, B614, B678, B679, B680, B705, B713, B788, B790, E68, E69, E72, E90, E126, E133, E146, E149, E166, E168, E182, E183, E185	Département des Deux-Sèvres
2	Aménagement de la RD6 à Saint Denis	4735	D93, D169, D170, D174, D175, D313, D342, D343, D351, D405, D407, D429	Commune de Champdeniers
3	Aménagement de la RD6 à Saint Denis	1192	D56, D298, D299, D413	Commune de Champdeniers
4	Aménagement de la RD6 à Saint Denis	350	D362, D420, D480, D481	Commune de Champdeniers
5	Elargissement du chemin communal de la RD6 à la RD748	6059	B238, B244, B245, B248, B253, B256, B1445	Commune de Champdeniers
6	Aggrandissement du cimetière	7381	B775	Commune de Champdeniers
7	Agrandissement d'un parking à proximité de l'église	174	B510, B1108	Commune de Champdeniers
8	Création d'une voie piétonne	1369	B233, B426, B1479	Commune de Champdeniers
9	Création d'une voie à double sens et d'une aire de retournement	1056	B 1740, B 1825, B 1819, B 1854, B 1853, B 1824	Commune de Champdeniers
10	Création d'un chemin piéton vers le centre-ville	4882	B171, B174, B175, B1077, B1392, B1495	Commune de Champdeniers
11	Elargissement de la voie communale	3284	B149, B161, B1085, B1375	Commune de Champdeniers
12	Prolongation de l'accès piétons « Venelle des Oiseaux » jusqu'à la rue Pineau	145	B1239	Commune de Champdeniers
13	Création d'un parking pour le cimetière	3 679 m²	C238	Commune de Saint-Christophe-sur-Roc
14	Création d'un accès pour accéder à la pompe de relevage	1 502 m²	AB78	Commune de Saint-Christophe-sur-Roc
15	Aggrandissement du parking de l'école	521 m²	B1071	Commune de Sainte-Ouene
16	Déplacements des ateliers communaux	2109 m²	B1111	Commune de Sainte-Ouene
17	Aggrandissement du cimetière	2 582 m²	ZA62	Commune de Sainte-Ouene
18	Création d'un parc paysager	6 100 m²	C385, C397	Commune de Surin
19	Aggrandissement du cimetière	1 715 m²	A27	Commune de Xaintray
20	Aménagement d'un espace public	3 124 m²	A530	Commune de Xaintray



2.7. Synthèse de la traduction règlementaire du PADD au sein du dispositif règlementaire

	ORIENTATIONS	ZONES URBAINES	ZONES A URBANISER	ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	INSCRIPTIONS GRAPHIQUES
AXE 1	Orientation 1 : S'appuyer sur une armature multipolaire pour asseoir un développement responsable et solidaire		X		
	Orientation 2 : S'engager collectivement dans une perspective de croissance volontariste et soutenable		X		
	Orientation 3 : Proposer une stratégie résidentielle adaptée aux besoins et aux modes de vie de chacun	X	X		
	Orientation 4 : Promouvoir un modèle de développement respectueux du socle agro-naturel et forestier	X	X	X	
AXE 2	Orientation 1 : Protéger l'intérêt écologique et fonctionnel de la trame environnementale et veiller à une gestion adaptée de ces milieux			X	X
	Orientation 2 : Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques en Val-d'Egray	X	X	X	X
	Orientation 3 : Faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources	X	X	X	
	Orientation 4 : Gagner en résilience pour limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances	X	X	X	X
AXE 3	Orientation 1 : Renforcer et accompagner le développement de la zone d'activités de l'Avenir	X	X		
	Orientation 2 : Accompagner les entreprises locales dans leur projet de développement et assurer le développement de l'emploi sur le territoire	X	X	X	
	Orientation 3 : Œuvrer à l'amélioration de l'appareil commercial dans un souci de complémentarité de l'offre	X			
	Orientation 4 : Considérer l'agriculture comme une ressource économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives			X	
	Orientation 5 : Impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire	X		X	X
AXE 4	Orientation 1 : Revitaliser les centres-bourgs des communes pour renforcer leur animation et leur convivialité	X			X
	Orientation 2 : Maintenir et adapter le réseau d'équipements et services aux besoins actuels et futurs de la population	X	X		
	Orientation 3 : Veiller au maintien et à la fluidification de l'accessibilité à toutes les échelles du territoire	X		X	X
	Orientation 4 : Promouvoir un système de déplacement plus vertueux, adapté au contexte rural et aux changements des pratiques		X	X	X



JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1. Justifications des choix retenus pour l'élaboration des OAP

Un exercice réglementaire doublement encadré

L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de Val-d'Egray a été guidé par deux obligations que sont :

- L'obligation juridique de réaliser une OAP sur chaque secteur en extension au titre de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme
- L'obligation de réaliser une OAP sur chaque dent creuse de plus de 2 300 m² au titre de la prescription n°7 du SCoT du pays de Gâtine (p.26 du DOO)

Ces obligations visent d'une part à conforter la qualité urbaine des extensions qui seront réalisées, et d'autre part à encadrer les densités de logements minimum à réaliser tant sur les secteurs d'extension à vocation d'habitat, que sur les espaces de densification de grande superficie.

Ainsi, au regard de ces obligations, 65 secteurs ont fait l'objet de principes d'aménagement regroupés ou non au sein de 26 secteurs d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (répartition explicitée page 149).

Méthodologie d'élaboration des OAP

La construction des OAP a été menée tout au long de l'élaboration de la phase réglementaire du PLUi, à partir d'échanges continus entre les élus du territoire affirmant leurs volontés politiques et le bureau d'études apportant propositions d'application et conseils techniques.

Cette élaboration s'est déroulée en trois temps forts :

- La constitution d'une première proposition d'OAP pour l'ensemble des secteurs, réalisée par le bureau d'études sur l'appui des éléments de contraintes techniques et patrimoniales soulevés lors du diagnostic ;
- Un temps d'échanges autour des propositions établies en lien avec les réalités locales et les volontés politiques amenées par les élus du territoire ;

- Un réajustement continu de l'ensemble des propositions réalisées au regard des différents échanges ayant eu lieu, permettant d'adapter les prescriptions et recommandations aux ambitions politiques.

Méthode de présentation des choix retenus pour la construction des OAP

Au regard de l'importance du nombre d'OAP élaborées au sein du PLUi de Val-d'Egray, il a été fait le choix de présenter les principes de construction des OAP suivantes :

- 1) La répartition des OAP sectorielles entre [opération d'ensemble et opération libre](#)
- 2) Les 3 OAP les plus structurantes du [pôle de centralité de Champdeniers](#)
- 3) Les 2 OAP des centre-bourgs du [pôle d'équilibre de Sainte-Ouenne](#)
- 4) L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant sur une [zone Natura 2000](#)
- 5) L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant [en limite de zones urbaines](#)
- 6) L'ensemble groupé des OAP constituant des [dents creuses de plus de 2 300 m²](#)
- 7) Un zoom sur l'OAP densités



REPARTITION DES LOGEMENTS SELON
DENSIFICATION ET EXTENSION, SELON L'ARMATURE

Commune	Armature	N° OAP et Localisation de la z Types	Surf ha	Zonage	Logements appro (à faire varier)	Densité brute minimum appro
Ensemble		Total	28,0		279	10,0
		AUH	13,7		138	10,1
		U	8,9		80	9,0
Niveau 1		Total	7,4		73	9,9
		AUH	0,0		0	#DIV/0!
		U	2,0		12	6,1
Niveau 2		Total	6,4		68	10,6
		AUH	3,5		38	10,9
		U	2,9		30	10,3
Niveau 3		Total	11,9		116	9,7
		AUH	8,2		80	9,8
		U	3,8		36	9,6
Niveau 4		Total	2,2		22	9,8
		AUH	2,0		20	9,9
		U	0,2		2	8,6



**REPARTITION DES LOGEMENTS ENTRE OPERATION
D'ENSEMBLE ET OPERATION LIBRE, PAR COMMUNE**

	Logements	Surface réellement aménageable (ha)	Densité brute moyenne
Champdeniers-Saint-Denis	73	7,4	9,9
U	23	3,2	7,2
AUH opération d'ensemble	50	4,1	12,1
Cours	38	3,9	9,9
AUH	7	0,6	10,8
U	8	0,9	9,4
U opération d'ensemble	8	0,8	9,9
AUH opération d'ensemble	15	1,5	9,7
La Chapelle Bâton	22	2,3	9,4
AUH	2	0,2	9,6
U	7	0,7	9,4
AUH opération d'ensemble	13	1,4	9,4
Pamplie	8	0,8	10,3
AUH	4	0,4	11,0
AUH opération d'ensemble	4	0,4	9,7
Saint-Christophe-sur-Roc	23	2,3	10,0
U	7	0,7	10,4
AUH opération d'ensemble	16	1,6	9,9
Sainte-Ouenne	68	6,4	10,6
AUH	21	2,1	10,2
U	12	1,0	11,7
U opération d'ensemble	18	1,9	9,5
AUH opération d'ensemble	17	1,4	11,8
Surin	33	3,4	9,6
AUH	11	1,2	9,5
U	6	0,7	8,9
AUH opération d'ensemble	16	1,6	10,0
Xaintray	14	1,5	9,5
U	2	0,2	8,6
AUH opération d'ensemble	12	1,2	9,7
Total général	279	28,0	10,0



1.1. La répartition des OAP entre opération d'ensemble et opération libre

Le SCoT du Pays de Gâtine indique un objectif de réalisation de logements au sein d'opération d'ensemble (en densification comme en extension) à environ 60 à 62%.

Définitions

Une **opération d'ensemble** est une opération d'aménagement pensée à l'échelle du secteur de projet, portant sur la totalité des terrains concernés, et garantissant la cohérence des aménagements, équipements et espaces publics nécessaires à l'aménagement de la zone.

A l'inverse, une **opération libre** consiste en une opération ponctuelle d'aménagement individuel, ne nécessitant pas d'aménagements collectifs particuliers.

Résultats sur le territoire

Sur l'ensemble du territoire du PLUi de Val-d'Egray, il s'avère que seulement 42% des logements sont programmés au sein d'opération d'ensemble (en densification comme en extension).

Néanmoins, bien que ne correspondant pas à l'objectif du SCoT, ce dernier s'explique par la **part très importante du nombre de logements réalisables en densification** (41% de la production de logements), et notamment sur de petites dents creuses, ne nécessitant pas d'opération d'ensemble. La réponse à cet objectif dépend donc très largement de la nature des tissus existants.

Par ailleurs, au sein de l'objectif de production de logements en extension sur le territoire, représentant 59% de l'objectif de production globale, il s'avère que près de 74% des logements seront réalisés au sein d'une opération d'ensemble (hors coups partis réalisés en extension entre 2016 et 2019).

Au sein des polarités structurantes, ce pourcentage s'élève à :

- 97% pour le pôle de centralité de Champdeniers
- 40% pour le pôle d'équilibre de Sainte-Ouene

Les opérations d'ensemble concernées sur ces deux polarités représentent à elles-seules 31% des logements réalisés en extension sur le territoire.

Au final, seulement 12% de l'objectif de production de logement (comprendant densification et extension) sur le territoire d'ici à 2028, concerne des extensions urbaines sous forme d'opération libre.

Objectif de production de logements d'ici à 2028	390
Logements réalisables au sein des tissus	159
Coups partis réalisés en extension entre 2016 et 2018	49
Logements à produire en extension	182
Logements en extension compris dans une opération d'ensemble	143
Logements en extension non compris dans une opération d'ensemble	45
Part des logements en extension non compris dans une opération d'ensemble par rapport à l'objectif global de production de logements	12%



1.2. Les 3 OAP les plus structurantes du pôle de centralité de Champdeniers

1.2.1. L'OAP du Nord-Ouest du bourg

Le périmètre et ses enjeux

L'OAP n°1 de la commune de Champdeniers se localise au Nord-Ouest du bourg, à l'entrée Nord du bourg.

La localisation de cette OAP confère un rôle primordial aux extensions souhaitées sur ce secteur, pour répondre aux orientations suivantes :

- « Les extensions urbaines [...] seront localisées en continuité immédiate des enveloppes bâties et permettront, dans la mesure du possible, un travail en épaisseur du centre-bourg » (Orientation 4 – Axe 1 du PADD).
- « Positionner Champdeniers, comme un véritable relais d'accessibilité à l'offre en services publics proposée sur le pôle niortais » (Orientation 2 – Axe 4 du PADD)
- « D'œuvrer en faveur des « courtes distances » dans les futurs projets de développement (mixité fonctionnelle, accroches urbaines ...) ». (Orientation 4 – Axe 4 du PADD).

La situation géographique stratégique du secteur, en limite proche du centre-bourg de Champdeniers, pôle de centralité de l'intercommunalité, lui confère ainsi un rôle primordial de développement de la mixité fonctionnelle, du renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune et de l'accessibilité au sein du bourg.

L'aménagement de ce secteur présente également un fort enjeu d'insertion paysagère puisque s'intégrant dans un ensemble de vastes étendues agricoles, structurant l'identité paysagère locale.

Les principes d'aménagement

→ Une vocation mixte

Au regard de son étendue et de sa proximité avec l'hyper-centre-bourg, l'aménagement de ce secteur comprendra plusieurs extensions confortant la mixité fonctionnelle de la polarité urbaine.

Ainsi, ce secteur sera aménagé au travers de 3 extensions dont 2 conforteront l'attractivité résidentielle du bourg et une l'offre en équipements existants sur site.

Les extensions de logements seront destinées à la réalisation d'au moins 32 logements pour une densité minimale brute de 11 log./ha, et ce pour « renforcer le pôle de polarité » à l'échelle de l'intercommunalité (Orientation 2 – Axe 1 du PADD).

Tandis que le secteur d'extension à vocation d'équipements a pour objectif de venir compléter l'offre en équipements existant sur la polarité au Sud du secteur, et en limite de l'hyper-centre-bourg.

→ Une composition urbaine cohérente et fonctionnelle

Pour conforter « l'intégration des futurs projets et constructions dans leur environnement proche » (Orientation 2 de l'axe 2 du PADD), l'aménagement des secteurs 1 et 2 à vocation résidentielle sera guidé par :

- La réalisation d'opération d'ensemble, comprenant un phasage possible au regard de l'importance de l'extension et des coûts d'aménagement nécessaires ;
- La proposition de formes urbaines et de gabarits de construction cohérents avec leur environnement ;
- La recherche de compacité entre les constructions, permettant la réalisation d'espaces publics de qualité ;
- Un renforcement de l'articulation, de la fonctionnalité et de l'usage de ces espaces, notamment pour conforter les pratiques de détente et de mobilité douce et renforcer l'intégration urbaine de cette extension.

→ Des performances énergétiques renforcées

La réalisation de ces aménagements devra conforter les principes de durabilité du développement territorial répondant à l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD visant notamment à « Rechercher la performance environnementale et énergétique dans les nouvelles opérations d'aménagement ».



