

# PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Département des Deux-Sèvres (79)

Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine

**Pièce n°4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH)**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire,  
réuni en séance le 23/06/2020*



# Sommaire

Introduction générale..... 4

**Partie 1: Orientations d'Aménagement et de Programmation  
concernant l'aménagement .....** 5

A. Préconisations générales d'aménagement ..... 6

1. La voirie ..... 6
2. Les formes urbaines ..... 6
3. La préservation de l'intimité des espaces privés ..... 6
4. La diversification des espaces publics ..... 6
5. gestion des eaux pluviales ..... 7
6. Adaptation des projets à leur environnement ..... 7

B. Orientations d'aménagement et de programmation..... 9

- |                              |    |
|------------------------------|----|
| SAINT-GEORGES DE NOISNÉ..... | 10 |
| BEAULIEU-SOUS-PARTHENAY..... | 13 |
| SAINT-PARDOUX.....           | 17 |
| SAINT-MARC-LA-LANDE.....     | 21 |
| SAINT-LIN.....               | 24 |
| MAZIÈRES-EN-GÂTINE .....     | 26 |
| LA BOISSIÈRE EN GÂTINE.....  | 32 |
| CLAVÉ.....                   | 34 |
| VOUHÉ .....                  | 36 |
| SOUTIERS.....                | 39 |
| VERRUYES .....               | 42 |
| LES GROSEILLERS .....        | 44 |

**Partie 2: Orientations d'Aménagement et de Programmation  
concernant l'habitat .....** 46

# Introduction générale

## 1. ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

[...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

## 2. UN DOCUMENT EN DEUX CHAPITRES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de la communauté de communes du Pays Sud Gâtine sont organisées en 2 parties :

- **Partie 1 : les OAP concernant l'aménagement.** Cette partie est divisée en 2 chapitres :
  - Un premier chapitre concernant les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative. Les thématiques traitées sont les suivantes :
    - La voirie
    - Les formes urbaines
    - Les espaces privés
    - Les espaces publics
    - La gestion des eaux pluviales
    - L'adaptation des projets à leur environnement
  - Un deuxième chapitre présentant les orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations sont présentées à l'échelle des bourgs.
- **Partie 2 : les OAP concernant l'habitat, tenant lieu de PLH.**

# Partie 1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'aménagement

## **Portée des OAP**

*Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.*

# A. Préconisations d'aménagement générales

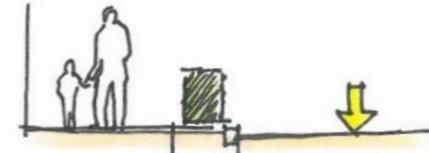
## 1. LA VOIRIE

### 1.1. LES VOIES STRUCTURANTES

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



### 1.2. LES VOIES DE DESSENTE INTERNE

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



### 1.3. LES VOIES DOUCES

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accès aux équipements et aux commerces de proximité.



Exemples de voies douces

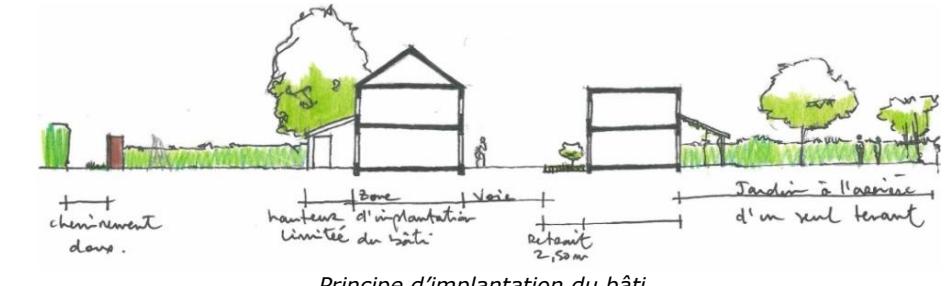
### 2. LES FORMES URBAINES

Le PLUi affirme sa volonté de limiter la consommation d'espace en promouvant des formes urbaines plus économies en espace. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle minimale de 10 à 11 log/ha.

Dans ce sens, la maison à étage pourrait être une alternative à privilégier. Moins consommatrice en espace elle est aussi plus performante sur le plan thermique du fait d'une moindre surface en contact avec l'extérieur qui permet de limiter les déperditions.

### 3. LA PRESERVATION DE L'INTIMITE DES ESPACES PRIVES

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté le long des voies de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, murs de clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis.



Principe d'implantation du bâti



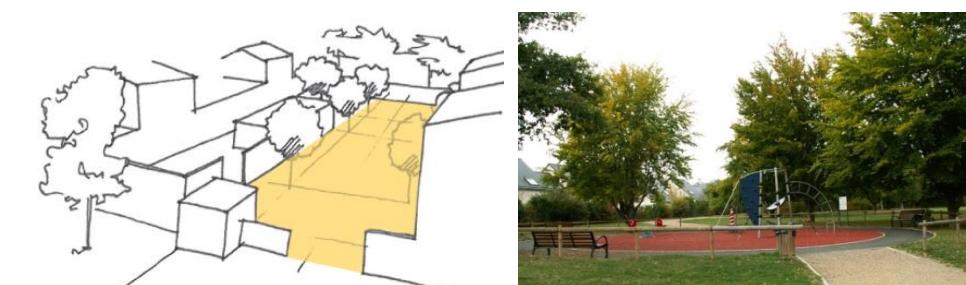
Exemple de traitement des limites côté rue (source CAUE 44 / CAUE 56)



Exemple de traitement des limites côté jardin (source CAUE 56 / CERTU)

### 4. LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.

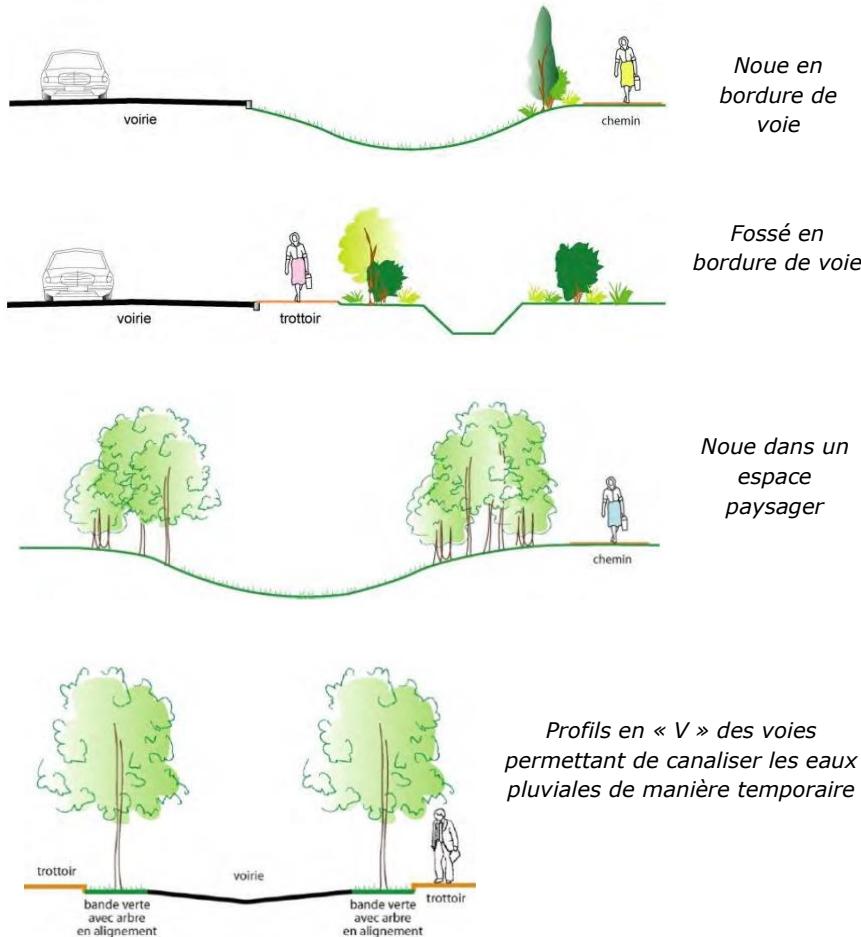


Diversifier les types d'espaces : place urbaine, cour, aire de jeux etc.

## 5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissèlement pluvial par la mise en œuvre de système permettant de compenser, au moins partiellement, l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



## 6. ADAPTATION DES PROJETS A LEUR ENVIRONNEMENT

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

### 6.1. IMPLANTATION

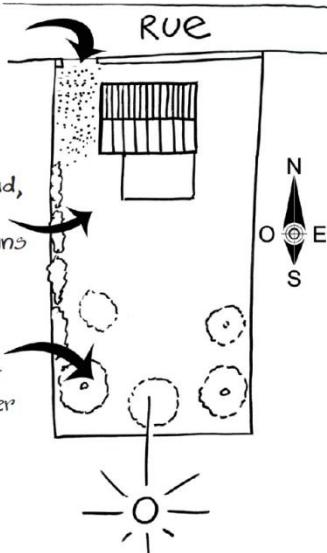
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des maisons. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud.

La rue est au Nord, on aura avantage à en approcher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement.  
On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

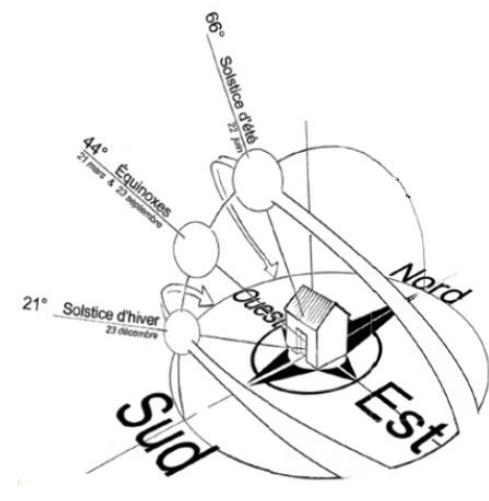
Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.

Source : CAUE 79



### 6.2. ORIENTATION

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.