Pour ce faire, l'OAP préconise une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

→ Une desserte favorisée

Pour conforter l'accessibilité des nouvelles extensions, notamment vers le bourg, l'OAP vise à proposer un renforcement du réseau routier existant, et notamment de la route départementale D748. Le réseau routier existant devra constituer le socle du développement de routes secondaires permettant de desservir les nouvelles extensions :

- La voie existant au Nord du secteur 1, tout en reconfigurant le carrefour de la route départementale D128.
- Le renforcement de la rue du Stade, qui desservira le secteur 2.
- La matérialisation de la voie au Nord du secteur 3, encore non imperméabilisé pour favoriser sa desserte.

→ Une insertion paysagère confortée

Pour limiter les impacts paysagers négatifs des nouvelles constructions, répondant à l'objectif de « Garantir un travail sur les franges urbaines pour

limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (Orientation 1 – Axe 4 du PADD), l'OAP insiste sur la préservation des éléments naturels contribuant à la Trame Verte et Bleue mais surtout sur la végétalisation des franges urbaines, pour constituer des écrans végétaux limitant les impacts paysagers.

Pour ce faire, l'OAP indique que des alignements de haies, accompagnés de surfaces enherbées, devront être plantés sur chaque limite urbaine constituant une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole. Celles existantes devront être préservées. Un traitement végétal des abords de constructions et des espaces publics confortera également leur insertion paysagère, la Trame Verte et Bleue local et le cadre de vie au sein du secteur.

La complémentarité entre l'OAP et la réglementation écrite de la zone

Disposition dans l'OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Secteur 1 : Au moins 18 logements pour une densité brute minimum de 11 log/ha	Non réglementé	L'OAP précise le règlement en clarifiant la programmation
Secteur 2 : Au moins 14 logements pour une densité brute minimum de 11 log/ha		
Secteur 3 : Création d'un équipement public confortant la polarité en équipement	Non réglementé	L'OAP oriente le mode opératoire
L'aménagement des secteurs 1 et 2 devront être réalisés sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. L'aménagement du secteur 1 et 2 pourra faire		

l'objet d'une opération en plusieurs phases.		
Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. Les nouvelles opérations de logements des secteurs 1 et 2 devront être optimisées pour renforcer la fonctionnalité et l'usage de ces espaces. Elles devront également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.	Les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, [...] les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale. Les constructions doivent être édifiées soit : • Sur une des limites séparatives latérales • Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres	L'OAP complète le règlement
De manière générale, l'aménagement de ces secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.	Non réglementé	L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets



La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. (...) l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.	Non réglementé	L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets	paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan [...] et en favorisant la végétalisation de leurs franges.	plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée... Les fonds de parcelles situées en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.		Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales	
(...) les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent...						...l'usage des pentes naturelles, notamment du secteur 1, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.	
La desserte du secteur 1 devra être réalisée sur la route existante formalisant la limite communale au Nord du bourg. Aussi, l'accès à créer du secteur 1 devra par ailleurs être raccordé à l'accès existant depuis le lotissement du Feuillard pour conforter l'accessibilité du centre-bourg. Par ailleurs, bien que la desserte principale du secteur 2 devra être réalisée depuis la rue du Stade, son aménagement devra également permettre la reconnexion des accès existants depuis le lotissement du Pré Nouveau au Nord du périmètre au lotissement du Père Goriot au Sud.	Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent : • Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; • Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.	L'OAP oriente le mode de desserte des opérations	Ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces publics des secteurs 1, 2 et 3 devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.	Les espaces libres de pleine terre [...] ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère. Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.	L'OAP complète le règlement	Sous réserve que la nature des sols soit adaptée [...], des solutions alternatives et durables [...] pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.	L'OAP complète le règlement
La création d'une liaison douce sécurisée reliant ses différents espaces, pourrait conforter l'accessibilité du bourg, mais également celle des équipements situés sur les franges Ouest et Est du bourg.	Non réglementé	L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets					
Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion	Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des	L'OAP complète le règlement					



1.2.2. L'OAP de la grange Lucas

Le périmètre et ses enjeux

L'OAP n°2 de la commune de Champdeniers se localise à l'Est du bourg, proche de la route départementale RD745.

La localisation de ces secteurs confère à leur aménagement les enjeux forts que sont :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle du pôle de centralité, et notamment de son bourg au regard de son hyper-proximité

Cet enjeu répond directement à l'orientation du PADD « Les extensions urbaines [...] seront localisées en continuité immédiate des enveloppes bâties et permettront, dans la mesure du possible, un travail en épaisseur du centre-bourg » (Orientation 4 – Axe 1 du PADD).

- Un enjeu de transition paysagère et végétale entre secteurs urbanisés du bourg et vastes étendues agricoles qui l'entourent, concernés par une zone Natura 2000 ;

L'aménagement de ce secteur présente également un fort enjeu d'insertion paysagère puisque s'intégrant dans un ensemble de vastes étendues agricoles, structurant l'identité paysagère locale.

Les principes d'aménagement

→ Un renforcement de l'attractivité résidentielle

L'ensemble des secteurs concernés au sein de cette OAP ont vocation à conforter le tissu résidentiel du bourg, en profitant de la proximité des commerces et des équipements de ce dernier.

Ces extensions de logements seront destinées à la réalisation d'au moins 22 logements, dont 12 en extension pour une densité minimale brute de 12 log./ha, et ce pour « renforcer le pôle de polarité » à l'échelle de l'intercommunalité (Orientation 2 – Axe 1 du PADD).

Sur les secteurs 2 et 4, constituant des opérations de densification, l'OAP propose de faibles densités au regard de la très forte topographie observée sur le site qui conditionne leur aménagement de manière très importante.

→ Une composition urbaine cohérente et fonctionnelle

Pour conforter « l'intégration des futurs projets et constructions dans leur environnement proche » (Orientation 2 de l'axe 2 du PADD), l'aménagement du secteur 1 à vocation résidentielle sera guidé par :

- La réalisation d'une opération d'ensemble, comprenant un phasage possible au regard de l'importance de l'extension et des coûts d'aménagement nécessaires ;

- La proposition de formes urbaines et de gabarits de construction cohérents avec leur environnement ;
- La recherche de compacité entre les constructions, permettant la réalisation d'espaces publics de qualité ;

→ Des performances énergétiques renforcées

La réalisation de ces aménagements devra conforter les principes de durabilité du développement territorial répondant à l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD visant notamment à « Rechercher la performance environnementale et énergétique dans les nouvelles opérations d'aménagement ».

Pour ce faire, l'OAP préconise une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

→ Une insertion paysagère confortée

Pour limiter les impacts paysagers négatifs des nouvelles constructions, répondant à l'objectif de « Garantir un travail sur les franges urbaines pour limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (Orientation 1 – Axe 4 du PADD), l'OAP insiste sur la préservation des éléments naturels contribuant à la Trame Verte et Bleue. Pour ce faire,



l'OAP indique que les alignements de haies existants devront être préservés. Un traitement végétal des abords de constructions et des espaces publics confortera également leur insertion paysagère, la Trame Verte et Bleue local et le cadre de vie au sein du secteur.

La complémentarité entre l'OAP et la règlement écrit de la zone

Disposition dans l'OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Secteur 1 : Au moins 12 logements pour une densité brute minimum de 11 log/ha	Non réglementé	L'OAP précise le règlement en clarifiant la programmation
Secteur 2 : Au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 4 log/ha		
Secteur 3 : Au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 6 log/ha		
Secteur 4 : Au moins 5 logements pour une densité brute minimum de 9 log/ha	Non réglementé	L'OAP oriente le mode opératoire
L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur.		
Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.	Les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, [...] les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale.	L'OAP complète le règlement

Les constructions doivent être édifices soit :	• Sur une des limites séparatives latérales • Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres		du trafic et de son intensité.	
La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. (...) l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.	Non réglementé	L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets	L'aménagement de ces secteurs pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation de la liaison douce localisée sur la frange Est du secteur 2, permettant de renforcer l'accessibilité du centre-bourg et ses commerces. Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan [...] et en favorisant la végétalisation de leurs franges.	L'OAP complète le règlement
(...) les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent...	Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :	L'OAP oriente le mode de desserte des opérations	Les espaces libres de pleine terre [...] ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère. Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant,	L'OAP complète le règlement
La desserte des secteurs 1, 2 et 4 devra être réalisée depuis la Rue de la Grange Lucas, rejoignant la route départementale D745 sur l'accès Nord. Tandis que la desserte du secteur 3 devra être réalisée directement sur la départementale en portant une attention particulière à la sécurisation des différents accès.	• Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; • Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature		Ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.	



	composés d'essences locales.	
...l'usage des pentes naturelles, notamment du secteur 1, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales Sous réserve que la nature des sols soit adaptée [...], des solutions alternatives et durables [...] pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.	L'OAP complète le règlement



1.2.3. L'OAP de la zone d'activités de Monplaisir

Cette OAP répond à l'orientation 1 de l'axe 4 du PADD visant à « *Affirmer le rayonnement de la Zone d'Activités de l'Avenir au sein de l'armature économique du SCoT du Pays de Gâtine* », proposant « *une nouvelle offre foncière en extension* ».

L'aménagement de ce secteur est stratégique puisqu'il constitue la vitrine du dynamisme économique du territoire, car seule zone d'activités d'échelle intercommunale et premier pôle d'emploi du territoire.

Par ailleurs, ce secteur se positionne comme porte d'entrée Sud du bourg de Champdeniers, pôle de centralité de l'intercommunalité.

Enfin, s'insérant au cœur de vastes étendues agricoles, le développement de la zone soulève un fort enjeu d'intégration paysagère et de transition naturelle.

De fait, les modalités d'aménagement de ces extensions visent principalement à conforter :

- Prioriser la densification de la zone d'activités
- Assurer l'intégration urbaine des extensions à la zone d'activités en confortant l'harmonie des constructions
- Conforter l'insertion paysagère des extensions, s'insérant au cœur des grandes étendues agricoles

Les principes d'aménagement

→ Une densification priorisée

L'orientation 1 de l'axe 4 du PADD indique que le projet de développement de la zone d'activités devra « Valoriser et mobiliser, en priorité, le foncier libre au sein de cette zone d'activités ».

Pour ce faire, l'OAP rappelle l'inventaire des dents creuses existantes au sein de la zone de manière cartographiée et indique qu'une logique de densification sera avant tout recherchée, pour conforter leur utilisation en priorité.

→ Une accessibilité renforcée et un réseau de liaisons douces conforté

Par ailleurs, l'OAP propose de conforter l'axe routier existant en limite du secteur pour renforcer son accessibilité.

Aussi, au regard de l'orientation 4 de l'axe 4 du PADD, visant à « Développer et sécuriser un réseau d'itinéraires doux pour faciliter les déplacements doux sur le territoire », la valorisation de la liaison douce entre la zone d'activités et le bourg semble opportune pour conforter l'accessibilité de la zone depuis et vers le bourg, et notamment ses secteurs de centralité et ses quartiers d'habitat.

→ Une intégration urbaine encadrée

L'aménagement de ces zones sera également conditionné par une bonne insertion urbaine et paysagère des constructions, et ce pour limiter les

impacts négatifs sur le paysage local. Cette logique vise à répondre à l'orientation 2 de l'axe 3 du PADD visant à « Assurer l'harmonie des gabarits et formes urbaines entre les nouvelles constructions et les tissus existants ».

Ainsi, l'OAP prescrit une bonne cohérence des nouveaux gabarits de construction, avec l'environnement urbain actuel. Cette logique vise à préserver l'harmonie bâti, urbain et paysager du secteur. Elle indique notamment que la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas porter atteinte à la logique de préservation des paysages agricoles qui l'entourent.

→ Une insertion paysagère soignée

Par ailleurs, pour conforter l'insertion paysagère des extensions économiques, répondant à l'objectif de « Garantir un travail sur les franges urbaines pour limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (Orientation 1 – Axe 4 du PADD), l'OAP insiste sur la préservation des éléments naturels contribuant à la Trame Verte et Bleue mais surtout sur la végétalisation des franges urbaines, pour constituer des écrans végétaux limitant les impacts paysagers.

Pour ce faire, l'OAP indique que des alignements de haies, accompagnés de surfaces enherbées, devront être plantés sur chaque limite urbaine constituant une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole. Un traitement végétal des abords de constructions et des espaces publics confortera



également leur insertion paysagère, la Trame Verte et Bleue local et le cadre de vie au sein du secteur.

La complémentarité entre l'OAP et la règlement écrit de la zone

Disposition dans l'OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
L'aménagement de ces secteurs devra proposer des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain et paysager.	En zone AUx, la hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut de la construction.	L'OAP complète le règlement
Ainsi, la desserte du secteur devra être réalisée sur l'axe routier situé sur la frange Est du secteur, permettant de rejoindre l'artère principale de la zone d'activités de Monplaisir.	Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent : • Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; • Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.	L'OAP oriente le mode de desserte des opérations
Une réflexion portant sur la valorisation du chemin piéton passant sur la frange Est du secteur pourrait répondre à l'enjeu de renforcement de l'accessibilité de la zone d'activités et des pratiques de mobilité	Non réglementé	L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets

douce depuis et vers le bourg.		
Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan [...] et en favorisant la végétalisation de ses franges.	Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée...	L'OAP complète le règlement
Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, un alignement de haies devra être planté sur la frange Nord du secteur donnant sur le grand paysage agricole.	Les fonds de parcelles situées en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.	
Enfin, pour renforcer l'intégration paysagère du secteur, cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions.	Les espaces libres de pleine terre [...] ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.	L'OAP complète le règlement
	Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.	

... l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales	L'OAP complète le règlement
	Sous réserve que la nature des sols soit adaptée [...], des solutions alternatives et durables [...] pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.	



2.3. Les 2 OAP des centre-bourgs du pôle d'équilibre de Sainte-Ouene

2.3.1. L'OAP du centre-bourg de Sainte-Ouene

Le périmètre et ses enjeux

L'OAP n°1 de la commune de Sainte-Ouene se localise au cœur du bourg, de part et d'autre de la rue de la poste.

La localisation de ces secteurs confère à leur aménagement les enjeux forts que sont :

- Le renforcement de l'attractivité résidentielle du bourg du pôle d'équilibre, qui constitue la commune la plus proche de l'agglomération Niortaise, lui conférant un dynamisme particulier.
- La densification du bourg, pour conforter son tissu et sa fonctionnalité, tout renforcer son identité de bourg structurant du territoire.
- Un maintien de ses franges naturelles, conférant au bourg au cadre de vie important et à valoriser.

Les principes d'aménagement

- Une attractivité résidentielle renforcée

L'ensemble des secteurs concernés au sein de cette OAP ont vocation à conforter le tissu résidentiel du bourg, en profitant de la proximité des équipements de ce dernier.

Ces extensions de logements seront destinées à la réalisation d'au moins 14 logements, dont 6 ont déjà été réalisés en extension pour une densité de 10 log./ha. Ces extensions confortent donc l'attractivité résidentielle du bourg, et ce pour « renforcer le pôle d'équilibre » à l'échelle de l'intercommunalité (Orientation 2 – Axe 1 du PADD).