Source : CAUE 79

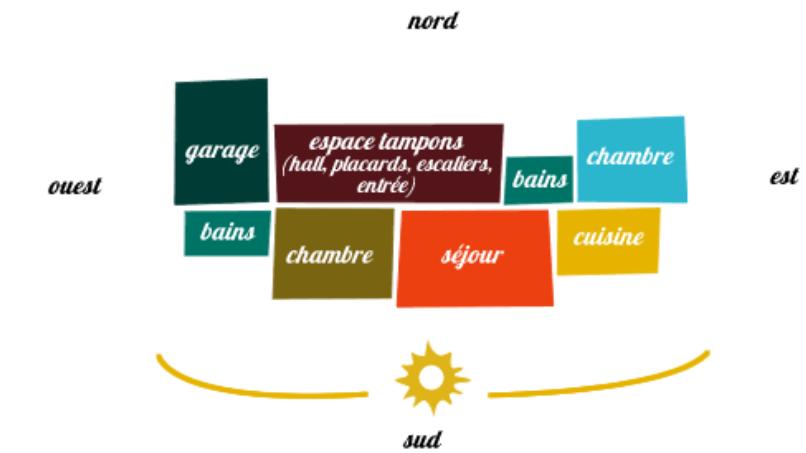
Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie, mais surtout pour le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes.

La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente on privilégiera donc une orientation au Sud.

À l'Est on place les chambres de façon à profiter de la lumière matinale.

À l'Ouest on évite de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies.

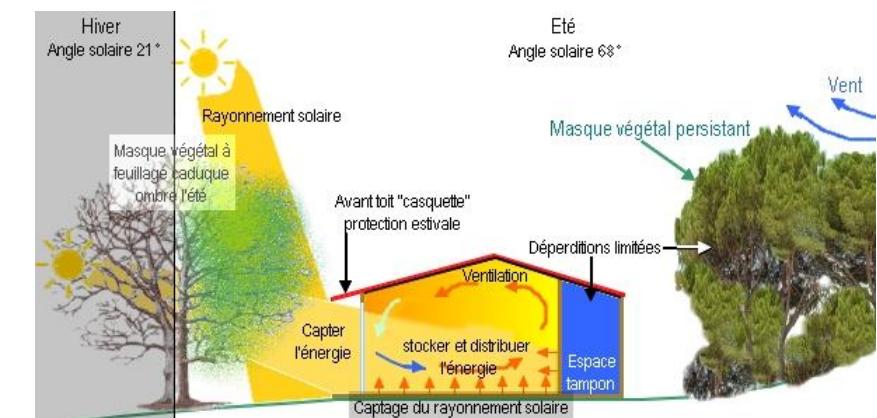
Au Nord, on évite les percements, mais on positionne, en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).



L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.





## B.Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ci-après définissent différents principes portant notamment sur l'organisation urbaine (occupation du sol, accès et dessertes pour les véhicules motorisés et/ou pour les piétons et cycles, sécurisation de voies, patrimoine bâti à préserver...) et la préservation de l'environnement (haie, boisement à protéger, zones humides à protéger...).

Chaque commune dispose d'orientation d'aménagement sur son bourg et parfois sur les villages. Deux orientations spécifiques ont été réalisées sur Mazières-en-Gâtine. L'une concerne l'entrée de ville nord du bourg en arrivant de Parthenay : Espace d'accueil d'entreprises, d'équipements et de services, des principes d'aménagement assez directifs doivent être mis en place pour assurer la constitution d'un tissu urbain cohérent et de qualité. L'autre concerne le golf du Petit Chêne et l'éco-hameau de Monbail.

En outre, afin de viser un développement modéré et maîtrisé, économie du foncier qui favorise la densification des centres-bourgs et des villages, des OAP sont définies sur les plus vastes dents creuses au sein des enveloppes urbaines (représentées de la sorte sur les OAP ). Les dents creuses sont, d'une manière générale les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes. Afin de mieux appréhender les OAP, il convient de se reporter au rapport de présentation pour la justification des enveloppes urbaines et des dents creuses potentiellement urbanisables au sein des enveloppes urbaines (*pièce n°1 du PLUi > rapport de présentation > partie 2. Justification du PLUi > 5. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation > Analyse par commune du zonage et des OAP sur les bourgs et les sites stratégiques*). Les principes d'aménagement sur ces dents creuses portent sur la densité, les accès, la desserte viaire, le patrimoine végétal à préserver...). Dans le cas où un projet serait envisagé sur ces espaces, il devrait être compatible avec les orientations définies. En outre, il pourrait être mis en oeuvre soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l'OAP. Ces orientations sur les dents creuses font écho aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Gâtine :

« La rareté, l'intérêt « urbain » des espaces interstitiels et leur capacité à « faire ville » en prolongeant ou comblant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtrir, imposent, pour les espaces d'une taille significative (2.300 m<sup>2</sup>) une démarche de projet d'ensemble. »

# SAINT-GEORGES DE NOISNÉ

## URBANISATION GENERALE

La commune comporte cinq sites de projet à vocation d'habitat, 4 situés en continuité immédiate du bourg (plan page ci-contre) et 1 en extension du village de Danzay (plan page suivante). L'habitat développé sera essentiellement individuel. La densité minimale sera de 10 logements à l'hectare :

- **Route de Cathelogne** : 8 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.8 sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Les Taillées** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.64 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Les Buissons** : 4 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.45 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en deux phases
- **Les Pierres Blanches** : 10 logements au minimum à réaliser en deux temps sur une surface aménageable de 1.04 ha sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (deux zones à l'échéance différente au plan de zonage : 1AU et 2AU)
- **Danzay** : 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.73 ha soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l'OAP.

Le site à vocation d'activités, d'une surface aménageable d'1 ha, constitue une extension de la zone d'activités déjà existante au Nord-Ouest du Bourg et déconnectée de celui-ci.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

**Route de Cathelogne** : la desserte du site s'effectuera via la rue du vieux chêne d'une part et la route de Cathelogne d'autre part.

**Les Taillées** : la desserte du site s'effectuera via la route des Taillées d'une part et la route de Cathelogne d'autre part.

**Les Buissons** : la desserte s'effectuera via l'impasse des Buissons.

**Les Pierres Blanches** : la desserte du site s'effectuera via le chemin des Cariotières d'une part et le chemin des Pierres Blanches d'autre part.

**Site à vocation d'activités** : la desserte du site s'effectuera via la zone d'activités existante ou via un nouvel accès sur la route des Chavèches.

## ACCESIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

## LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

## DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

## MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

## GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

# LEGENDE

## Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ▲ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

## Principes paysagers

- ↑ Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

## Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

## Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ↗ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Crédit d'un bassin de rétention
- ▨ Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est incluse dans un site de projet)
- ▨ Prise en compte des zones Natura 2000

## BOURG DE SAINT-GEORGES-DE-NOISNE

**Les Taillées**  
Surface aménageable : 0.64 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 6

**Route de Cathelogne**  
Surface aménageable : 0.8 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 8

**Les Buissons**  
Surface aménageable : 0.45 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 4

**Les Pierres Blanches**  
Surface aménageable : 1.04 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 10

**Zone d'activités**  
Surface aménageable : 1 ha

Principe de  
maintien d'un accès  
à la zone arrière

0 100 m N



## VILLAGE DE DANZAY



# BEAULIEU-SOUS-PARTHENAY

## URBANISATION GENERALE

La commune comporte quatre sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg (cf. plan ci-contre). L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l'hectare devra être visée soit :

- **La Prairie** : 4 logements au minimum à réaliser sur la partie au sud de la voie sur une surface aménageable de 0.39 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La parcelle isolée au nord de la voie pourra recevoir 1 logement.
- **Champtourneau** : 13 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 1.33 ha sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- **Route du Muguet** : 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.32 ha, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux zones prévus par l'OAP.
- **Mordet** : 5 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.56 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

La commune comporte par ailleurs un site à vocation d'activités (cf. page suivante), « la Petite Meilleraye », d'une surface aménageable de 5,23 ha, situé en bordure de la départementale entre Saint-Maixent et Parthenay. Cette zone a pour vocation l'accueil d'un nouveau site d'une coopérative agricole, la coopérative de Faye Sur Ardin. Les constructions seront édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**La Prairie** : la desserte du site s'effectuera via la rue de la Meilleraye d'une part et par le chemin du Cheminot d'autre part

**Champtourneau** : la desserte du site s'effectuera via rue de la Meilleraye d'une part et par la rue de Champtourneau d'autre part.

**Route du Muguet** : la desserte du site s'effectuera via la route du Muguet

**Mordet** : la desserte du site s'effectuera via la rue des Lavandières

**La Petite Meilleraye** : la desserte du site s'effectuera depuis la D22

## ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

## LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

## DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

## MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

## GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

# LEGENDE

## Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ▲ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- ..... Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

## Principes paysagers

- Y Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

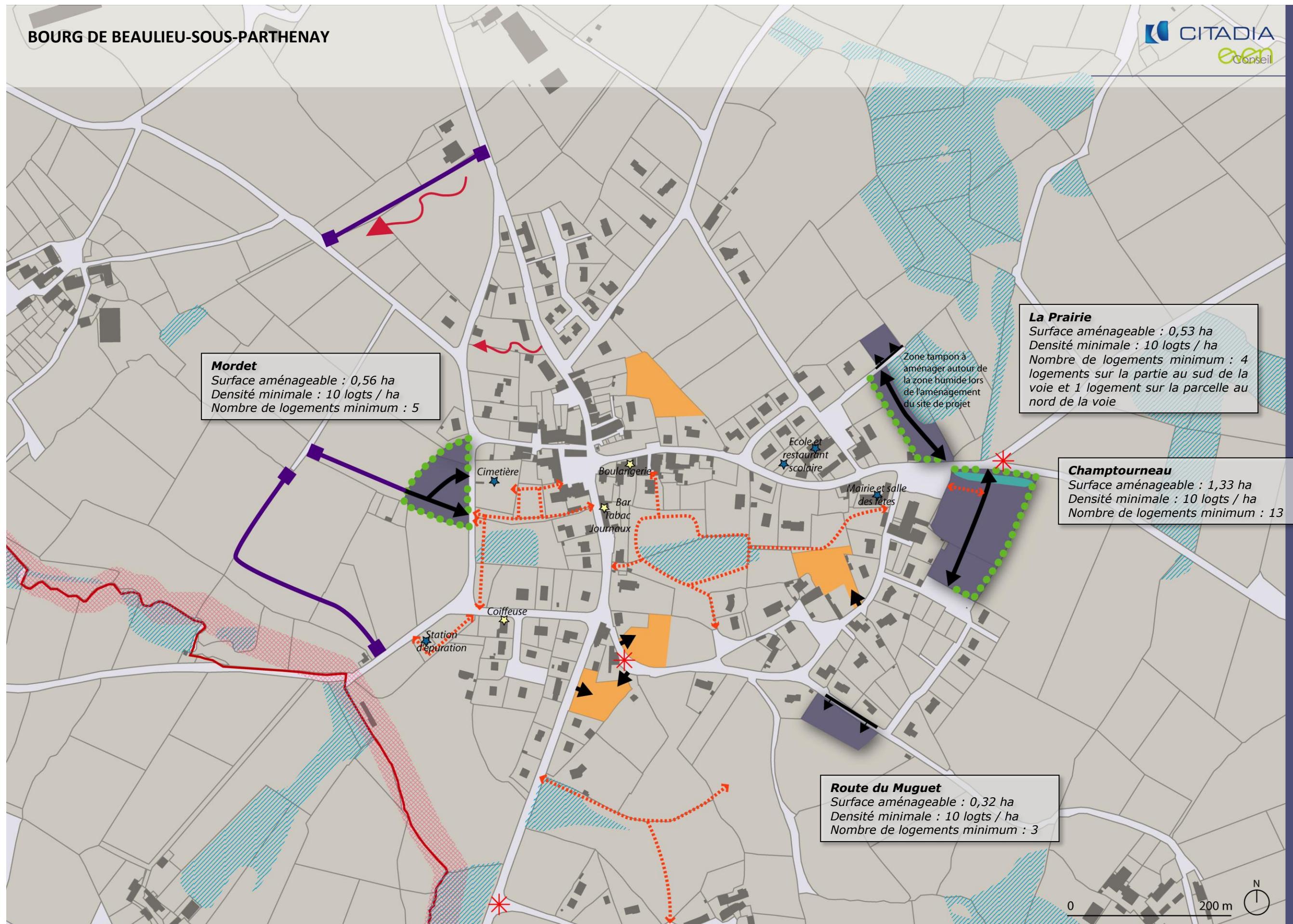
## Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

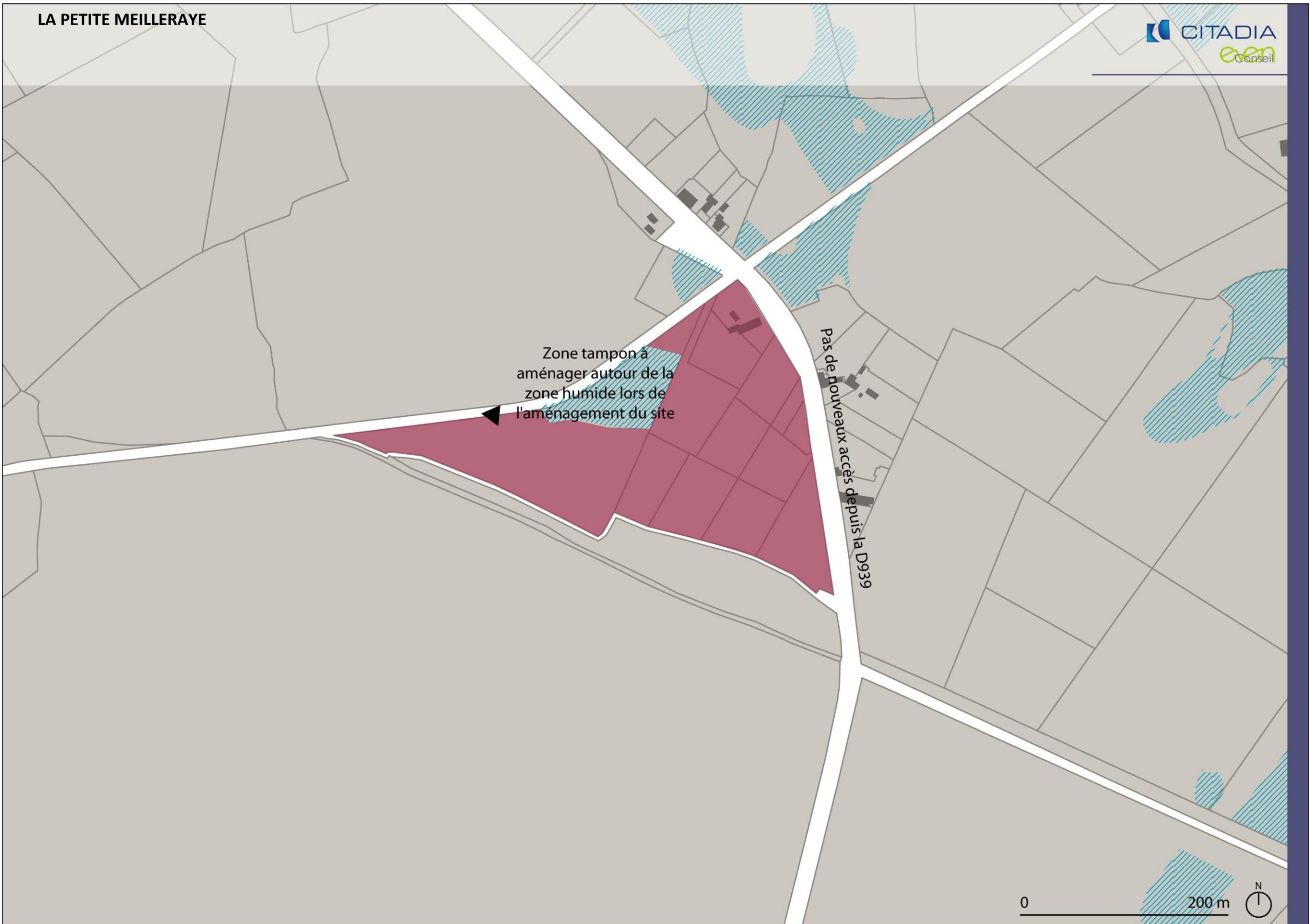
## Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ~ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Création d'un bassin de rétention
- Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est inclue dans un site de projet)
- Prise en compte des zones Natura 2000