- Une OAP cohérente avec le projet réalisé

L'OAP, s'appuyant sur le projet réalisé, vise à reprendre les principes d'aménagement du secteur 3 à vocation résidentielle :

- La réalisation d'opération d'ensemble ;
- La proposition de formes urbaines et de gabarits de construction cohérents avec leur environnement ;
- La recherche de compacité entre les constructions, permettant la réalisation d'espaces publics de qualité ;
- Un renforcement de l'articulation, de la fonctionnalité et de l'usage de ces espaces, notamment pour conforter les pratiques de détente et de mobilité douce et renforcer l'intégration urbaine de cette extension.

- Des performances énergétiques renforcées

La réalisation de ces aménagements devra conforter les principes de durabilité du développement territorial répondant à l'orientation 3 de l'axe 2 du

PADD visant notamment à « Rechercher la performance environnementale et énergétique dans les nouvelles opérations d'aménagement ».

Pour ce faire, l'OAP préconise une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

- Un réseau de liaison douce valorisé

Au regard de l'orientation 4 de l'axe 4 du PADD, visant à « Développer et sécuriser un réseau d'itinéraires doux pour faciliter les déplacements doux sur le territoire », la valorisation de la liaison douce à l'Est du bourg, et notamment son développement paraît opportun pour conforter l'accessibilité piétonne entre les commerces du bourg et les quartiers résidentiels.

- Une insertion paysagère confortée

Pour limiter les impacts paysagers négatifs des nouvelles constructions, répondant à l'objectif de « Garantir un travail sur les franges urbaines pour limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (Orientation 1 – Axe 4 du PADD), l'OAP insiste sur la préservation des éléments naturels contribuant à la Trame Verte et Bleue mais surtout sur la végétalisation des franges urbaines, pour



constituer des écrans végétaux limitant les impacts paysagers.

Pour ce faire, l'OAP indique que les alignements de haies existantes devront être préservées. Un traitement végétal des abords de constructions et des espaces publics confortera également leur insertion paysagère, la Trame Verte et Bleue local et le cadre de vie au sein du secteur.

Enfin, l'OAP propose de mener une réflexion sur la valorisation de l'espace tampon enherbé situé entre ce secteur et le pôle d'équipements sportifs au Sud du bourg. Et ce pour limiter les nuisances du secteur d'habitat n°3 au regard de la proximité du stade.

La complémentarité entre l'OAP et la règlement écrit de la zone

Disposition dans l'OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Secteur 1: Au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 10 log/ha	Non réglementé	L'OAP précise le règlement en clarifiant la programmation
Secteur 2: Au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 8 log/ha		
Secteur 3: Au moins 6 logements pour une densité brute minimum de 10 log/ha		
Secteur 4: Au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 11 log/ha	Non réglementé	L'OAP oriente le mode opératoire
L'aménagement du secteur 3 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur.		

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 3 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.	Les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, [...] les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale. Les constructions doivent être édifices soit : • Sur une des limites séparatives latérales • Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres	L'OAP complète le règlement	apports solaires. (...) l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal. (...) les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent...	réglementaires sur ces sujets
		L'OAP oriente le mode de desserte des opérations	Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent : • Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; • Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.	
		L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets	L'aménagement de ces secteurs pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation des liaisons piétonnes au sein du centre-bourg, permettant de renforcer son accessibilité ainsi que celle de ses commerces.	L'OAP précise le règlement
		L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions	Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.	L'OAP complète le règlement



	végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.				
Ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteurs 3, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation participant au renforcement du cadre de vie. Dans une logique de valorisation fonctionnelle et paysagère des espaces naturels du centre-bourg, l'aménagement du secteur 3 sera l'occasion de mener une réflexion globale sur la valorisation de l'espace tampon enherbé situé entre ce secteur et le pôle d'équipements sportifs au Sud du bourg.	Les espaces libres de pleine terre [...] ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère. Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.	L'OAP complète le règlement	...l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.	Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales Sous réserve que la nature des sols soit adaptée [...], des solutions alternatives et durables [...] pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.	L'OAP complète le règlement



2.3.2. L'OAP de l'Est du bourg

Le périmètre et ses enjeux

L'OAP n°2 de la commune de Sainte-Ouene se localise à l'Est du bourg, de part et d'autre de la route départementale D12.

La localisation de cette OAP confère un rôle primordial aux extensions souhaitées sur ce secteur, pour répondre aux orientations suivantes :

- « Les extensions urbaines [...] seront localisées en continuité immédiate des enveloppes bâties et permettront, dans la mesure du possible, un travail en épaisseur du centre-bourg » (Orientation 4 – Axe 1 du PADD).
- « Pérenniser l'offre sur les pôles d'équilibre afin d'y proposer des structures complémentaires à celles présentes sur le pôle de centralité » (orientation 2 – Axe 4 du PADD).
- « D'œuvrer en faveur des « courtes distances » dans les futurs projets de développement (mixité fonctionnelle, accroches urbaines ...) ». (Orientation 4 – Axe 4 du PADD).

Enfin, la réalisation de ces extensions soulève un enjeu fort de transition paysagère et végétale entre extensions urbaines et environnement naturel/agricole dans lequel elles s'insèrent

Les principes d'aménagement

→ Une mixité fonctionnelle confortée

Ce secteur se compose de trois projets distincts, comprenant un projet de densification urbaine à vocation résidentielle, un projet d'extension à vocation d'équipement et un projet d'extension à vocation d'équipements.

Le premier secteur est ainsi destiné à accueillir au moins 8 logements pour une densité minimale brute de 10 log./ha, sous forme d'une opération d'ensemble.

Tandis que les deux autres secteurs sont destinés à l'extension de l'entreprise Bonneau et Fils, et l'extension de l'école ou le déplacement des hangars communaux.

Ainsi, cette OAP renforce concrètement la mixité fonctionnelle du bourg en portant le développement communal sur l'ensemble des dynamiques territoriales.

→ Une composition urbaine optimisée

Pour conforter « l'intégration des futurs projets et constructions dans leur environnement proche » (Orientation 2 de l'axe 2 du PADD), l'aménagement du secteur 2 à vocation résidentielle sera guidé par :

- La réalisation d'une opération d'ensemble ;
- La proposition de formes urbaines et de gabarits de construction cohérents avec leur environnement ;

- La recherche de compacité entre les constructions, permettant la réalisation d'espaces publics de qualité ;
- Un renforcement de l'articulation, de la fonctionnalité et de l'usage de ces espaces, notamment pour conforter les pratiques de détente et de mobilité douce et renforcer l'intégration urbaine de cette extension

→ Des performances énergétiques renforcées

La réalisation de ces aménagements devra conforter les principes de durabilité du développement territorial répondant à l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD visant notamment à « Rechercher la performance environnementale et énergétique dans les nouvelles opérations d'aménagement ».

Pour ce faire, l'OAP préconise une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

→ Un réseau de liaison douce valorisé

Au regard de l'orientation 4 de l'axe 4 du PADD, visant à « Développer et sécuriser un réseau d'itinéraires doux pour faciliter les déplacements doux sur le territoire », la création d'une liaison douce à l'Ouest du secteur 2 paraît opportun pour



conforter l'accessibilité piétonne entre les commerces du bourg et les quartiers résidentiels.

→ Une insertion paysagère conforté

Pour limiter les impacts paysagers négatifs des nouvelles constructions, répondant à l'objectif de « Garantir un travail sur les franges urbaines pour limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (Orientation 1 – Axe 4 du PADD), l'OAP insiste sur la préservation des éléments naturels contribuant à la Trame Verte et Bleue mais surtout sur la végétalisation des franges urbaines, pour constituer des écrans végétaux limitant les impacts paysagers.

Pour ce faire, l'OAP indique que des alignements de haies, accompagnés de surfaces enherbées, devront être plantées sur chaque limite urbaine constituant une zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole. Un traitement végétal des abords de constructions et des espaces publics confortera également leur insertion paysagère, la Trame Verte et Bleue local et le cadre de vie au sein du secteur.

Enfin, l'OAP propose de mener une réflexion sur la valorisation des espaces naturels situés à l'Ouest du secteur 2, sous forme d'espaces paysagers et plantés, ainsi que d'espaces de détente et de promenade.

La complémentarité entre l'OAP et la réglementation écrite de la zone

Disposition dans l'OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Secteur 1 : Extension économique dédié au développement de l'entreprise Bonneau et Fils	Non réglementé	L'OAP précise le règlement en clarifiant la programmation
Secteur 2 : Au moins 8 logements pour une densité brute minimum de 10 log/ha		
Secteur 3 : Agrandissement de l'école et déplacements des hangars communaux	Non réglementé	L'OAP oriente le mode opératoire
L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur.		
Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.	Les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum des voies existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, [...] les constructions pourront venir s'implanter à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer sur une partie de la façade principale. Les constructions doivent être édifices soit : • Sur une des limites séparatives latérales • Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$)	L'OAP complète le règlement
		de la limite séparative latérale la plus proche, sans jamais être inférieure à 3 mètres
		La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. (...) l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.
		(...) les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent...
		Les dessertes des secteurs 1 et 2 devront être réalisées depuis la route départementale D12, véritable colonne vertébrale du bourg. L'espace de stationnement situé en limite Ouest du secteur 1 devra faire l'objet d'une reconfiguration au regard de sa localisation en limite de la route départementale D12.
		Tandis que la desserte du secteur 3 devra être réalisée depuis la Rue du Stade, seul accès à son périmètre. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.
		La création d'une voie douce interne au secteur 2, depuis la route départementale D12 et rejoignant la rue de la paille et la rue du Pontreau, favoriserait les pratiques de mobilité douce entre cette partie du bourg et le centre-bourg.
		Les caractéristiques et configurations de ces voies doivent :
		• Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; • Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.
		L'OAP oriente le mode de desserte des opérations
		Non réglementé
		L'OAP précise le règlement qui ne développe pas de dispositions réglementaires sur ces sujets



Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.	Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée... Les fonds de parcelles situées en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.	L'OAP complète le règlement	Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, notamment du secteur 2 devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs, dès la conception, intégrera un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.	Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales Sous réserve que la nature des sols soit adaptée [...], des solutions alternatives et durables [...] pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces solutions devront être pensées à l'échelle de l'opération.	L'OAP complète le règlement
L'aménagement de ces secteurs devra également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 2, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie. Dans une logique de valorisation fonctionnelle et paysagère des espaces naturels, l'aménagement du secteur 2 sera l'occasion de mener une réflexion globale sur la valorisation de l'espace naturel traversé par la liaison douce rejoignant le centre-bourg. Ces espaces pourraient faire l'objet d'un aménagement paysager confortant le caractère agréable de la promenade.	Les espaces libres de pleine terre [...] ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère. Afin de maximiser la présence de la trame verte au sein des tissus bâtis, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.	L'OAP complète le règlement			



L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant sur une zone Natura 2000

Sur l'ensemble du territoire, 5 secteurs d'extension sont recouverts par une zone Natura 2000, dont :

- 1 concerne une extension en équipements
- 4 concernent des extensions résidentielles

Commune	n° OAP	n° secteur	Vocation	Surface
Surin	OAP 1	Secteur 1	Equipement	0,6 ha
	OAP 1	Secteur 2	Habitat	0,4 ha
	OAP 1	Secteur 3	Habitat	0,4 ha
	OAP 3	Secteur 2	Habitat	0,1 ha
Sainte-Ouene	OAP 4	Secteur 1	Habitat	0,9 ha

Bien que localisées sur une zone Natura 2000, ces extensions se situent sur des communes recouvertes à 42% par une zone Natura 2000, et disposant :

- Soit d'une localisation stratégique en cœur de bourg, visant à conforter son attractivité, notamment pour le Bourg de Surin (OAP 1), totalement recouvert par une zone Natura 2000. L'objectif est de maintenir l'animation du bourg au regard du renforcement de l'attractivité du hameau de la Vecquière
- Soit d'une localisation en entrée de hameau, constituant la première entrée Sud de la commune de Surin (OAP 3) depuis l'agglomération Niortaise. L'objectif est de redessiner cette entrée peu valorisée.

- Soit d'une maîtrise foncière communale, et d'une situation en entrée de bourg pour l'extension située sur la commune de Sainte-Ouene (OAP 4) . Il s'agit du secteur résidentiel le plus dynamique du territoire car aussi le plus proche de l'agglomération Niortaise.

Pour atténuer les impacts négatifs de ces constructions sur la zone Natura 2000, les élus du territoire se sont accordés pour mettre en place des incitations à la réalisation d'aménagements moins impactants pour leur environnement.

L'objectif a été de trouver l'équilibre entre maintien de l'attractivité des communes concernées, induit par leur localisation en limite de l'agglomération Niortaise, et réduction des impacts négatifs sur cet environnement particulièrement sensible.

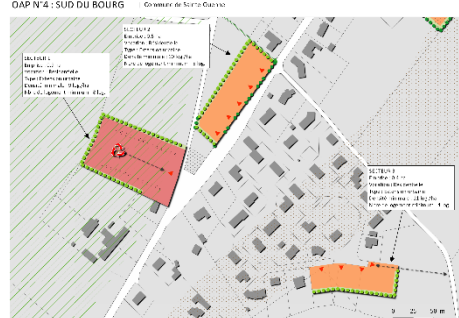
OAP N°1 : BOURG DE SURIN | Cœur de ville



OAP N°3 : LES ALLEUES | Entrée de ville



OAP N°4 : SUD DE BOURG | Entrée de ville



Pour ce faire, plusieurs propositions d'aménagements incitatifs ont été réalisées par le bureau d'études, puis validées par l'ensemble des élus du territoire. Cet exercice a été réalisé dans le cadre d'une



sensibilisation continue aux enjeux liés à la préservation des zones Natura 2000.

Parmi ces propositions d'aménagements incitatifs, ont été validés des principes :

- De préservation des domaines vitaux
- D'optimisation de la composition urbaine
- De renforcement de la qualité des espaces publics et végétalisés
- De mise en place d'aménagements assurant le confort in situ des espèces avifaunistiques.

Mesures intégrées au sein des OAP



MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies

existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dorts, de novembre à mi-juillet.



1.3. L'ensemble groupé des OAP disposant de secteurs s'établissant en limite de bourg

La réalisation des OAP situées en limite de bourg à soulever un enjeu particulièrement important et propre à ces secteurs. En effet, l'urbanisation de secteurs situés en limite de zones déjà urbanisées implique une bonne maîtrise des espaces de transition entre secteur urbanisé et espace agricole ou naturel. Et ce pour répondre aux objectifs de :

- « Garantir un travail sur les franges urbaines pour limiter leurs impacts potentiels sur le grand paysage » (orientation 4 de l'axe 1 du PADD)
- « Assurer le maintien de la diversité des ambiances paysagères » (orientation 2 de l'axe 2 du PADD)

Pour ce faire, l'ensemble des élus du territoire se sont accordés pour assurer, dans la mesure du possible, la préservation des linéaires végétaux existants (alignements de haies, d'arbustes ou d'arbres) aux abords des secteurs de projet et situés sur les limites extérieures des enveloppes urbaines.

OAP N°2 : RUE DU VAL D'AUTIZE | Commune de Pamplie



Aussi, en cas d'absence d'écrans végétaux préexistants, les OAP visent à encadrer la plantation d'alignements de haies pour créer une transition paysagère et végétale minimale, limitant les impacts négatifs de l'aménagement de ces secteurs sur leur environnement proche.