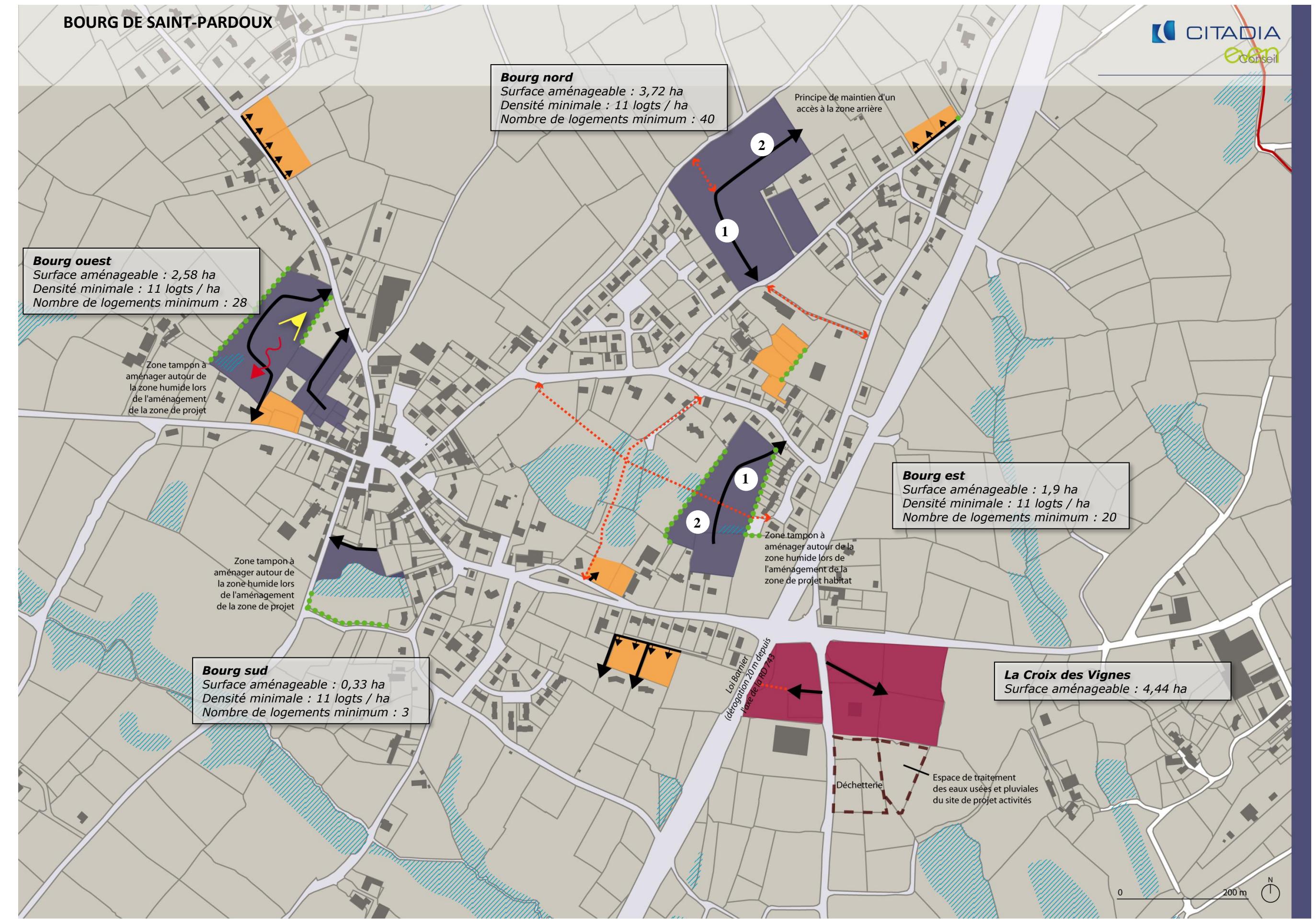
## BOURG DE BEAULIEU-SOUS-PARTHENAY



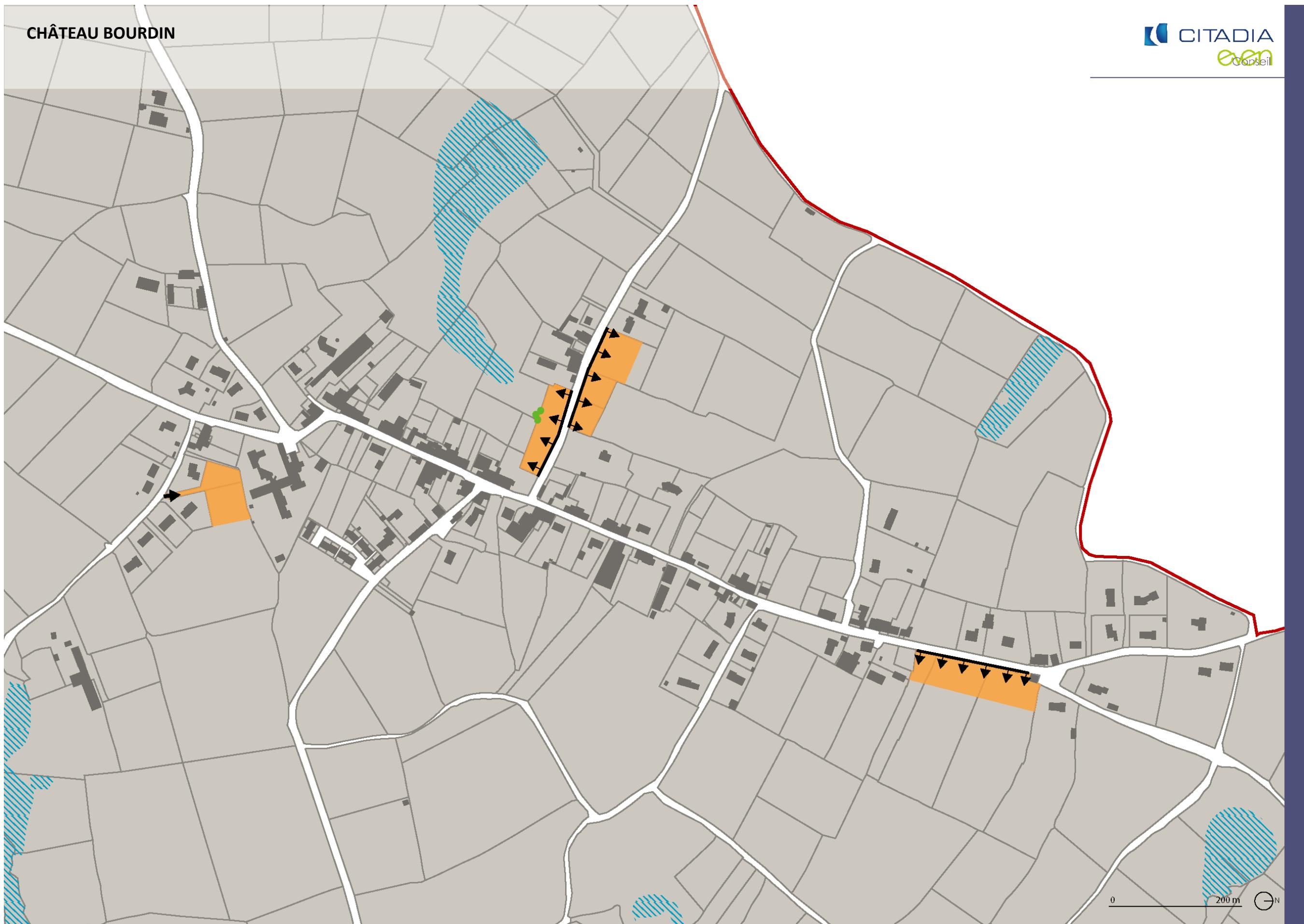




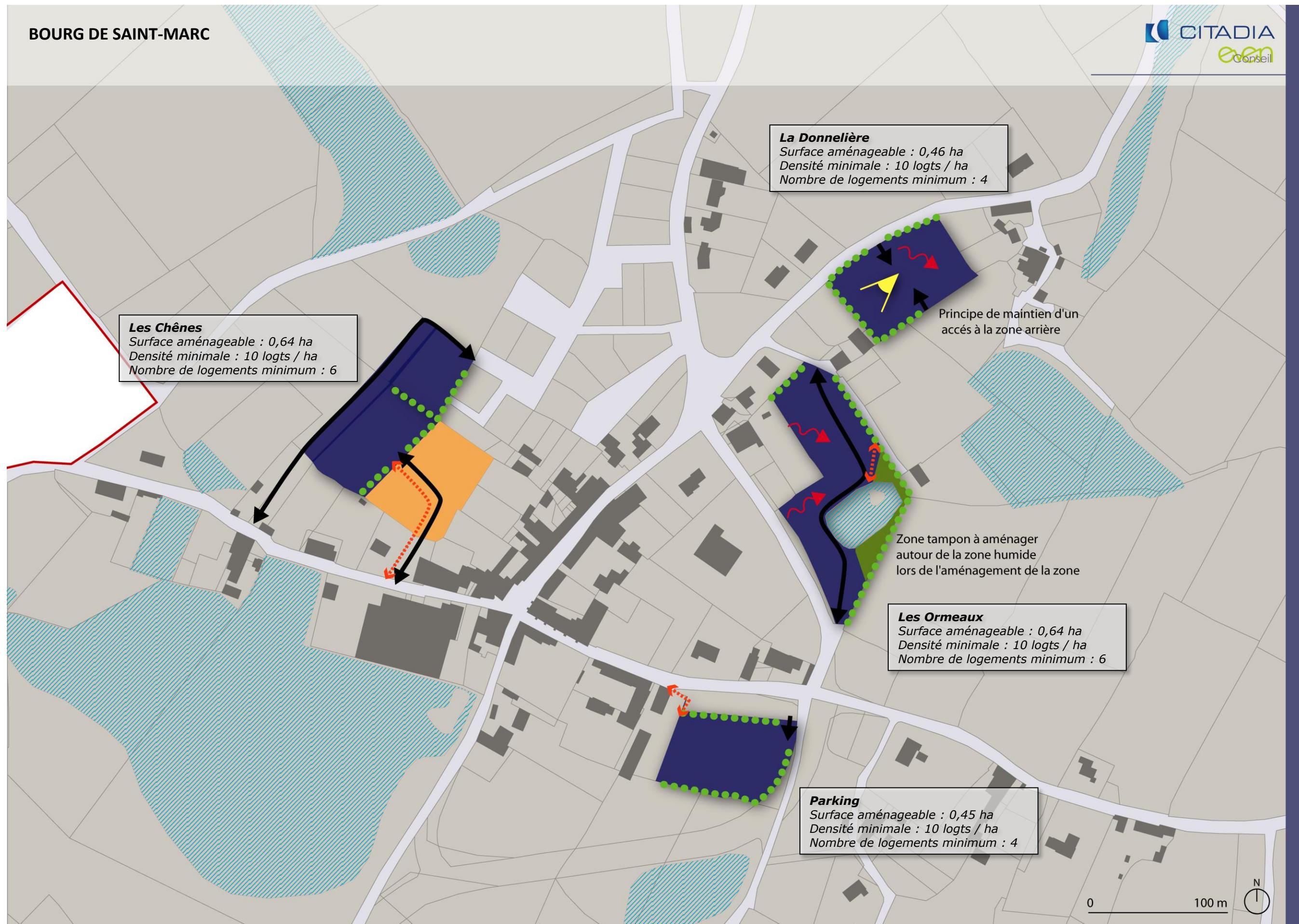








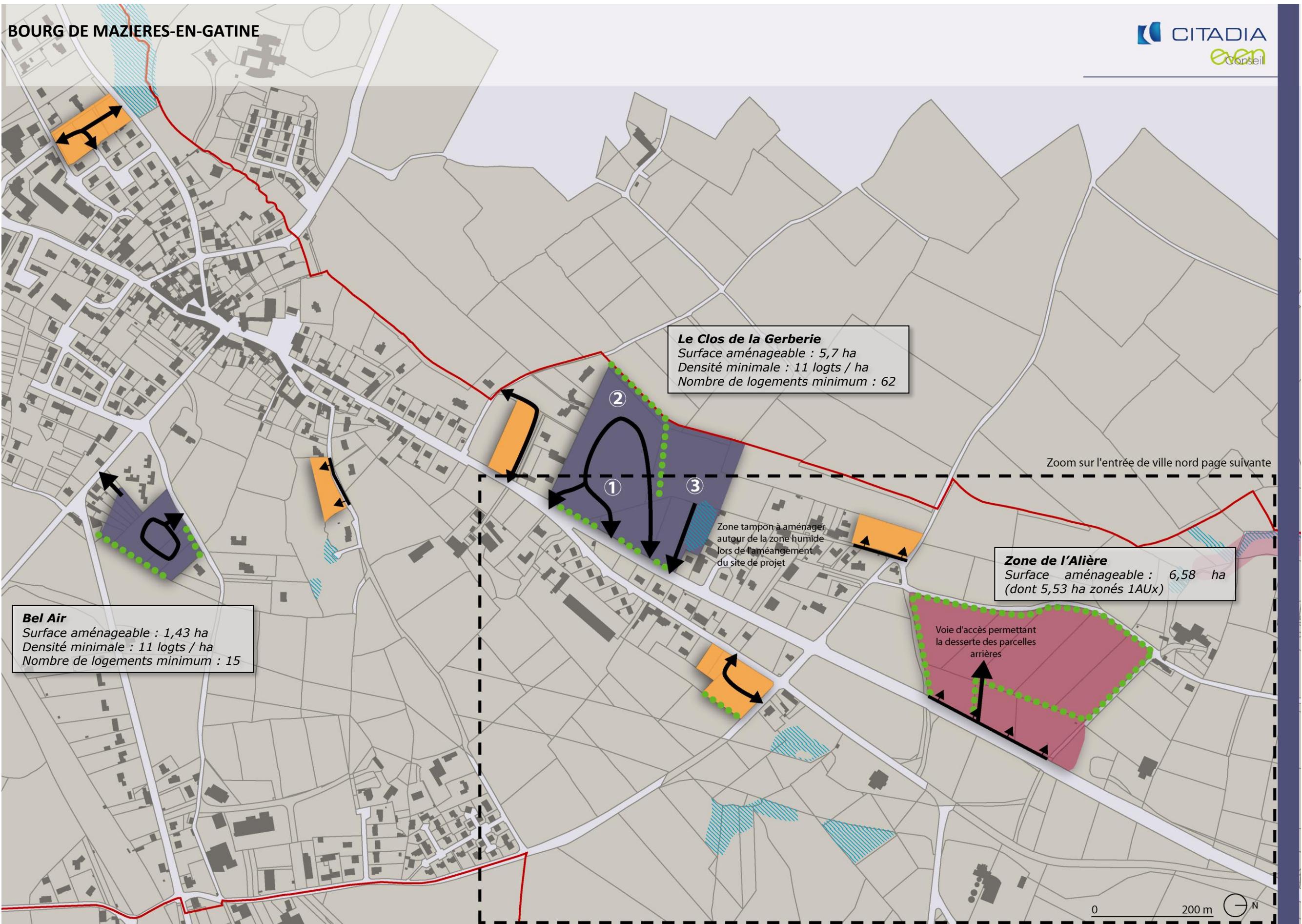














## ENTREE DE VILLE NORD

Le site des Champs de l'Ajoncs et de l'Alière, au Nord du bourg, constituera l'entrée de Mazières en arrivant de Parthenay et en perspective visuelle depuis la déviation.

## QUALITE ARCHITECTURALE

Le long de la route du Mémorial, le bâti doit être implanté de façon ordonnée, en recul par rapport à l'emprise de la voie.

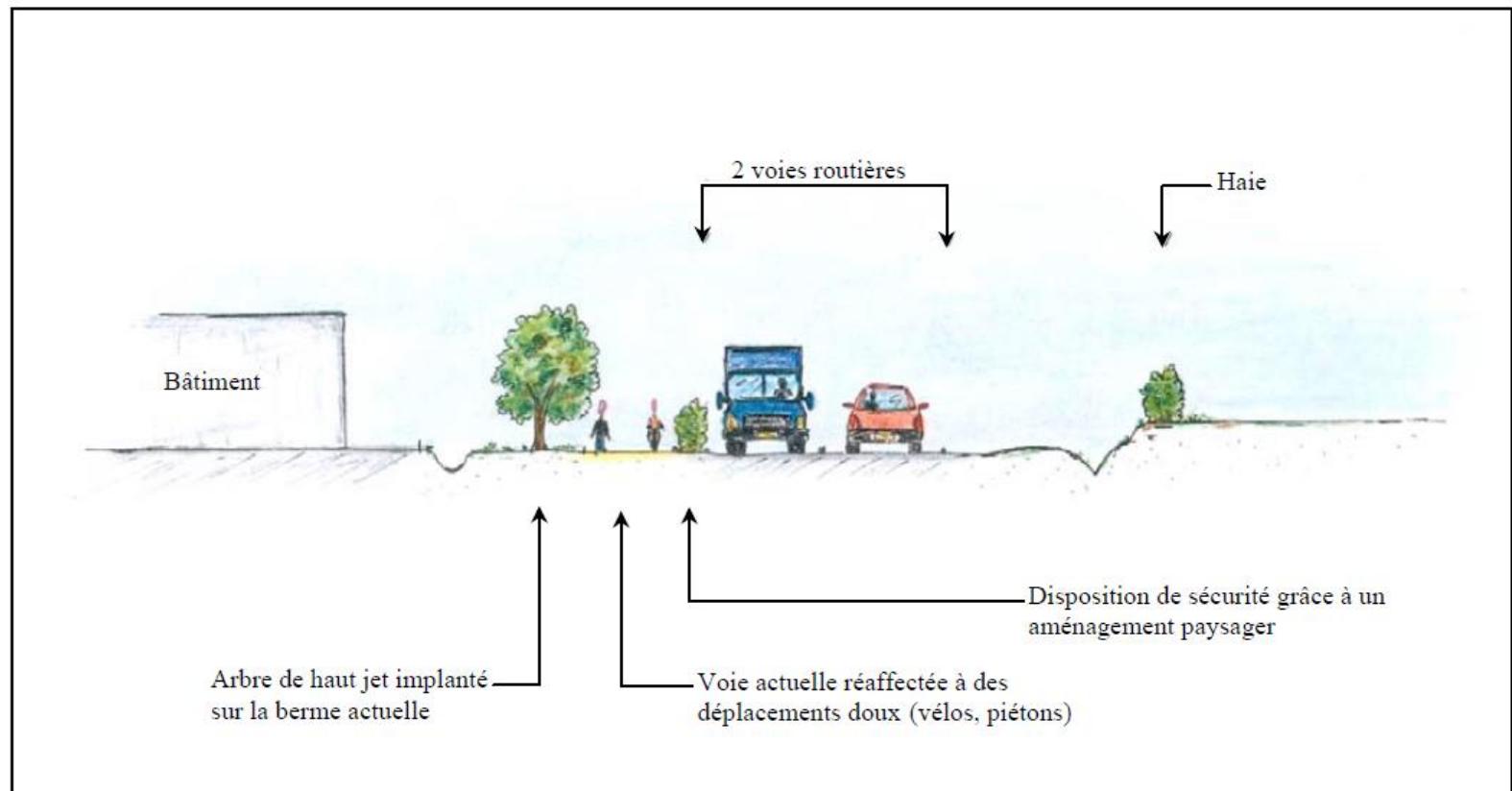
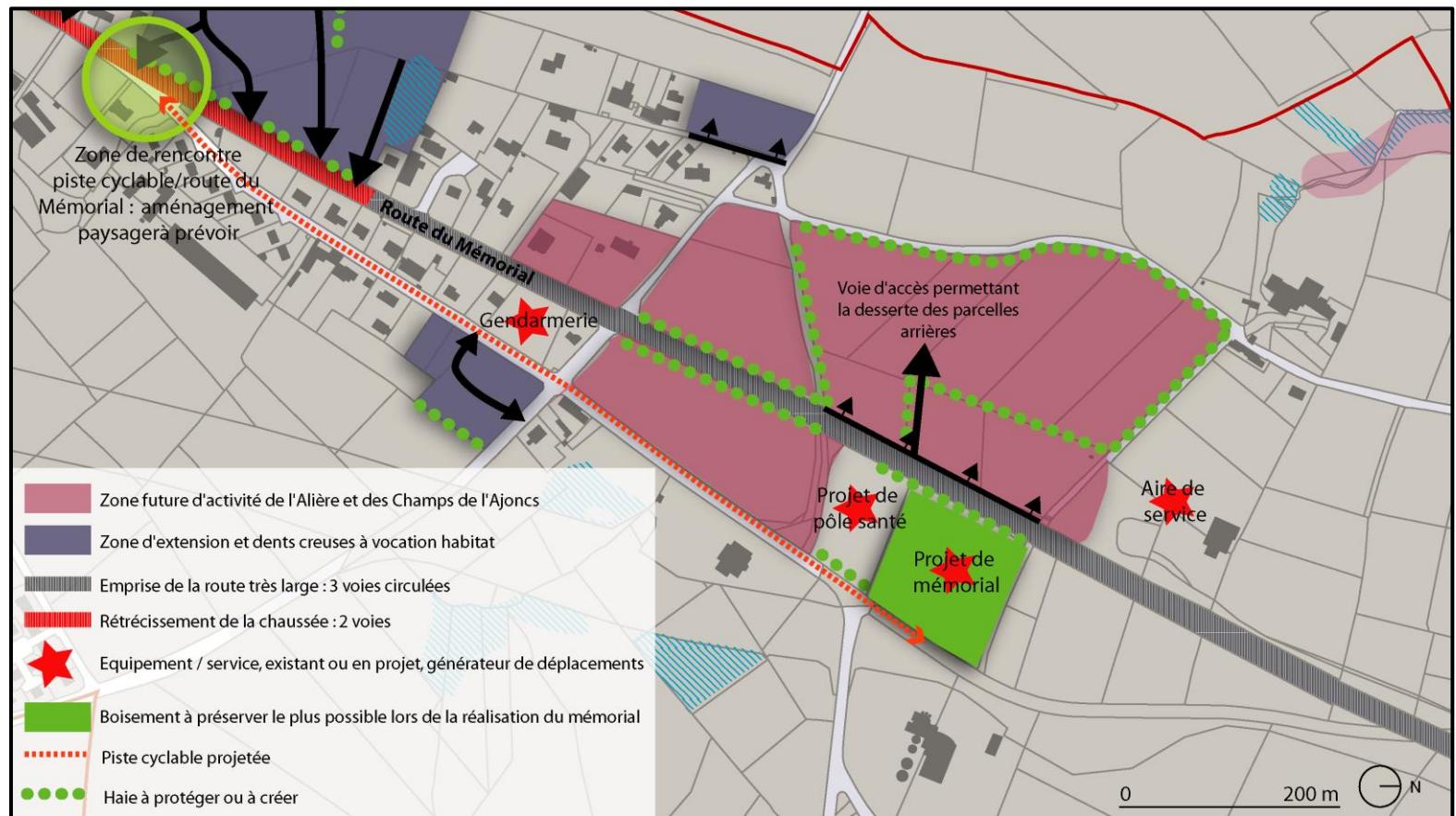
## PERSPECTIVES POUR LA ROUTE DU MEMORIAL

Actuellement, jusqu'à la future zone à vocation d'habitat du Clos de la Gerberie, l'emprise de la route correspond à trois voies de circulation (partie grise sur le plan ci-contre). Afin de lui donner un caractère plus urbain, elle sera transformée en route à deux voies de circulation automobile. La troisième voie servira alors au stationnement, notamment au niveau du projet de mémorial. Les déplacements doux seront privilégiés sur la rue des Touches, parallèle à la route du Mémorial, moins passagère. Le schéma ci-après évoque les dispositions qui pourront être prises.

## QUALITE PAYSAGERE

La référence aux paysages de la Gâtine doit être explicite :

- D'une part, **les haies et boisements doivent être le plus possible préservés**. Ainsi, le boisement dans lequel s'insérera le mémorial doit par exemple être conservé dans sa quasi-totalité. Seuls les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du mémorial pourront justifier d'un arrachage d'arbres. En outre, les haies existantes sont le plus possible maintenues aussi bien le long de l'actuelle départementale qu'en bordure de la zone d'activités. Il s'agit de maintenir un écran paysager entre les activités et les zones habitées, notamment le hameau de l'Alière.
- D'autre part, le long de la route du Mémorial, **la plantation d'arbres de haute tige** (chênes, frênes...) est nécessaire pour introduire une ligne de force dans le paysage.
- Enfin, **d'autres plantations d'arbres devront être réalisées dans un cadre contractuel**, lors des permis d'aménager ou de construire, par les acteurs privés. Elles visent à compléter le maillage bocager.



## **HAMEAU DE MONBAIL ET GOLF DU PETIT CHENE**

Au vu de l'intérêt patrimonial et paysager que représente le hameau de Monbail et des possibilités constructives qu'il représente, celui-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'OAP permet notamment de préciser la destination des espaces actuellement non bâti. Par exemple, sont identifiées les parcelles sur lesquelles il sera possible d'édifier de nouvelles constructions principales (étant précisé que les extensions des constructions et nouvelles annexes demeurent autorisées dans les conditions fixées par le règlement du PLUi). En outre, la gestion des eaux pluviales s'organise et continuera de s'organiser naturellement sur la parcelle non bâtie située au cœur du hameau. Enfin, l'OAP affiche le réseau de voies douces qui permet des circulations internes aisées pour les piétons et cyclistes.

Au sein du périmètre du hameau, les orientations suivantes sont définies :

- Les potentiels nouveaux bâtiments doivent s'intégrer harmonieusement au bâti existant ainsi qu'aux paysages environnants
- Les végétaux en place, essences locales traditionnelles, doivent être maintenus, entretenus et confortés. Les alignements monospécifiques de thuyas, lauriers, troènes... sont interdits.
- L'accroche paysagère avec ce qui fait la spécificité de la Gâtine doit être recherchée (clôtures en pâlins, grillage à moutons, maçonnerie en pierres sèches...).

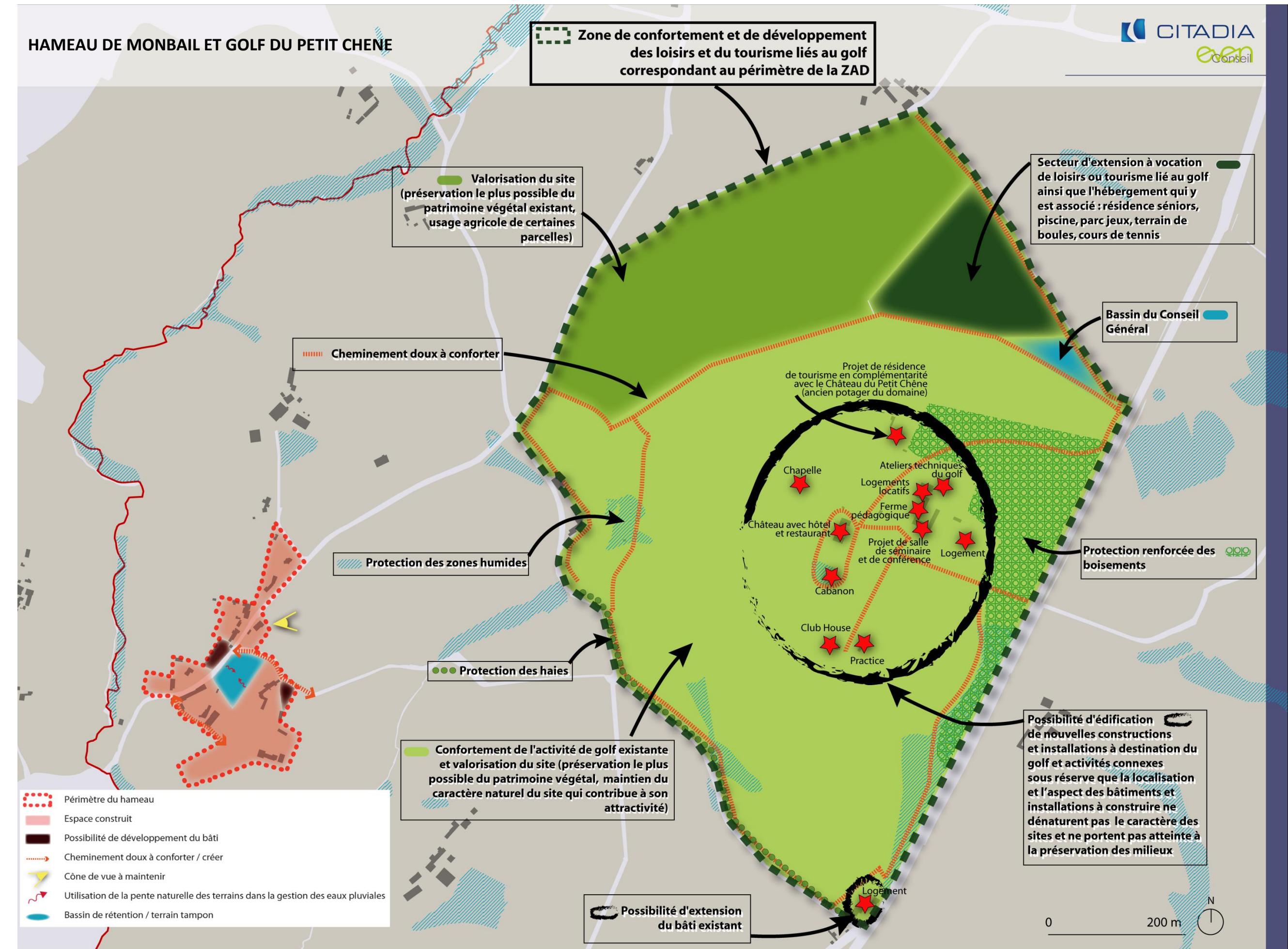
À proximité de Monbail se situe le golf du Petit Chêne. Au regard du rôle qu'il joue dans le développement touristique du territoire et du projet d'extension prévu au nord du golf, il fait lui aussi l'objet de cette OAP. Répondant à la demande, ce projet d'extension sera à vocation touristique et de loisirs directement connectée à l'activité de golf existante.

Tout autour du golf, le bocage emblème de la Gâtine est encore très présent et constitue un cadre paysager remarquable. Il est fondamental que la commune et tout le territoire s'attache à garantir la pérennité de ce patrimoine, c'est une volonté qui a été clairement affichée dans le PLU en 2006 et qui se renforce aujourd'hui et trouve des expressions concrètes notamment sur la création d'une ZAD.

Le projet est de mettre en œuvre autour du pôle d'attractivité du Golf, visant les habitants et les touristes, un projet original de station d'écotourisme et de tourisme durable. Ce choix politique vise notamment à consolider et revitaliser l'économie locale, les services publics et privés existants ou à créer à l'échelle de l'intercommunalité et au delà.

Il implique à terme la mise en place de liaisons paysagères et de cheminements doux à améliorer entre le pôle du Petit Chêne et le centre de Mazières.

## HAMEAU DE MONBAIL ET GOLF DU PETIT CHENE



# LA BOISSIERE EN GÂTINE

## URBANISATION GENERALE

La commune comporte un seul site de projet à vocation habitat, le Quartier du Pré, situé en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements par hectare devra être visée soit 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.73 ha sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

La desserte du Quartier du Pré s'effectuera via le chemin des Écoliers d'une part et par une route communale en bordure Ouest du site.

## ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

## LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

## DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

## MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

## GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

# LEGENDE

## Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ▲▲ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- ..... Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

## Principes paysagers

- Y Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

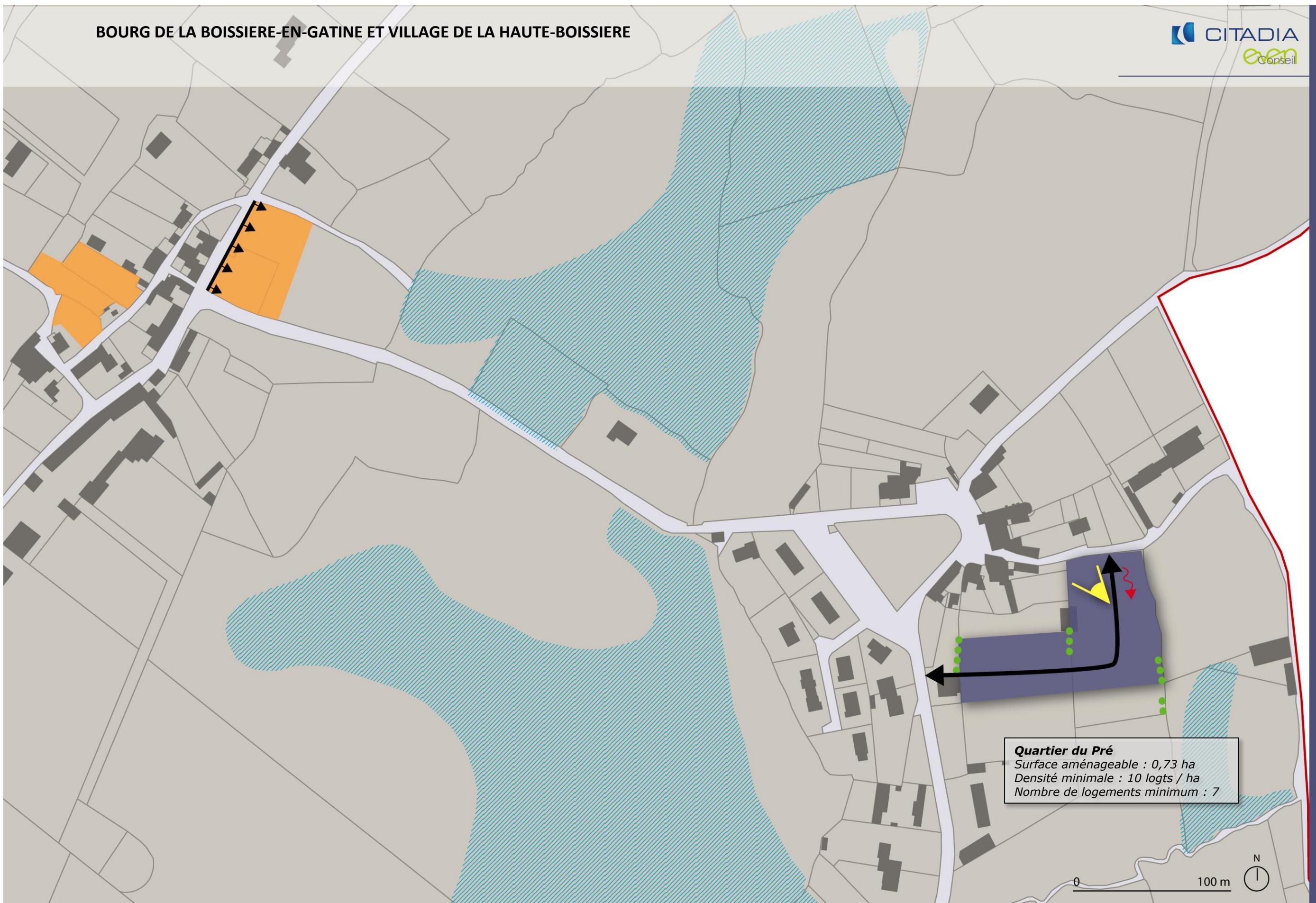
## Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

## Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ↗ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Creation d'un bassin de rétention
- ▨ Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est inclue dans un site de projet)
- ▨ Prise en compte des zones Natura 2000

## BOURG DE LA BOISSIERE-EN-GATINE ET VILLAGE DE LA HAUTE-BOISSIERE



## CLAVÉ

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte deux sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l'hectare devra être visée soit :

- **Lavoir** : 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.73 ha
- **Soleil Levant** : 7 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.78 ha

Les constructions pourront y être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

Le site à vocation d'activités, d'une surface aménageable de 0.56 ha, constitue une extension de la zone d'activités déjà existante à l'est du Bourg.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Lavoir** : la desserte du site s'effectuera via la route du Lavoir.

**Soleil Levant** : la desserte du site s'effectuera via la D329 au Sud du site.

**Site à vocation d'activités** : la desserte du site s'effectuera via la zone d'activités existante ou via un nouvel accès sur la D329.

### ACCESIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

### MINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

### GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

## LEGENDE

### Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ▲▲ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- ..... Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

### Principes paysagers

- Y Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

### Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

### Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ↗ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Creation d'un bassin de rétention
- ▨ Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est inclue dans un site de projet)
- ▨ Prise en compte des zones Natura 2000

## BOURG DE CLAVE

### Soleil Levant

Surface aménageable : 0,78 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 7

### Lavoir

Surface aménageable : 0.73 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 7

### Activités

Surface aménageable : 0,56 ha









## SOUTIERS

### URBANISATION GENERALE

La commune comporte trois sites de projet à vocation habitat en extension de son bourg, dont l'un se situe sur la commune de Saint-Pardoux. L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l'hectare devra être visée soit :

- **Champs de la Scierie** : 21 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 2.09 ha
- **Le Bourg Neuf** : 6 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.74 ha

Les constructions pourront être édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Champs de la Scierie** : la desserte du site s'effectuera via la rue du Lieu-dit la Grange d'une part et par la rue principale du bourg d'autre part.

**Le Bourg Neuf** : la desserte du site s'effectuera via la rue principale du bourg.

**Sud du bourg** (sur la commune de Saint-Pardoux) : la desserte s'effectuera depuis la D131.

### ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

### LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

### DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

### Maintien de la structure paysagere du site

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

### GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

## LEGENDE

### Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ↑↑ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

### Principes paysagers

- Y Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

### Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

### Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ↗ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Crédit d'un bassin de rétention
- Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est incluse dans un site de projet)
- Prise en compte des zones Natura 2000

**Champs de la Scierie**

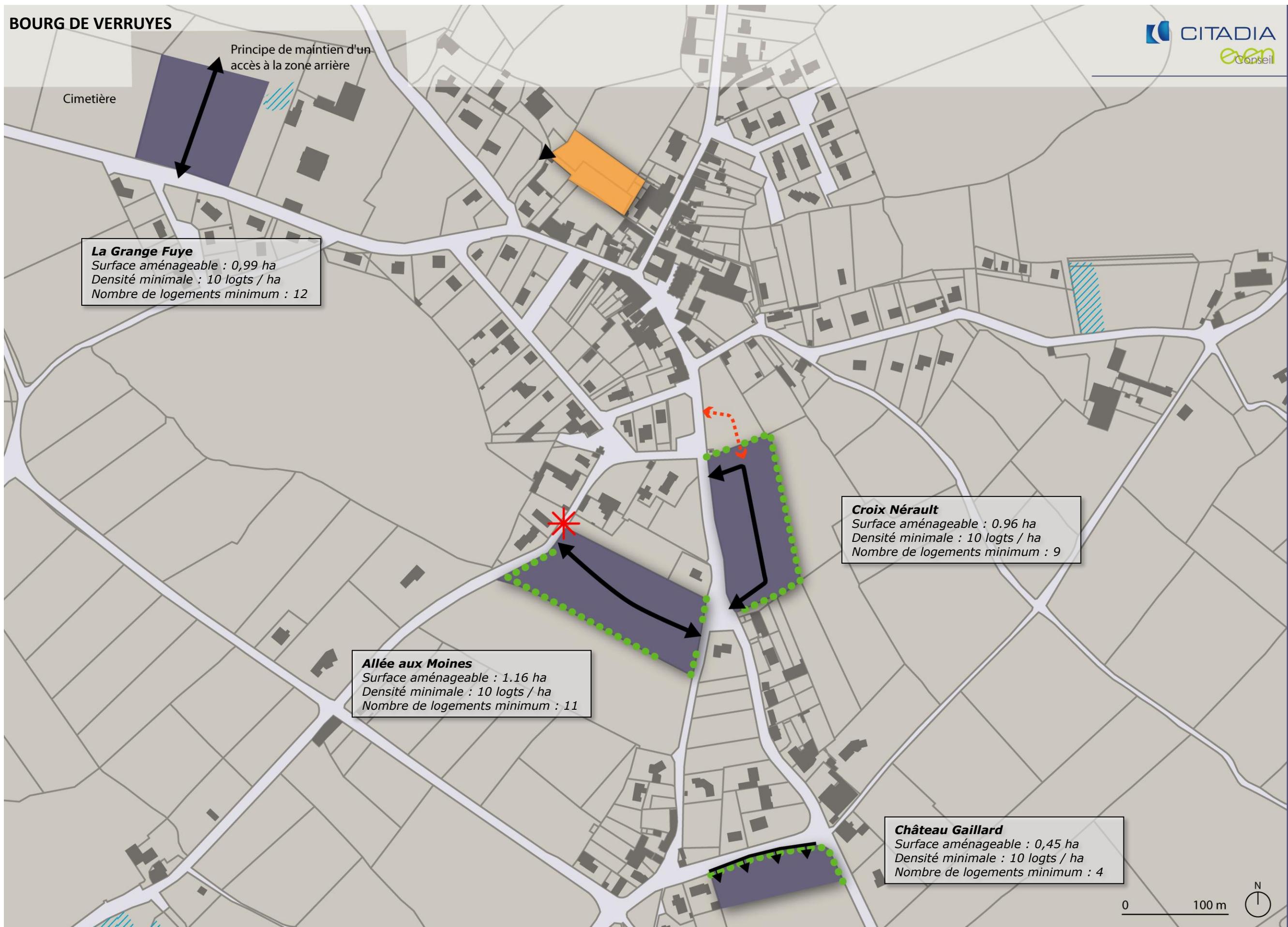
Surface aménageable : 2.09 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 21

**Le Bourg Neuf**

Surface aménageable : 0,74 ha  
Densité minimale : 10 logts / ha  
Nombre de logements minimum : 6



## BOURG DE VERRUYES



# LES GROSEILLERS

## URBANISATION GENERALE

La commune comporte deux sites de projet à vocation habitat situés en continuité immédiate du bourg. L'habitat développé sera essentiellement individuel. Une densité minimale de 10 logements à l'hectare devra être visée soit :

- **Parcelle du Calvaire** : 1 logement au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.17 ha. Le projet se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.
- **Route de Champdeniers** : 3 logements au minimum à réaliser sur une surface aménageable de 0.3 ha. Le projet se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ACCES ET DESSERTE INTERNE

**Bourg est** : la desserte du site s'effectuera via la route principale du bourg, en bordure Nord du site.

**Bourg ouest** : la desserte du site s'effectuera via la route principale du bourg, en bordure Nord du site.

## ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires.

Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis en s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, décalages et décrochés
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral

## LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à la perception de la lumière naturelle.

## LIAISONS DOUCES

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à rendre les sites perméables et ouverts au reste du tissu urbain. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une

largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal.

## DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIRIES INTERNES

Les nouvelles voies créées seront carrossables et devront permettre l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voiries internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.

Les bordures des voiries pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminement piétons et cycles).

## MINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGERE DU SITE

Le patrimoine végétal identifié au schéma d'orientation devra, dans la mesure du possible, être préservé et valorisé lors de l'aménagement. Dans ce sens, une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie de desserte et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.

## GESTION DE L'EAU

Les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.