1.4. L'ensemble groupé des OAP constituant des dents creuses de plus de 2 300 m²

Le DOO du SCOT du Pays de Gâtine prescrit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des « *espaces interstitiels du tissu urbain* » dont la superficie est égale ou supérieure à 2 300 m² (DOO prescription 7, page 26). Cette logique vise à assurer une densification certaine des très grandes dents creuses situées au sein des tissus urbains du territoire du SCOT.

Dans ce cadre, l'ensemble des dents creuses supérieures à 2 300 m² ont été identifiés comme « opération de densification » au sein de l'étude de densification.

Au total, ce sont près de 21 opérations de densification qui ont été identifiées, disposant d'un potentiel constructible allant de 2 à 8 logements selon la taille et la configuration du secteur. Et ce pour une densité globale moyenne de 8 log./ha, reflétant le respect des singularités des tissus locaux.

L'ensemble de ces opérations de densification ont donc fait l'objet d'une OAP qui leur est spécifique indiquant le nombre de logements minimum à réaliser sur le secteur et la densité minimale brute correspondant.

OAP N°3 : LE BREUIL | Commune de Saint-Christophe-sur-Roc



Enfin, pour assurer une bonne cohérence de l'aménagement de certains secteurs densifiable, démontrant soit une très grande surface, soit une configuration particulière ne permettant qu'un seul accès, les OAP concernées indiquent que ces aménagements devront être réalisées sous la forme d'opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur et ce pour optimiser l'aménagement escompté.



1.5. Zoom sur l'OAP densités

Une OAP complémentaire au cadre du SCoT

Cette OAP densité a pour objectif :

- D'une part, de compléter la logique de densification assurée des dents creuses de taille importante, mise en place par le SCoT du Pays de Gâtine.

En effet, le DOO du SCOT du Pays de Gâtine prescrit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des « *espaces interstitiels du tissu urbain* » dont la superficie est égale ou supérieure à 2 300 m² (DOO prescription 7, page 26).

- D'autre part, d'offrir un outil permettant d'assurer les objectifs de logements projetés en densification au sein du PADD (orientation 4 de l'axe 1) au regard des capacités foncières des tissus locaux ;

En effet, pour porter l'objectif de 46% de la production de logements à réaliser en intensification des zones bâties existantes, il a été fait le choix de mettre en place un outil adapté permettant de concrétiser des aménagements adéquates.

Des tissus locaux offrant des capacités foncières importantes

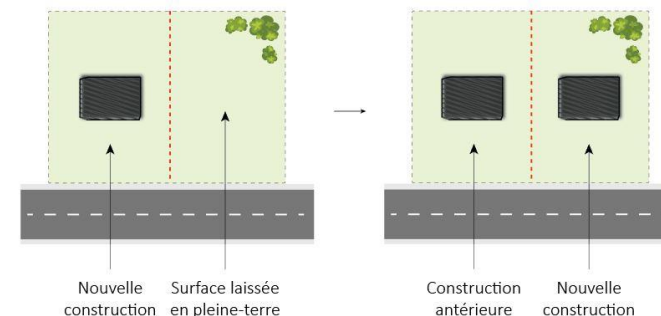
Les tissus urbanisés du territoire disposent de 7 dents creuses dont la superficie est comprise entre 1 500 m² et 2 300 m², où les élus ont estimé que 2 logements ou plus étaient réalisables.

Le potentiel constructible à vocation résidentielle s'élève ainsi à près de 15 logements, au minimum, sur l'ensemble de ces dents creuses.

L'objectif de cette OAP vise ainsi à orienter l'implantation des nouvelles constructions sur ces espaces de sorte qu'une seconde construction puisse être réalisée sur chacun de ces secteurs.

Pour répondre à cette ambition, l'OAP précise que « *la réalisation de la première construction à vocation d'habitat sur le secteur devra être réalisée de manière à maintenir la moitié de la surface du secteur identifié, d'un seul tenant, en surface de pleine-terre, permettant une potentielle seconde construction indépendante de la première sur le secteur* ».

Exemple illustré



Pour assurer la fonctionnalité de cette agencement, elle précise que cette implantation « *devra prendre en compte la topographie, les accès et la sécurité, ainsi que les servitudes d'utilité publique éventuelles appliquées au secteur* ».

Néanmoins, l'OAP indique que « *la surface laissée non bâtie pourra toutefois occuper une fonction de jardin destiné à la première habitation réalisée, sous réserve du maintien de son caractère imperméable* ». La logique poursuivie est donc de **permettre, à plus long terme, et si les propriétaires privés le souhaitent, la construction d'une seconde habitation sur la moitié du terrain laissé perméable.**

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES
AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES





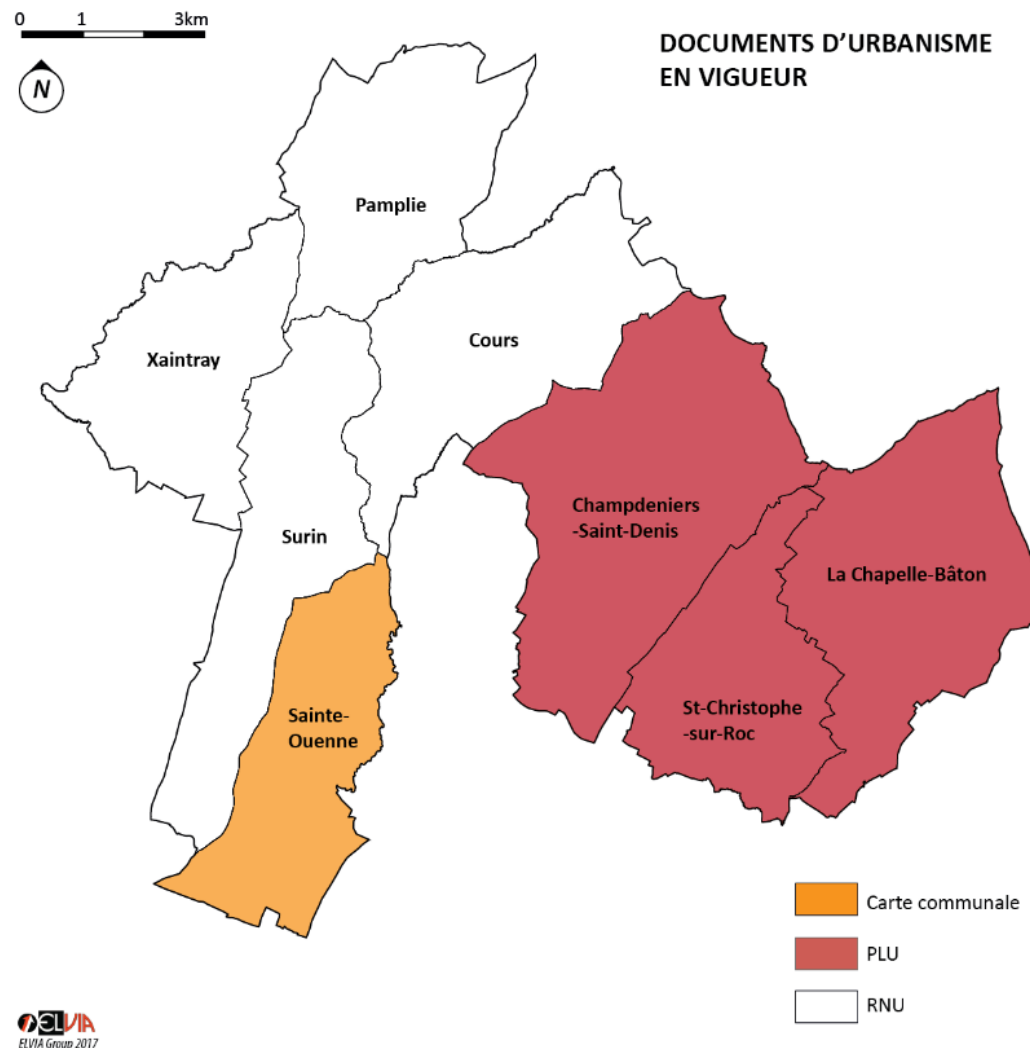
1. Exposé des motifs de changement apportés aux documents d'urbanisme antérieurs

Sur l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Val-d'Egray, 4 documents d'urbanisme préexistaient :

- Un PLU de 2010 à Champdeniers
- Un PLU de 2010 à Saint-Christophe-sur-Roc
- Un PLU de 2015 à la Chapelle-Bâton
- Une carte communale de 2006 à Sainte-Ouene

L'objectif de cette partie vise à démontrer les principales modifications apportées par le PLUi par rapport à ces documents d'urbanisme antérieurs.

Elle analyse donc les différences importantes entre les zonages et les règlements, en les illustrant par une cartographie synthétique des principaux changements.





1.1 PLU de Champdeniers

Le PLU en vigueur de la commune de Champdeniers a été approuvé le 18 mars 2010.

Il présente 4 zones urbaines, 7 zones à urbaniser, une zone N et 4 secteurs, et une zone A :

Zones du PLU de Champdeniers			Équivalence PLUi
Zones urbaines	U	Zone urbaine dense	UA et UB
	Up	Zone urbaine pavillonnaire	UR
	Us	Zone urbaine scolaire	UE
	UE	Zones économiques	Ux
Zones à urbaniser	1AUh	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	AUH
	1AUe	Zones à urbaniser à vocation économique	AUx
	1AUL	Zones à urbaniser à vocation de loisir	AUE
	2AUh	Zones à urbaniser à long terme à	/

		vocation d'habitat	
	2AUv	Zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat villageois	/
	2AUE	Zones à urbaniser à long terme à vocation économique	/
	3AU	Zones à urbaniser à très long terme	/
Zones naturelles	N	Zone naturelle	N
	Ne	Zone naturelle écarts	N
	NI	Zone naturelle de loisir	NL
	Nt	Zone naturelle de tourisme	NL
	Nas	Zone naturelle assainissement	N
	Zones agricoles		A

1.1.1. Modifications significatives :

1) Sur le zonage

- Reclassement des zones urbaines des hameaux de la Rigaudière, la Garconnière et de la Crapaudine en zone agricole ou naturelle, et réduction importante de

l'enveloppe urbaine du hameau de Champeaux.

- Intégration des stations d'épuration dans la zone urbaine.
- Réduction considérable des zones à urbaniser, avec suppression des zones 2AU et 3AU.
- Suppression de la zone Ne, permettant l'évolution du bâti existant dans les petits hameaux ou les lieux-dits, reclassés en A ou N dans le PLUi.
- Suppression de la zone NL qui permet « Les constructions destinées à l'hébergement touristique, sous réserve d'une bonne intégration au site », reclassée en zone N ou A dans le PLUi.
- Suppression de la zone Nt qui permet « Les équipements légers de loisir, les aménagements et les bâtiments nécessaires à la mise en valeur des sites sous condition de ne pas être destinées à l'hébergement des personnes », reclassée en zone N ou A dans le PLUi.
- Création de quatre STECAL dont :



- ✓ Deux destinés au stockage des déchets au Nord de la Grange des Prieurs et aux Fouquetières
- ✓ Un pour l'EHPAD de Puyraveau
- ✓ Un à la Michintière pour permettre le développement potentiel d'une petite activité artisanale

2) Dans le règlement

Les plus importantes modifications de règle entre le PLU et le PLUi sont relatives aux réglementations en entre ancienne zones Ne/A et nouvelles zones A ou N :

En effet la zone Ne permettait :

- « Les constructions d'annexes (garage, piscine...) dans la mesure où elles sont implantées à une distance jamais supérieure à 20 mètres du bâti déjà existant et que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 30% de la surface hors œuvre brute du bâti habitable principal ». Le PLUi, quant à lui, permet la réalisation de 50 m² d'annexes et de 60 m² de piscine sous réserve d'être implantés dans un rayon maximum de 30 mètres de l'habitation principal.
- « L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions

existantes (à savoir extension inférieure à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois) », ce qui reste équivalent aux extensions permises dans le PLUi.

Tandis que la zone A permettait :

- « Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas être destinée à l'habitat », ce qui est davantage encadré dans le PLUi puisque la surface maximum globale des annexes autorisées est de 50 m², dans un rayon maximum de 30 mètres de l'habitation principale.

3) Des surfaces modifiées

Zones A ou N du PLU reclassées en zones urbaines ou à urbaniser dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones agricoles	Zones à urbaniser	/
Zones naturelles		/
Zones agricoles	Zones urbaines	0,9 ha
Zones naturelles		16,5 ha
Sommes des surfaces agricoles ou naturelles classées en AU ou U		17,4 ha

Zones urbaines ou à urbaniser du PLU reclassées en zones A ou N dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones agricoles	17,9 ha
	Zones naturelles	7,0 ha
Zones à urbaniser	Zones agricoles	6,7 ha
	Zones naturelles	1,3 ha
Zones 2AU ou 3AU	Zones agricoles	23,6 ha
Sommes des surfaces AU ou U classées en zone agricoles ou naturelles		56,3 ha

Zones urbaines du PLU reclassées en AU dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones à urbaniser	1,1 ha

STECAL du PLU reclassées en zone N ou A dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones Nt	Zones naturelles ou agricoles	1,8 ha

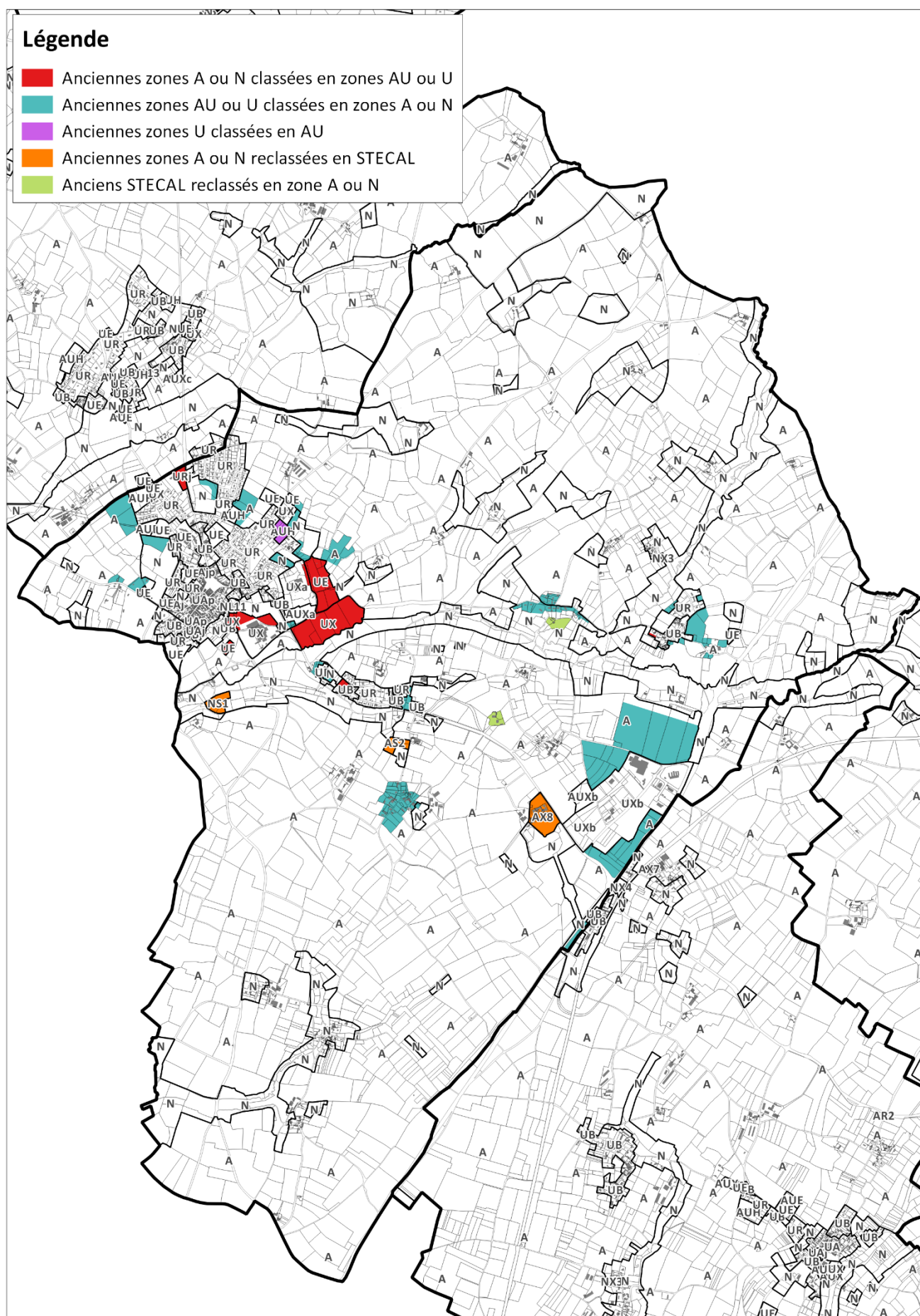


***Zones agricoles ou naturelles du PLU reclassées en
STECAL dans le PLUi***

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones A ou N	Ax, As, Nx, Ns	6,4 ha



Synthèse cartographique des principales différences entre l'ancien PLU de Champdeniers et le nouveau PLUi





1.2. PLU de Saint-Christophe-sur-Roc

Le PLU en vigueur de la commune de Champdeniers a été approuvé le 18 novembre 2010.

Il présente 4 zones urbaines, 7 zones à urbaniser, une zone N et 4 secteurs, et une zone A :

Zones du PLU de Saint-Christophe-sur-Roc			Équivalence PLUI
Zones urbaines	U	Tissu urbain constitué du bourg et de gros hameaux	UA, UB et UR
	Ue	Zone d'équipements publics	UE
	Uh	Zones urbaines de villages	/
	UI	Zones d'activités sportives et de loisir	UE
	Up	Zones urbaines patrimoniales	/
Zones à urbaniser	AU	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	AUH
	1AU	Zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	/
	N	Zone naturelle	N

Zones naturelles	Ne	Zone naturelle pour station d'assainissement	N/UE
	Nh	Zone naturelle de hameaux et écarts	/
	NI	Zone naturelle de tourisme et de loisir	NL
Zones agricoles			A

1.2.1. Modifications significatives :

1) Sur le zonage

- Reclassement des zones urbaines des hameaux de Chazais, de Boisne et de Flé en zone agricole ou naturelle, et réduction importante de l'enveloppe urbaine des hameaux du Breuil et de Monplaisir.
- Réduction importante des zones à urbaniser, avec suppression de la zone 1AU.
- Suppression de la zone Nh, permettant l'évolution du bâti existant dans les petits hameaux ou les lieux-dits, reclassée en A ou N dans le PLUi.
- Suppression de la zone Ne qui permet « Les équipements d'assainissement collectif », reclassée en zone N ou A dans le PLUi.
- Création de zones à urbaniser (AUx, AUE) pour permettre la création de nouvelles opérations urbaines.
- Élargissement du STECAL NL du plan d'eau sur l'ensemble de l'emprise du projet et comprenant la surface en eau.
- Classement d'anciennes zones urbaines en STECAL ou création de nouveaux STECAL, notamment :
 - ✓ Un au hameau du Boisne, permettant le maintien et le développement d'une petite activité artisanale
 - ✓ Un au hameau de Monplaisir permettant de conforter une activité commerciale importante
 - ✓ Un à l'Est du hameau de Flé permettant le maintien d'une activité de matériel agricole
 - ✓ Un permettant la réhabilitation de la ruine de l'ancienne gare de Tramway.



2) Dans le règlement

Les plus importantes modifications de règle entre le PLU et le PLUi sont relatives aux réglementations en entre ancienne zones Nh et nouvelles zones A ou N :

En effet la zone Nh permettait :

- « Les extensions mesurées (20% de la surface hors œuvre nette, calculée par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteurs ». Le PLUi, quant à lui, permet la réalisation d'extension d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 30% maximum de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLUi.
- « Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface hors œuvre brute de 30 m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale ». Le PLUi permet la réalisation de 50 m² d'annexes et de 60 m² de piscine sous réserve d'être implantés dans un

rayon maximum de 30 mètres de l'habitation principal.

3) Des surfaces modifiées

Zones A ou N du PLU reclassées en zones urbaines ou à urbaniser dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones naturelles	Zones à urbaniser	0,5 ha
Zones agricoles	Zones urbaines	0,7 ha
Zones naturelles		0,1 ha
Sommes des surfaces agricoles ou naturelles classées en AU ou U		1,3 ha

Zones urbaines ou à urbaniser du PLU reclassées en zones A ou N dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones agricoles	6,7 ha
	Zones naturelles	7,2 ha
Zones à urbaniser	Zones agricoles	0,6 ha
Zone 1AU	Zones agricoles	3,9 ha
Sommes des surfaces AU ou U classées en zone agricoles ou naturelles		18,4 ha

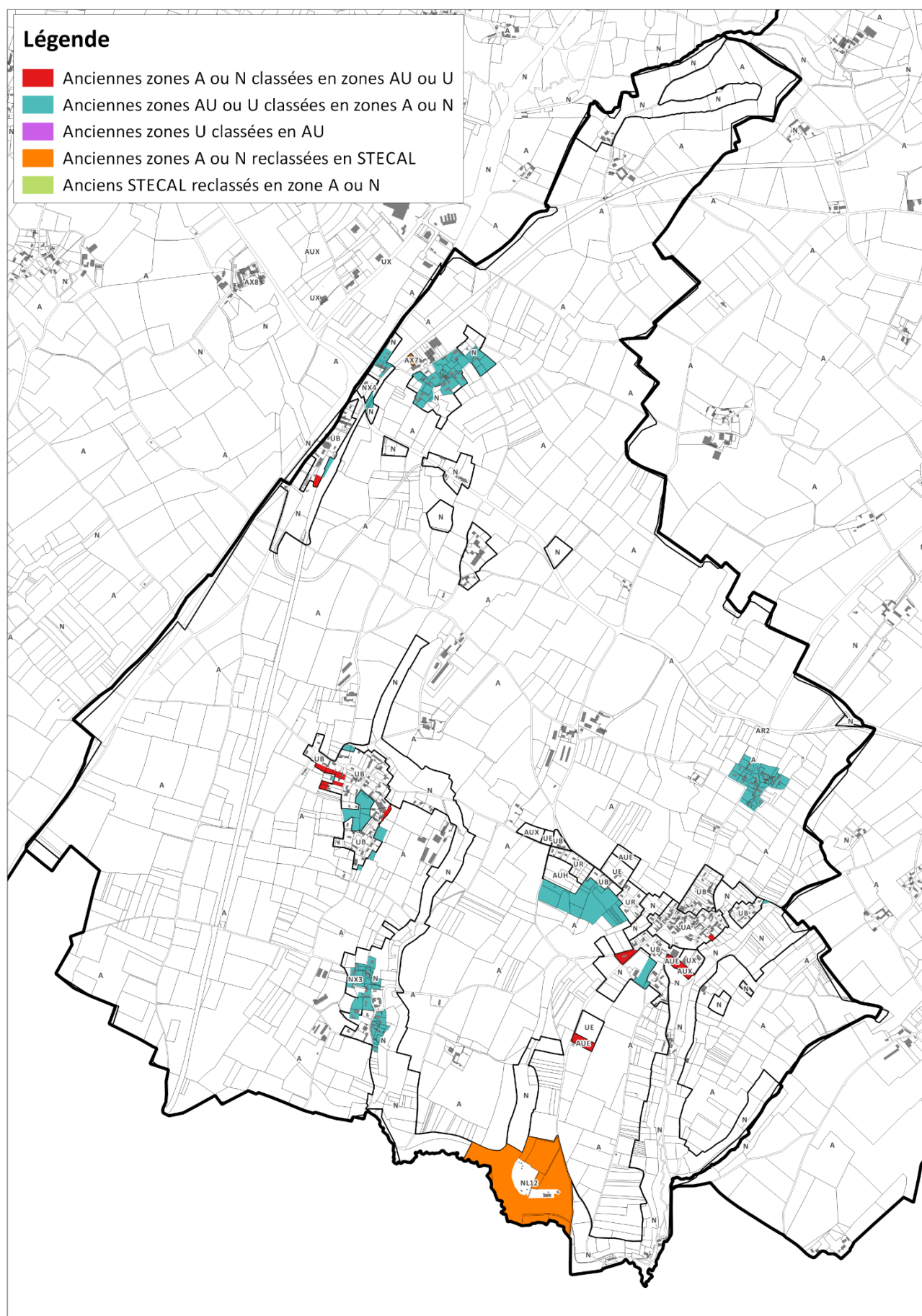
STECAL du PLU reclassées en zone N ou A dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones Ne	Zones naturelles ou agricoles	1,3 ha

Zones agricoles ou naturelles du PLU reclassées en STECAL dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones A ou N	Ax, Ar et Nl	11,1 ha

Synthèse cartographique des principales différences entre l'ancien PLU de St-Christophe-sur-Roc et le nouveau PLUi





1.3. PLU de la Chapelle Bâton

Le PLU en vigueur de la commune de Champdeniers a été approuvé en 2015.

Il présente 4 zones urbaines, 7 zones à urbaniser, une zone N et 4 secteurs, et une zone A :

Zones du PLU de la Chapelle-Bâton			Équivalence PLUi
Zones urbaines	UA	Zone urbaine du bourg	UA et UB
	UB	Zone pavillonnaire	UR
	UE	Zone d'équipements	UE
	UX	Zones d'activités industrielles ou artisanales	Ux
Zones à urbaniser	AU	Zones à urbaniser à vocation d'habitat	AUH
Zones naturelles	N	Zone naturelle	N
	Nh	Zone naturelle de hameaux et écarts	/
	Ni	Zone naturelle inondables	Trame graphique
	NI	Zone naturelle de tourisme et de loisir	/
	A	Zone agricole	A

Zones agricoles	Ah	Zones agricoles peu urbanisés	/
-----------------	----	-------------------------------	---

1.3.1. Modifications significatives :

1) Sur le zonage

- Reclassement de la zone urbaine du hameau de Saint-Projet en zone agricole.
- Re-délimitation de la zone constructible du bourg, perçue comme trop proche des bâtiments puisqu'en limite direct d'un très grand nombre. L'objectif étant de permettre aux habitations la réalisation d'annexes et d'extensions des habitations existantes dans le bourg.
- Suppression des zones Nh et Ah, permettant l'évolution du bâti existant dans les petits hameaux ou les lieux-dits, reclassés en A ou N dans le PLUi.
- Suppression de la zone Ni, visant à encadrer la constructibilité dans les zones soumises à un risque d'inondation, remplacée par une trame graphique dans le PLUi.

- Suppression de la zone NI, permettant « les aménagements liés au tourisme, loisir s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites » reclassée en zone A dans le PLUi.
- Création de zones à urbaniser (AUH) pour permettre la création de nouvelles opérations résidentielles.
- Classement d'une ancienne zone U en STECAL au lieu-dit de la Corbelette.
- Création de deux nouveaux STECAL :
 - ✓ Un à l'Ouest du lieu-dit de Taulay, permettant la réalisation de boxes pour une activité équestre de particulier
 - ✓ Un au hameau de Fonfolet permettant la création d'un musée du Vin.

2) Dans le règlement

Les plus importantes modifications de règle entre le PLU et le PLUi sont relatives aux réglementations en entre ancienne zones Nh/Ah et nouvelles zones A ou N :



En effet ces zones permettaient :

- « Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30 m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale ». Le PLUi permet la réalisation de 50 m² d'annexes et de 60 m² de piscine sous réserve d'être implantés dans un rayon maximum de 30 mètres de l'habitation principal.
- « Les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) », ce qui reste équivalent aux extensions permises dans le PLUi.

3) Des surfaces modifiées

Zones A ou N du PLU reclassées en zones urbaines ou à urbaniser dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones naturelles	Zones à urbaniser	1,3 ha
Zones agricoles	Zones urbaines	0,2 ha
Zones naturelles		2,3 ha
Sommes des surfaces agricoles ou naturelles classées en AU ou U		3,9 ha

Zones urbaines ou à urbaniser du PLU reclassées en zones A ou N dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones agricoles	1,9 ha
Sommes des surfaces AU ou U classées en zone agricoles ou naturelles		1,9 ha

STECAL du PLU reclassées en zone A dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones NI	Zones agricoles	14,6 ha

Zones agricoles ou naturelles du PLU reclassées en STECAL dans le PLUi

Zones d'origine du PLU	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones A ou N	AL	2,6 ha



Synthèse cartographique des principales différences entre l'ancien PLU de la Chapelle-Bâton et le nouveau PLUi





1.4. Carte communale de Sainte-Ouenne

La Carte Communale en vigueur sur la commune de Sainte-Ouenne a été approuvée le 2 mars 2006

Elle présente 2 zones urbaines et une zone non constructible :

Zones de la Carte Communale de Sainte-Ouenne			Équivalence PLUi
Zones constructibles	ZU	Zones urbaines constructibles	UA, UB, UR et UE
	Ue	Zones urbaines économiques à vocation économique	Ux
Zones non constructibles	N	Zone naturelle inconstructible	A, AP, N, NP

1.4.1. Modifications significatives :

1) Sur le zonage

- Suppression des zones urbaines établies sur l'ensemble des espaces construits en zone agricole et naturelle. Seules les zones urbaines du bourg, des hameaux de la Pierredière, du Javelot et de la Maclière ont été préservées.

- Suppression de la zone N, remplacée par les zones agricole (A), agricoles protégées (AP), naturelles (N) et naturelles protégées (NP) dans le PLUi.
- Diversification de la zone U, en zone UA, UB et UR selon les caractéristiques propres à chaque tissu.
- Création de la zone UE, prenant notamment en compte les équipements existants en zone agricole comme les différents terrains de sport ou le cimetière.
- Création de zones à urbaniser (AUH, AUX, AUE) pour permettre la création de nouvelles opérations urbaines.
- Création de deux STECAL :

- ✓ Un STECAL à la bonnette, au Nord de la Maclière permettant de conforter une activité équestre de particulier
- ✓ Un STECAL à l'Ouest de la Moussière permettant le maintien et le développement potentiel d'une petite activité artisanale

2) Des surfaces modifiées

Zones A ou N de la CC reclassées en zones urbaines ou à urbaniser dans le PLUi

Zones d'origine de la CC	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones naturelles	Zones à urbaniser	2,4ha
Zones naturelles	Zones urbaines	7,8 ha
Sommes des surfaces agricoles ou naturelles classées en AU ou U		10,1 ha

Zones urbaines ou à urbaniser de la CC reclassées en zones A ou N dans le PLUi

Zones d'origine de la CC	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones agricoles	25,7 ha
	Zones naturelles	3,3 ha
Sommes des surfaces AU ou U classées en zone agricoles ou naturelles		29,0 ha

Zones urbaines de la CC reclassées en AU dans le PLUi

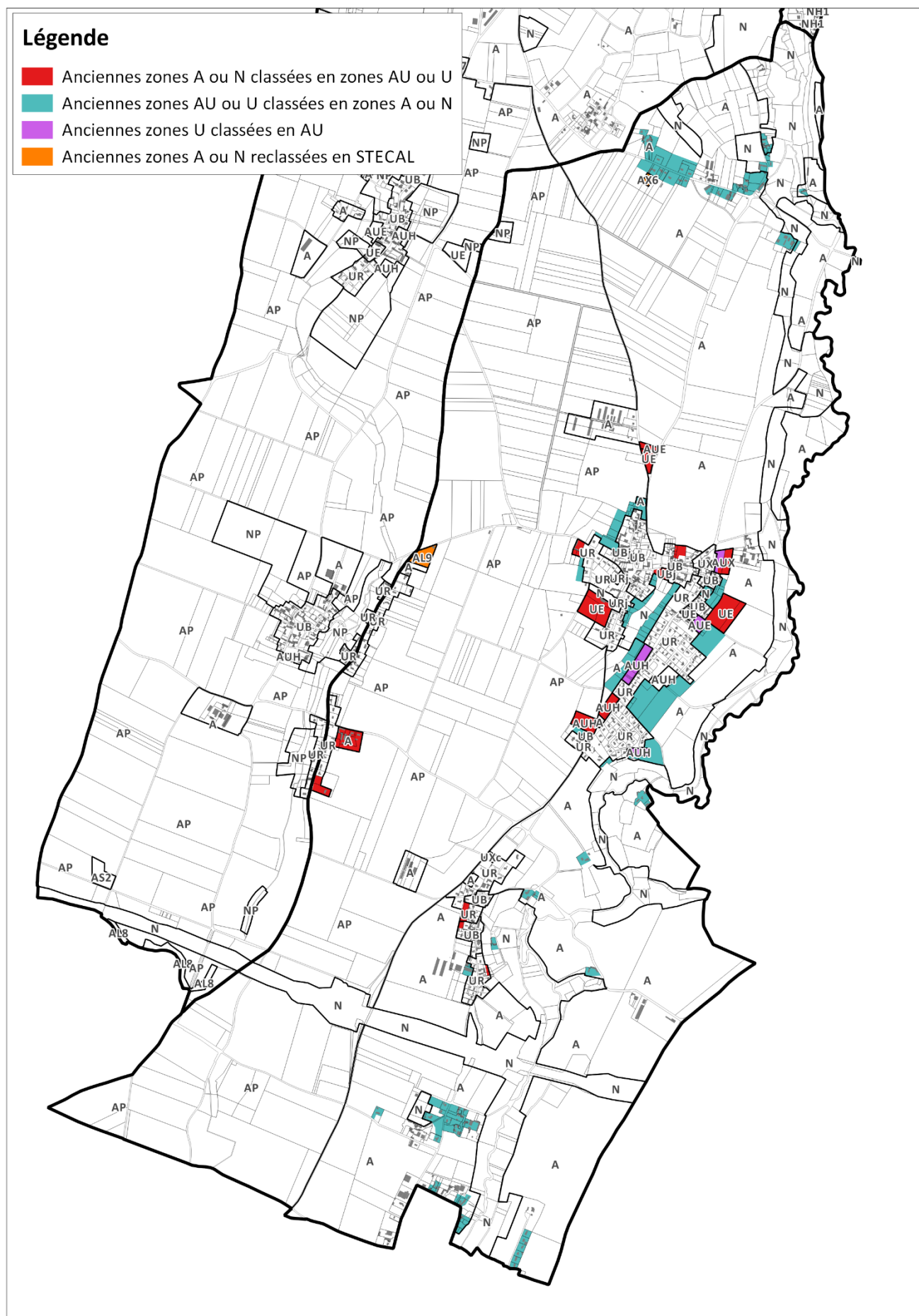
Zones d'origine de la CC	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones urbaines	Zones à urbaniser	2,2 ha

Zones naturelles de la CC reclassées en STECAL dans le PLUi

Zones d'origine de la CC	Classement au sein du PLUi	Surface
Zones N	AL et Ax	1,1 ha



Synthèse cartographique des principales différences entre l'ancienne CC de St-Ouenne et le nouveau PLUi





COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



1. Exposé de la compatibilité aux documents supra- communaux

L'article L.131-4 du Code de l'urbanisme indique que « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Tandis que l'article L.131-5 indique que « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas

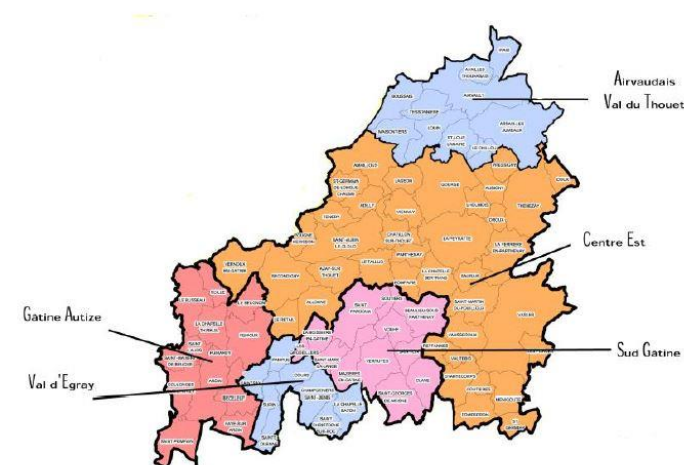
départementaux d'accès à la ressource forestière ».

Cette partie consiste donc à analyser la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de l'ancienne CC de Val-d'Egray par rapport :

- Au SCoT du Pays de Gâtine
- Au SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021
- Au PGRI du bassin Loire-Bretagne
- Au SRCE Poitou-Charentes
- Au SRCAE Poitou-Charentes

Sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Val-d'Egray, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Gâtine est en vigueur depuis le 5 octobre 2015. Son périmètre regroupe 83 communes réparties dans 3 Communautés de communes, dont celle du Val-de-Gâtine (comprenant le territoire de l'ancienne CC de Val-d'Egray).

DOCUMENT	APPROBATION
SCoT du Pays de Gâtine	5 octobre 2015
SDAGE Loire Bretagne	4 novembre 2015
PGRI Bassin Loire Bretagne	23 novembre 2015
SRCE Poitou-Charentes	3 novembre 2015
SRCAE Poitou-Charentes	17 juin 2013





1.1. Le SCoT du Pays de Gâtine

Prescriptions du SCoT par thématique	Outils utilisés au sein du PLUi justifiant sa compatibilité avec le SCoT du Pays de Gâtine
CHAPITRE 1 – Les grands équilibres spatiaux relatifs à l'aménagement de l'espace	
Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	Pour limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels par extension urbaine, le PLUi dispose d'une véritable logique de densification confortée des tissus urbanisés Pour préserver les espaces agricoles et naturels au sein du dispositif réglementaire, des zones spécifiques ont été créées pour veiller au maintien des zones agricoles (A et Ap) et naturelles (N et Np). Au sein de ces zones, ont été appliquées des règles spécifiques visant à encadrer plus ou moins fortement la constructibilité. Le zonage dispose d'une trame graphique destinée à préserver les boisements importants au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme. Il dispose également d'une trame graphique destinée à conserver les espaces naturels ou boisés structurants situés au sein du tissu urbanisé au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme. Les OAP disposent d'un principe de travail des franges végétales entre secteurs urbanisés ou à urbaniser et espaces agricoles ou naturels pour conforter la préservation des espaces agricoles et naturels.
Conservation des éléments de la Trame Verte et Bleue	Pour préserver la Trame Verte et Bleue du territoire, le zonage du PLUi dispose : ▪ D'une trame graphique destinée à préserver les boisements importants au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme. ▪ D'une trame graphique visant à préserver les zones humides existantes sur le territoire de toute construction et tout aménagement au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme. ▪ D'une trame graphique destinée à préserver les abords des cours d'eau dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du cours, en interdisant toutes les nouvelles constructions, à l'exception des dispositifs de traversé et de ponton en bois au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme. ▪ D'une trame ponctuelle permettant de protéger les arbres remarquables les plus structurants du territoire L151-19 du code l'urbanisme. ▪ D'une trame linéaire permettant de protéger une grande partie du réseau bocager et plusieurs alignements d'arbres structurants L151-19 du code l'urbanisme. Par ailleurs, pour préserver les grands réservoirs de biodiversité, le zonage comprend des zones spécifiques visant à conserver les zones NATURA 2000, les ZNIEFF de type I et II existantes sur le territoire en zones agricoles protégées (Ap) ou naturelles protégées (Np) Par complémentarité, les OAP disposent de mesures incitatives d'atténuation des impacts négatifs des projets situés dans les zones NATURA 2000.



	Les OAP disposent également de principes de préservation et mise en valeur d'espaces boisés ou paysagers, de maintien ou de création de linéaire de haies en limite des secteurs d'extension urbaine, et de végétalisation des espaces publics et des abords des constructions.
Rééquilibrage de l'armature urbaine	L'armature urbaine à 5 niveaux du SCoT a été adaptée et affinée selon le contexte territorial : ▪ Champdeniers, classée en niveau 2 au SCoT, a été classée en niveau 1 du PLUi : Pôle de centralité ▪ Sainte-Ouene, classée en niveau 5 au SCoT, a été classée en niveau 2 du PLUi : Pôle d'équilibre en raison de son dynamisme et de sa proximité à l'agglomération Niortaise ▪ Surin, Saint-Christophe-sur-Roc et Cours, classées en niveau 4 et 5 au SCoT, ont été classées en niveau 3 du PLUi au regard de leurs spécificités locales (poids démographique, existence d'équipements, accessibilité, proximité aux centralités urbaines...) : Pôles relais ▪ La-Chapelle-Bâton, Xaintray et Pamplie classées en niveau 5 au SCoT, ont été classées en niveau 3 du PLUi : Communes rurales Le projet de développement du territoire prévoit la production de 390 nouveaux logements sur la période du SCoT, compatible avec l'enveloppe d'extensions résidentielles prévue par le SCoT.
La priorité au réinvestissement urbain	Le projet prévoit que 41% des nouveaux logements produits sur la période du SCoT soit réalisé en densification, une logique compatible avec la prescription du SCoT imposant un minimum de 20 à 10% selon l'armature territoriale du SCoT. L'ensemble des dents creuses dont la surface est supérieure à 2 300 m² identifiées comme « opération de densification » dans l'étude de densification fait l'objet d'une OAP, visant notamment à imposer une densité de logements minimum et des principes d'aménagement pour toute opération.
Limitation des extensions urbaines	L'enveloppe maximum de production de logements en extension prévu par le PLUi s'élève à 231 logements, un objectif très nettement compatible avec l'enveloppe maximum de 338 logements permis par le SCoT. L'enveloppe maximum autorisée d'extensions à vocation résidentielle prévue par le PLUi est de 22,9 ha, un objectif très largement compatible avec l'enveloppe allouée par le SCoT de 34 ha.
Qualité des extensions urbaines	L'ensemble des extensions urbaines à vocation résidentielle seront réalisées en continuité de l'urbanisation existante, permettant de conforter les centralités urbaines et les hameaux structurants à l'échelle du territoire. Les extensions importantes devront faire l'objet d'une opération d'ensemble pour conforter l'optimisation de l'accessibilité, des espaces publics et des réseaux. Les OAP imposent sur les secteurs en extension urbaine une densité moyenne globale brute de 10,1 log./h, permettant d'élever les densités moyennes existantes sur le territoire. Les OAP disposent de principes de : ▪ Préservation des éléments naturels structurants sur les secteurs de projet (alignement d'arbres, haies, espaces boisés et arbustifs...) ▪ D'optimisation et de végétalisation des espaces publics, ainsi que d'efficacité des liaisons piétonnes dans les nouvelles opérations d'aménagement ▪ D'amélioration et de sécurisation des dessertes routières au sein et aux abords des nouvelles opérations d'aménagement



	- De travail des franges végétales entre secteurs urbanisés ou à urbaniser et espaces agricoles ou naturels - De bioclimatisme pour l'implantation des nouvelles constructions dans les extensions urbaines, sous forme de mesures incitatives. - De gestion des eaux pluviales à la parcelle, en prenant en compte la topographie dans l'aménagement de l'opération, pour limiter les risques d'inondation par ruissellement. Aucune typologie d'habitat n'est imposée sur les extensions résidentielles dans les OAP, permettant une marge de manœuvre importante pour le porteur de projet.
CHAPITRE 2 – Les orientations des politiques publiques d'aménagement	
Le développement de l'offre d'accueil de la population, l'équilibre social de l'habitat	Le règlement dédié aux zones d'extensions urbaines à vocation résidentielle permet une implantation souple des constructions, permettant de renforcer la compacité des espaces construits dans une logique de « faubourg ». Pour préserver l'attractivité du territoire et au regard de sa ruralité, aucune typologie de logements n'a été imposée dans les OAP. Les espaces non bâtis situés au sein des tissus centraux font l'objet d'OAP visant à renforcer l'accessibilité, la fonctionnalité et le dynamisme de ces centralités. La commune de Coulonges-sur-l'Autize dispose déjà d'une borne de recharge électrique, qui est sous-utilisée. L'implantation d'un nouvel emplacement réservé à ce sujet n'est donc pas parue pertinent.
La localisation des activités économiques	La zone d'activités de Monplaisir est confortée grâce à la mise en place de zones à urbaniser à vocation économique en limite de son emprise et à l'intégration des parcelles déjà viabilisées au sein des zones urbaines à vocation économique. La sous-destination y est interdite. Le règlement propre aux centralités urbaines (UA, Ub) permet l'implantation d'activités économiques sous réserve d'être non nuisantes pour leur environnement urbain. Le projet du PLUi prévoit une surface globale en extension économique maximum de 8,9 ha, ne correspondant aux prescriptions du SCoT en la matière (7 ha hors grand projet). Néanmoins, à l'échelle de l'ensemble des postes d'urbanisation future (résidentiel, économique, équipement et projets en zone agricole et naturelle), il s'avère que l'enveloppe globale d'extension urbaine proposée par le PLUi est compatible avec l'enveloppe globale allouée par le SCoT (cette dernière étant uniquement destinée au développement résidentiel et économique) (voir page 50). Le règlement favorise la localisation des grandes surfaces commerciales au sein de la ZACOM de Champdeniers en instituant un secteur UXa et AUXa avec une surface minimale de vente à 300 m² pour la sous-destination commerce de détail. De plus, elle est interdite au sein de certains secteurs de proximité au sein desquels l'artisanat est privilégié. Les OAP confortent l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement en encadrant l'efficacité et la sécurisation de la desserte, la bonne insertion paysagère des opérations ou encore la végétalisation des abords du site et des constructions.
Le développement	L'implantation des nouveaux bâtiments agricoles et des logements destinés aux exploitants est encadrée, puisqu'ils doivent être réalisés dans un rayon de 100 mètres des bâtiments agricoles existants.



et la diversification de l'agriculture	
L'engagement pour l'aménagement numérique	Le diagnostic comporte une étude de la desserte numérique sur le territoire (cf diagnostic p. 199) Le règlement indique que dans l'ensemble des zones toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit
Prévention des risques	Le zonage dispose d'une trame graphique permettant de limiter la constructibilité dans les zones inondables avérées sur l'ensemble du territoire (AZI 2008) et dans celles non avérées en zone agricole et naturelle (AZI 1994). Le zonage dispose également d'une trame graphique permettant d'encadrer la constructibilité dans les espaces concernés par un risque fort de retrait et de gonflement des argiles. Les OAP contiennent des principes de prise en compte de la topographie naturelle dans l'aménagement des secteurs projets pour limiter le risque d'inondation par ruissellement. Le règlement indique que dans l'ensemble des zones les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pour limiter le risque inondation par ruissellement. Les OAP disposent de principes de végétalisation des espaces publics et des abords des constructions pour favoriser l'infiltration à la parcelle.
La gestion du cycle de l'eau	Le règlement indique que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution... ». Le règlement indique également que « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. » et qu'en l'absence de réseau public d'assainissement, « toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur ». Le règlement précise que « Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » et que « des solutions alternatives et durables (...) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées ».
La gestion de l'énergie	Le règlement indique que sont autorisée « les panneaux photovoltaïques au sol sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur, et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances ». Cette disposition vise à permettre l'implantation de petits dispositifs d'énergies renouvelables chez les particuliers, donc en dehors des espaces ayant une vocation réellement naturelle ou agricole.



	Pour favoriser le développement d'une véritable politique de transition énergétique, le règlement permet l'implantation de plusieurs autres dispositifs de production d'énergies renouvelables : les dispositifs directement reliés au fonctionnement des exploitations agricoles, les panneaux photovoltaïques en toiture, les trackers, les éoliennes domestiques ainsi que les grandes éoliennes destinées au parc éolien.
CHAPITRE 3 – Le Document d'Aménagement Commercial	
Définition des localisations préférentielles des commerces et les principes associés	Au sein du PLUi, la localisation préférentielle de l'implantation commerciale située à l'Ouest du centre-bourg de Champdeniers n'a pas été privilégiée en raison de l'existence au préalable d'un petit pôle commercial à conforter, à l'Est du bourg, où se localise déjà l'entreprise SUPER U et plusieurs commerces de proximité. Aucune extension commerciale prévoyant la réalisation d'une activité de vente de plus de 300 m² n'est prévue en dehors de ce pôle commercial. Le zonage prévoit uniquement la réalisation d'un site de proximité à Surin avec un petit commerce. De plus, le règlement institue un secteur UXa et AUXa correspondant à la ZACOM de Champdeniers avec une surface minimale de vente à 300 m² pour la sous-destination commerce de détail. De plus, elle est interdite au sein de certains secteurs de proximité au sein desquels l'artisanat est privilégié. Le règlement permet les constructions et installations à usage commercial dans toutes les zones urbaines (UA, UB, UR, Ux) structurantes (centres-bourgs et hameaux importants) afin de renforcer les polarités existantes. Le conditionnement d'implantation d'activités dépend du caractère résidentiel de la zone pour limiter les nuisances issues d'activités bruyantes ou polluantes. Ainsi, certaines zones spécifiques (Ux/AUX) sont destinées à recevoir les activités incompatibles avec l'habitat. Pour renforcer la densité bâtie des nouvelles constructions en zones Ux et AUX, la hauteur maximum est limitée à 16 mètres, les toitures terrasses sont autorisées et l'implantation en limite séparative est autorisée. Pour conforter les conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines, le règlement n'exige aucune place de stationnement par type d'activités en zone UA, conditionne l'implantation du bâti à l'alignement, autorise une hauteur maximum de 12 mètres et favorise la préservation des qualités patrimoniales du bâti ancien. Ces éléments visent à conforter l'attractivité des centres-bourgs, la visibilité des commerces et l'absence de contraintes à l'implantation de petits commerces. Le zonage dispose de nombreux emplacements réservés destinés à la création de nouveaux cheminements doux en direction des centres-bourgs et autres centralités structurantes.
Insertion paysagère des nouvelles constructions à vocation commerciale	Pour favoriser l'insertion bâtie des constructions en zone Ux, le règlement encadre la composition d'ensemble de l'opération, la réalisation des fenêtres, des ouvertures, des toitures et des clôtures de sorte que le projet s'insère de manière harmonieuse dans son environnement urbain. En matière d'insertion paysagère, il indique que « Les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné ». Il indique également que « Lors de l'aménagement du terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée (...) tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme ».



Le règlement précise aussi que « les fonds de parcelles situées en franges des terrains agricoles ou naturels devront présenter un traitement paysager afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole/naturelle ».

Les OAP disposent de principe de végétalisation des abords des constructions, de préservation des haies existantes, de plantation de haies en limite de parcelle lorsqu'il n'existe aucune lisière végétale et de prise en compte de la topographie dans la gestion des eaux pluviales.



1.2. Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

Orientations du SDAGE	Outils utilisés au sein du PLUi justifiant sa compatibilité avec le SDAGE
Chapitre 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau	Le dispositif réglementaire permet de préserver les abords des cours d'eau grâce : - À la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, visant à protéger leurs berges de toute construction en dur - Au classement en zone agricole protégée (AP) ou naturelle protégée (NP) des cours d'eau présentant une sensibilité environnementale particulière (Zone NATURA 2000, ZNIEFF de type I et II) Le règlement indique par ailleurs que l'édification de nouvelle construction est autorisée en zone inondable sous réserve de s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux. Enfin, le règlement permet en zone agricole et naturelles les installations liées aux activités de promenade et de découverte, permettant la mise en place de dispositif d'informations et de sensibilisation du public à la préservation des cours d'eau.
Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates	Pour limiter les rejets de polluants, le règlement indique que « Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit ».
Chapitre 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique	Pour assurer la bonne collecte des rejets polluants, le règlement du PLUi indique que : « <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. [...] Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</i> » « <i>Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit.</i> » Afin de mieux maîtriser la gestion des eaux pluviales, le règlement précise dans l'ensemble des zones que « des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. [...] Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, et qu'il existe un réseau public apte à recueillir ces eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. »



Chapitre 4 : Maitriser et réduire la pollution par les pesticides	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Chapitre 5 : Maitriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	Le PLUi encadre l'implantation des nouvelles activités économiques potentiellement polluantes dans des zones spécifiques (Ux et AUx) permettant de localiser les sources d'émissions potentielles de substances dangereuses. Concernant la création de nouveaux établissement susceptiblement source de substances dangereuses, le règlement : ▪ Interdit leur création dans les zones d'extension à vocation résidentielle, dans les zones agricoles et naturelles ▪ Encadre leur création dans les autres zones sous réserve qu'elles n'entraînent aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens ;
Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Aucun périmètre de protection rapproché ou immédiat n'existe sur le territoire.
Chapitre 7 : Maitriser les prélèvements d'eau	Les extensions urbaines du dispositif réglementaire ont été validées par le Syndicat des Eaux de Gâtine, en lien avec les capacités existantes sur le territoire.
Chapitre 8 : Préserver les zones humides	Le dispositif réglementaire dispose d'une trame graphique permettant de protéger l'ensemble des zones humides répertoriées sur le territoire, au sein de laquelle toute construction, tout aménagement et opération d'imperméabilisation et de remblai est interdit.
Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique	Le dispositif réglementaire permet de préserver les cours d'eau et leur biodiversité grâce à la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, visant à protéger leurs berges de toute construction en dur. Le dispositif réglementaire dispose également d'une trame graphique permettant de protéger les zones humides et leur biodiversité, au sein de laquelle toute construction, tout aménagement et opération d'imperméabilisation et de remblai est interdit.
Chapitre 10 : Préserver le littoral	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Chapitre 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Chapitre 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Chapitre 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.



1.3. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne

Objectifs du PGRI	Outils utilisés au sein du PLUi justifiant sa compatibilité avec le PGRI
Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	Sur 478 ha de zones inondables (AZI) non comprises en zones urbaines, donc non urbanisées ou faiblement urbanisées, seulement 0,3 ha (0,2%) sont localisées en zones à urbaniser (AUE et AUX). Il s'agit de zones stratégiques dont le risque n'est pas avéré par les élus locaux et présentant un fort intérêt à l'urbanisation au regard de leur localisation. Ainsi, la quasi-totalité des zones inondables ont été classées en zone agricole ou naturelle. Par ailleurs, le dispositif règlementaire dispose d'une trame graphique concernant les zones inondables dans laquelle « l'édification de nouvelle construction est autorisée en zone inondable sous réserve de s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux ». Dans les zones agricoles et naturelles inondables, la constructibilité est encadrée plus encore avec des conditions de surface renforcées. Exemple : « Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol », contre « 30% maximum de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi » en zone agricole ou naturelle « classique ».
Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	La quasi-totalité des zones inondables sur le territoire est inventoriée dans un Atlas des Zones Inondables, et non dans un PPRI, ce qui révèle la faiblesse du risque inondation sur le territoire. Aussi, sur 30 ha d'extensions urbaines, seulement 0,3 ha sont concernés par un risque d'inondation. Cette surface comprend des projets de parking à Cours, un projet d'équipement sportif à Champdeniers, et le Sud de deux extensions économiques, celles du Super U en contrebas et celle du déplacement du garagiste à Cours dont le risque d'inondation n'est pas avéré. Ainsi, la quasi-totalité des extensions urbaines se localisent en dehors des zones inondables potentielles permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens sur le territoire. Par ailleurs, aucune nouvelle extension à vocation résidentielle n'est localisée en zone inondable, limitant le risque en cas d'inondation.
Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	Le règlement précise que « Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique, l'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition de ne pas réaliser de sous-sols, de tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction, de s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux » Par ailleurs, dans les zones agricoles et naturelles inondables, la constructibilité est encadrée plus encore avec des conditions de surface renforcées. Exemple : « Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol », contre « 30% maximum de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi » en zone agricole ou naturelle « classique ».



Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.



1.4. Le SRCE Poitou-Charentes

Orientations du SRCE	Outils utilisés au sein du PLUi justifiant sa compatibilité avec le SRCE
01 - Orientation transversale pour l'amélioration des connaissances	L'élaboration du PLUi a impliqué la réalisation de différents inventaires de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques, et notamment les inventaires des zones humides existantes sur le territoire, du réseau bocager structurant, ou encore des arbres et alignements d'arbres remarquables.
02 - Orientation transversale pour la prise en compte effective des continuités écologiques	Le dispositif réglementaire intègre plusieurs trames graphiques permettant de prendre compte et de préserver les continuités écologiques, et notamment une partie de la trame bocagère, des grands espaces boisés, des abords des cours d'eau, du réseau de zones humides, ou encore d'espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue en zones urbaines. Par ailleurs, le règlement interdit la réalisation de nouvelle construction en dur dans l'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés au sein du zonage du PLUi. Aussi, l'élaboration du PLUi a impliqué la réalisation d'inventaires du réseau bocager structurant, ainsi que des arbres et alignements d'arbres remarquables sur le territoire. Enfin, le PLUi propose des indicateurs de suivi et d'évaluation permettant d'alimenter ceux du SCRE Poitou-Charentes.
03 - Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural	Le dispositif réglementaire dispose d'une trame linéaire visant à préserver une partie du réseau bocager du territoire, afin de conserver les paysagers et le rôle de haies dans les continuités écologiques. La majorité des prairies agricoles ont été classées en zone naturelle (N) ou en zone naturelle protégée (Np) dans lesquelles la constructibilité est très limitée. Aussi, le dispositif réglementaire vise prioritairement à densifier les espaces déjà urbanisés avant toute consommation foncière en extension sur les terres agricoles. Ainsi, 42% des nouvelles constructions à vocation résidentielle seront réalisées dans les tissus urbanisés. Cet objectif permet de modérer de 20% la consommation foncière sur la période d'application du PLUi par rapport aux 10 dernières années. Par ailleurs, le dispositif réglementaire dispose de zones spécifiques (Ap et Np) à la préservation des zones NATURA 2000 sur le territoire, où la constructibilité est très limitée, afin de préserver les axes migratoires de l'avifaune. Par ailleurs, pour les extensions urbaines localisées au sein des zones NATURA 2000, les OAP disposent de mesures incitatives visant à réaliser des aménagements favorables à l'avifaune dans les nouvelles opérations. Par ailleurs, pour faciliter le déplacement de la faune dans l'ensemble des zones, le règlement indique qu'en matière d'installation de clôtures, « // est également recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol ».



04 - Gérer durablement le trait de côte, les milieux littoraux et les zones humides	L'ensemble des zones humides existantes sur le territoire est protégé par une trame graphique du dispositif règlementaire, impliquant une interdiction de construction et d'aménagement au sein de ces réservoirs de biodiversité.
05 - Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées	Le dispositif règlementaire dispose de trames graphiques visant à protéger l'ensemble des zones humides et des abords des cours d'eau du territoire. Pour les zones humides, seuls les aménagements et travaux nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux est autorisé. Pour les abords des cours d'eau, seuls les aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels. Les travaux de restauration et d'entretien seront également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux. Ainsi, l'intégrité de ces réservoirs de biodiversité sera protégée, tout en permettant leur valorisation.
06 - Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire	Au sein du zonage, l'ensemble des corridors d'importance régionale du SRCE et des sous-corridors présentés dans le PADD du PLUi ont été préservés. Par ailleurs, les OAP disposent de prescriptions et de recommandations visant à végétaliser les nouvelles opérations afin de maximiser la présence du végétal dans les aménagements, et ce en faveur de la biodiversité. Par ailleurs, pour les quelques extensions urbaines localisées au sein des zones NATURA 2000, les OAP disposent de mesures incitatives visant à réaliser des aménagements favorables à l'avifaune (éclairage, végétation, espaces de repos...) dans les nouvelles opérations.
07 - Intégrer la nature dans les tissus urbains et périphériques	Le dispositif règlementaire comprend des zones spécifiques à la préservation des zones agricoles (A et Ap) et naturelles (N et Np), mais également des trames graphiques visant à préserver les espaces boisés structurants et les espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue en milieu urbain. Le PLUi vise à favoriser une densification prioritaire des milieux urbanisés, tout en préservant les espaces naturels structurants des tissus grâce à la mise en place de cette trame « espaces verts contribuant à la Trame Verte et Bleue » permettant de préserver les poches de nature importantes. Par ailleurs, le règlement vise à favoriser la présence du végétal dans les espaces publics en zone urbaine en indiquant que « <i>Les espaces libres de pleine terre ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné</i> » et que « <i>ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales</i> ». Il précise également que « <i>Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée [...] tout arbre abattu sera remplacé par un arbre équivalent à terme</i> ».



1.5. Le SRCAE Poitou-Charentes

Orientations du SRCAE	Outils utilisés au sein du PLUi justifiant sa compatibilité avec le SRCAE
1. Efficacité et maîtrise de la consommation énergétique	Pour conforter la rénovation thermique du parc bâti, le règlement écrit propose une implantation différenciée dans les centres-bourgs (UA) en cas de construction bénéficiant d'une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite de 0,30 mètre supplémentaire dans la bande de retrait instaurée au sein de la zone. Aussi, au sein des secteurs de centralité et des tissus de faubourg (UA et UB), le règlement propose : • Une dérogation à la règle liée à la règle d'implantation en cas d'isolation par l'extérieur ; • Des ouvertures de nature différentes à celles observées sur les constructions environnantes, pour celles présentant des contraintes techniques de performance environnementale et énergétique de construction. De plus, pour renforcer la fonctionnalité des centres-bourgs et limiter les déplacements, le PLUi poursuit un objectif important de densification des tissus urbanisés existants et de compacité renforcée des constructions grâce à des règles d'implantation et de hauteur souples. Par ailleurs, le PLUi poursuit un objectif d'urbanisme favorisant les courtes distances, en proposant des extensions urbaines au plus près des centralités urbaines ou au sein des hameaux structurants sur le territoire. L'objectif est de conforter le dynamisme de ces centralités mais également de limiter les déplacements en voiture pour privilégier les modes de déplacement doux.
2. Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Pour conforter les déplacements doux au sein du territoire, le PLUi vise à renforcer le réseau de liaisons douces grâce à la mise en place de nombreux emplacements réservés destinés à la création de nouveaux cheminements piétons et cyclables. Par ailleurs, la localisation du développement résidentiel a pris en compte la localisation des arrêts de transport en commun des lignes traversant le territoire, les lignes 12, 13 et 60 du Réseau des Deux-Sèvres (RDS). Ces lignes traversent les centres-bourgs de Champdeniers, de Sainte-Ouennne, de Surin et de Saint-Christophe-sur-Roc. Aussi, pour favoriser les déplacements piétons et cyclables en centre-bourg et conforter la compacité et la densification du tissu urbanisé dans ces espaces, le règlement n'instaure aucune obligation de place de stationnement dans les zones UA.
3. Développement des énergies renouvelables	Le dispositif réglementaire permet de renforcer le développement des énergies renouvelables en permettant : ▪ Dans toutes les zones : ✓ Les éoliennes domestiques sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas la hauteur bâtie ✓ Les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.



	✓ Les panneaux photovoltaïques au sol sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur, et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. ▪ Uniquement dans les zones agricoles et naturelles : ✓ Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent. ▪ Uniquement dans les zones agricoles : ✓ Les dispositifs d'énergies renouvelables directement liés aux exploitations agricoles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. ✓ Les trackers solaires, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. Enfin, le PLUi conforte la filière bois-énergie en autorisant « <i>L'exploitation forestière des boisements identifiés est autorisée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du code forestier et du code rural en vigueur</i> » ainsi que « <i>L'exploitation forestière des haies destinée au bois de chauffage est également autorisée sous réserve que cette exploitation ne nuise pas à leur pérennité</i> ».
4. Prévention et réduction de la pollution atmosphérique	Le PLUi n'est pas directement concerné par cette orientation.
5. Adaptation au changement climatique	Pour faire face au changement climatique, le dispositif règlementaire dispose de plusieurs zones et trames graphiques visant à préserver les espaces et entités naturels contribuant à l'absorption des gaz à effet de serre et au maintien de la biodiversité : ▪ Zone naturelle (N) et zone naturelle protégée (Np) préservant les espaces naturels ▪ Zone agricole (A) et zone agricole protégée (Ap) préservant les espaces agricoles ▪ Trames graphiques préservant les réservoirs de biodiversité (zones humides, les boisements, espaces naturels en milieu urbain...) ▪ Trames graphiques préservant les composantes des continuités écologiques (réseau bocager, cours d'eau, alignement d'arbres...) Le règlement et les OAP conforte la végétalisation des espaces publics et à la préservation des espaces contribuant à la Trame Verte et Bleue en zone urbaine pour préserver des îlots de fraîcheur. Le dispositif règlementaire conforte également la place du bioclimatisme au sein des nouvelles constructions sur le territoire. Ainsi, malgré l'absence de règles dédiées à cet effet au sein du règlement, les OAP visent à conforter l'orientation Sud des pièces à vivre des nouvelles constructions en limitant les ombres portées sur les constructions voisines afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Enfin, le PLUi intègre les risques naturels présents sur le territoire, liés aux inondations et au retrait et gonflement des argiles en encadrant davantage la constructibilité dans les espaces concernés.

INDICATEURS DE SUIVI





1. Indicateur de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation.

À l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du Code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Pour chacun d'entre eux sont précisés :

La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;

La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la

donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU ;

L'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas

Pour faciliter ce travail d'analyse, les indicateurs de suivi sont détaillés en fonction des quatre grands axes stratégiques du projet d'Aménagement et de Développement Durables :

AXE 1 - Accueillir de nouvelles populations et développer une offre en logements en harmonie avec l'identité rurale du territoire

AXE 2 - Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tournée vers l'avenir

AXE 3 - Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers la valorisation des activités industrielles, artisanales, touristiques et agricoles

AXE 4 - Favoriser le "bien-vivre à la campagne" par l'intermédiaire d'un maillage en équipements et services complété et d'une mobilité facilitée



1.1. Accueillir de nouvelles population s et développe une offre en logements en harmonie avec l'identité rurale du territoire

Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	État 0 ¹⁰
S'appuyer sur une armature multipolaire pour asseoir un développement responsable et solidaire	Superficie globale des extensions Par rapport à la superficie du territoire	Zonage PLUi	9 ans	Total AUH, AUE, AUx : 31,2 ha 0,25% de la superficie du territoire
S'engager collectivement dans une perspective de croissance volontariste et soutenable	Population territoriale	INSEE	Tous les 5 ans	5 141 habitants (2013)
	Taux de variation annuelle de la population due au solde naturel et au solde migratoire		Annuel	0,9 par an (2013)
	Nombre moyen d'occupants par logements		Tous les 5 ans	2,4 pers./ménage (2013)
Proposer une stratégie résidentielle adaptée aux besoins et modes de vie de chacun	Nombre de permis de construire accordés par an et par commune, et dans quelle zone	Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement
	Part des logements individuels, collectifs ou en résidence dans la construction neuve		9 ans	À renseigner ultérieurement
	Nombre de logements principaux et secondaires	INSEE	Tous les 5 ans	2 085 résidences principales (2013) 94 résidences secondaires (2013)
	Nombre de logements vacants			235 logements vacants (2013)
Promouvoir un modèle de développement respectueux du socle agro-naturel et forestier	Évolution de l'occupation du sol	Corin Land Cover	9 ans	303 ha d'espaces urbanisés (2,5%) 10 905 ha d'espaces agricoles (90,3%) 866 ha d'espaces naturels (7,2%)
	Superficie des zones AUH, AUE, AUx Part par rapport à la superficie du territoire	Zonage PLUi		Total AUH, AUE, AUx : 31,2 ha 0,25% de la superficie du territoire
	Nombre de logements produits par type d'opération (construction neuve, réhabilitation, changement de destination vers de l'habitat) à partir de la date d'approbation du PLUi	Service urbanisme		À renseigner ultérieurement
	Nombre de logements réalisés en densification des tissus et en extension			À renseigner ultérieurement
	Densités en extensions dans les zones AUH	Zonage PLUi		À renseigner ultérieurement

¹⁰ Dernières données disponibles à l'échelle de l'ancienne CC de Gâtine-Autize



1.2. Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tournée vers l'avenir

Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodi cité	État 0 ¹¹
Protéger l'intérêt écologique et fonctionnel de la trame environnementale et veiller à une gestion adaptée de ces milieux	Surface des zones NATURA 2000 protégées (Ap et Np) Part des surfaces NATURA 2000 protégées par rapport à leur surface totale	DREAL, Zonage PLUi	9 ans	Zones NATURA 2000 en Ap/Np : 1 000 ha 92% de la surface des zones NATURA 2000
	Surface des ZNIEFF protégées (Ap et Np) Part des surfaces de ZNIEFF protégées par rapport à leur surface totale	DREAL, Zonage PLUi		ZNIEFF en Ap/Np : 1 207 ha 92% de la surface des ZNIEFF
	Superficie (ha) des zones naturelles du PLU Pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal	Zonage PLUi		Zones naturelles : 1 860 ha 16,5% de la surface du territoire
	Superficie (ha) des zones humides Pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal			Zones humides : 550 ha 4,5% de la surface du territoire
	Superficie (ha) des abords de cours d'eau protégés Pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal			Abords des cours d'eau protégés : 214 ha 1,7% de la surface du territoire
	Superficie des espaces protégés contribuant à la TVB en milieu urbain Pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal			Espaces verts protégés en milieu urbain : 3,2 ha 0,04% de la surface du territoire
	Évolution de la qualité des cours d'eau (notamment concentration de nitrate)	Syndicat mixte/ SAGE		Autize : moyen/médiocre Miochette : médiocre Egray : moyen Marcusson : moyen
	Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques en Gâtine-Autize	Superficie (ha) des espaces boisés protégés Pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLUi
Nombre de bâtiments protégés		76 bâtiments protégés		
Nombre d'arbres remarquables protégés		15 arbres protégés		
Linéaire (m) d'alignement d'arbres protégés		456 mètres d'alignement d'arbres protégés		
Linéaire (km) des haies protégées dans le zonage		790 km de haies protégées		
Faire face au changement	Nombre de projets photovoltaïques réalisés sur le territoire par les particuliers, les entreprises et les exploitations agricoles	Service urbanisme		À renseigner ultérieurement

¹¹ Dernières données disponibles à l'échelle de l'ancienne CC de Gâtine-Autize



climatique et durablement ressources	gérer les	Nombre de projets éoliens réalisés sur le territoire par les particuliers, les entreprises et les exploitations agricoles			
		Nombre et nature des projets d'énergies renouvelables autres réalisés par les exploitations agricoles			
		Nombre de projet de réhabilitation de bâtiment ancien			
		Évolution de la consommation d'eau	Syndicat mixte		Entre 90,34 m³ et 110,65 m³ par an selon les communes (2014)
		Évolution de la qualité de l'air	ATMO Poitou-Charentes		Bonne (2015)
Gagner en résilience pour limiter l'exposition des habitants aux risques et nuisances		Superficie (ha) des zones inondables au sein de la trame dédiée à cet effet Part par rapport à la superficie du territoire Part par rapport à la superficie des zones inondables inventoriées en AZI	AZI, Zonage PLUi	9 ans	Surface : 472 ha 3,8% de la surface du territoire 98,8% des zones inondables inventoriées
		Superficie (ha) des zones soumises à un risque fort de retrait et gonflement des argiles au sein de la trame dédiée à cet effet Part par rapport à la superficie du territoire	Zonage PLUi		Surface : 1 039 ha 8,5% de la surface du territoire
		Nombre d'événement d'inondation par ruissellement	Communes		
		Nombre de construction réalisé dans les secteurs soumis à un risque d'inondation ou à risque fort de retrait et gonflement des argiles	Service urbanisme		À renseigner ultérieurement



1.3. Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers la valorisation des activités industrielles, artisanales, touristiques et agricoles

Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	État 0 ¹²
Renforcer et accompagner le développement de la zone d'activités de l'avenir de Coulonges-sur-l'Autize	Superficie des zones AUX en limite de la zone de l'Avenir Part par rapport à la superficie du territoire	Zonage PLUi	9 ans	Surface : 2,1 ha 0,02% de la surface du territoire
	Évolution de la surface disponible en densification de la zone d'activités			À renseigner ultérieurement
Accompagner les entreprises locales dans leur projet de développement et assurer le développement de l'emploi sur le territoire	Taux d'emploi	INSEE	Tous les 5 ans	75,6% (2013)
	Évolution du nombre d'emploi			911 (2015)
	Évolution du nombre d'entreprise			442 (2015)
	Surface encore disponible en zone AUX	Zonage PLUi	À renseigner ultérieurement	
Œuvrer à l'amélioration de l'appareil commercial dans un souci de complémentarité de l'offre	Évolution du nombre de cellules commerciales	INSEE, communes	9 ans	13 cellules commerciales
Considérer l'agriculture comme une ressource économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives	SAU des exploitations	Chambre d'agriculture		En moyenne, moins de 150 ha par exploitation (Val-de-Gâtine)
	SAU du territoire			49 368 ha (Val-de-Gâtine)
	Superficie (ha) des zones agricoles (A) Part de la superficie des zones agricoles par rapport à la surface du territoire	Zonage PLUi		Surface : 7 885 ha 69,9% de la surface du territoire
	Superficie (ha) des zones agricoles protégée (Ap) Part de la superficie des zones agricoles par rapport à la surface du territoire			Surface : 918,6 ha 8,1% de la surface du territoire
Impulser une économie touristique locale basée sur les attraits et ressources inhérentes au territoire	Évolution des activités d'hébergement touristique	INSEE, Tourisme en Gâtine	Tous les 5 ans	12 adresses référencées
	Nombre et longueur des nouveaux itinéraires de promenade créés	Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement

¹² Dernières données disponibles à l'échelle de l'ancienne CC de Gâtine-Autize



1.4. Favoriser le "bien-vivre à la campagne" par l'intermédiaire d'un maillage en équipements et services complété et d'une mobilité facilitée

Orientation du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	État 0 ¹³
Revitaliser les centres-bourgs des communes pour renforcer leur animation et leur convivialité	Nombre de place de stationnement créés en centre-bourg	Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement
	Nombre et nature des projets d'espaces publics réalisés			
	Nombre et nature des projets de valorisation/sécurisation des entrées de bourg réalisés			
Maintenir et adapter le réseau d'équipements et services aux besoins actuels et futurs de la population	Nombre et nature des nouveaux équipements	Base permanente des équipements/Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement
	Projet de création, d'extension ou de réhabilitation d'un équipement sur la commune	Service urbanisme		
Veiller au maintien et à la fluidification de l'accessibilité à toutes les échelles du territoire	Nombre et nature des projets routiers réalisés	INSEE	Tous les 5 ans	86,7% (2016)
	Évolution de la part modale des déplacements de la voiture dans les déplacements domicile-travail			89,4% (2016)
	Évolution du taux d'équipement automobile des ménages			45% (2016)
	Évolution du nombre de ménage possédant un stationnement			
Promouvoir un système de déplacement plus vertueux, adapté au contexte rural et aux changements des pratiques	Nombre et nature des projets de mobilité douce réalisés	Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement
	Évolution de la part modale des déplacements doux dans les déplacements domicile-travail	INSEE	Tous les 5 ans	4,3% (2016)
	Nombre de places de stationnement vélo créées	Service urbanisme	9 ans	À renseigner ultérieurement
	Nombre de bornes pour véhicules électriques créées			

¹³ Dernières données disponibles à l'échelle de l'ancienne CC de Gâtine-Autize