# LEGENDE

## Principes viaires à créer

- Accès à créer
- ▲▲ Desserte directe depuis la voie existante (le nombre de flèches et leur positionnement ne sont qu'indicatifs)
- Voie de desserte interne à créer (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de desserte viaire à créer
- Raccordement au maillage existant
- ..... Cheminement doux
- \* Sécurisation du carrefour

## Principes paysagers

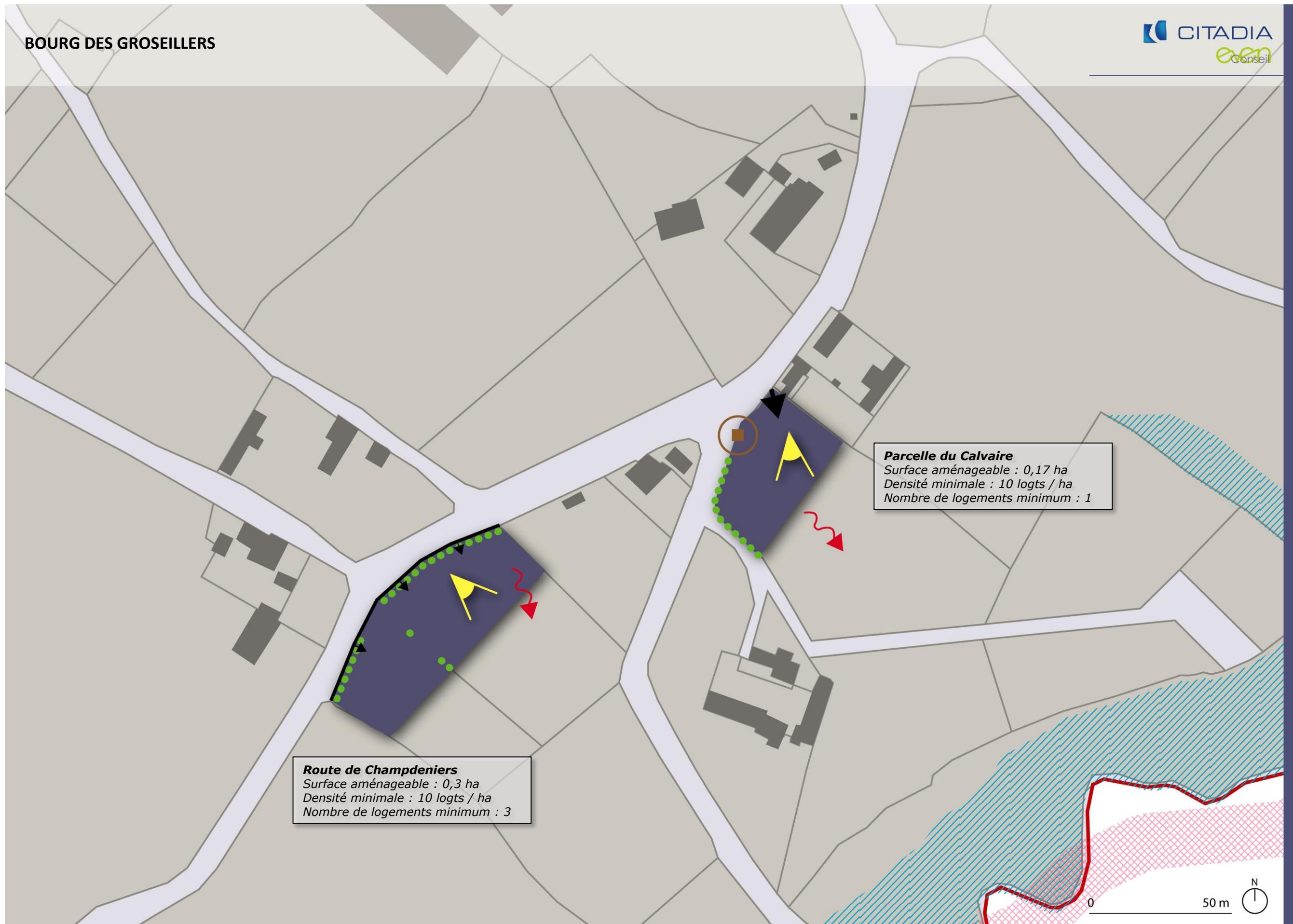
- Y Cône de vue à maintenir lors de l'aménagement de la zone
- Patrimoine végétal à préserver et valoriser en tout ou partie lors de l'aménagement :
- - Haie bocagère
- - Espace boisé ou transition paysagère à maintenir ou à créer

## Principes urbains

- Secteur en extension à dominante d'habitat : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Vaste dent creuse : densité minimale de 10 logements à l'hectare
- Secteur en extension à dominante économique
- Patrimoine bâti à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- ① Phasage

## Principes de prise en compte des paramètres naturels

- ↗ Utilisation de la pente naturelle des terrains dans la gestion des eaux pluviales
- Creation d'un bassin de rétention
- Prise en compte des zones humides (zone tampon à aménager autour de la zone humide quand celle-ci est inclue dans un site de projet)
- Prise en compte des zones Natura 2000



## **Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'habitat**

# A. Introduction du PLH

## 1. UN PLUi TENANT LIEU DE PLH

Conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

L'article L. 302-1 du Code de la Construction précise que : « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

Le terme « tenant lieu de » que l'on peut lire à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme signifie que le PLUi doit suivre la procédure du code de l'urbanisme (c'est un PLU), mais aussi qu'il a tous les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH. Il en résulte, par exemple, que **les dispositions « habitat » des OAP ne deviennent plus caduques au bout de six ans à la différence du PLH, mais qu'elles s'appliquent sur la durée du PLUi de la Communauté de communes.**

## 2. CONTENU D'UN PLH

Selon l'article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- **un document d'orientation** comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Selon l'article R.302-1-2 du code de la construction, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :
  - a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

- **un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. Selon l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, le programme d'actions indique :

- a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune

et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

## 3. ORGANISATION DU PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS SUD GATINE

Le PLH de la communauté de communes se compose de l'ensemble des documents que doit contenir un PLH (article R. 302-1-1 du Code de la construction et de la habitation) répartie dans plusieurs pièces du PLUi :

- **Le rapport de présentation** (pièce n°1 du PLUi) : le diagnostic complet en matière d'habitat se trouve dans le rapport de présentation du PLUi. Le premier chapitre de cette deuxième partie de ce présent dossier des OAP rappelle notamment les principaux constats et enjeux en matière d'habitat sur le territoire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (pièce n°2 du PLUi) : les orientations stratégiques retenues en matière d'habitat sur le territoire se situent dans le PADD. Le premier chapitre de cette deuxième partie de ce présent dossier des OAP, en plus de faire la synthèse des constats et enjeux en matière d'habitat, rappelle les orientations stratégiques contenues dans le PADD.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (présente pièce du PLUi) : ce document comprend le programme d'actions. Il se divise en fiches actions thématiques qui présentent chacune les objectifs, les partenaires et outils mobilisables ainsi que les indicateurs de suivi de l'action.

## 4. LE SUIVI DU PLH

Selon l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « l'établissement public de coopération intercommunale **délèbre au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat** et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. »

En outre, selon l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, « trois ans au plus après l'approbation du PLU, un débat est organisé en conseil sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

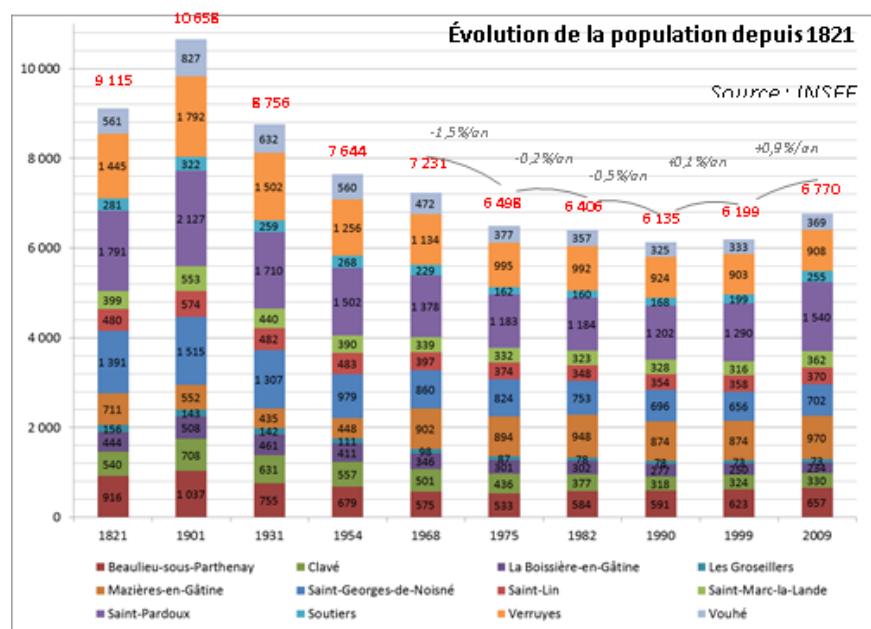
Afin d'offrir les outils adéquats au suivi du PLH et selon l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi « Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan ». Ces indicateurs sont listés dans le programme d'actions du PLH, par fiche action, et sont rappelés dans le rapport de présentation.

# B.Rappel des principaux constats, enjeux et orientations en matière d'habitat

## 1. CROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

### 1.1. CROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

Après avoir connu une baisse régulière et constante de sa population depuis le début du 20ème siècle, la communauté de communes du Pays Sud Gâtine a enregistré une croissance démographique à partir des années 1990 (cf. graphique ci-dessous), principalement le long de la RD 743. Regroupant 6 770 habitants en 2009, la population a augmenté de 0,9% par an sur la période 1999-2009 (+ 571 habitants). Cette variation s'inscrit dans un département et une région qui ont également enregistré, contrairement aux décennies précédentes, une croissance importante.



Un objectif clairement affiché dans le PLUi est de créer les conditions afin que cette évolution récente puisse perdurer dans les prochaines années.

### 1.2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS A TRAVERS LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION

Il faut savoir que pour atteindre cette croissance démographique sur la période passée (1999-2009), 36 logements neufs ont été produits par an en moyenne. Toutefois, l'ensemble des logements construits n'a pas permis d'accueillir de nouveaux habitants. C'est ce que l'on appelle le point mort de la construction. Il s'agit de la mesure de la production de logements nécessaire à la stabilité démographique, compte tenu des évolutions structurelles dans le parc existant. Ainsi, tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population. Les 4 caractéristiques du parc de logements sur lesquelles il s'appuie sont : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc (destruction de logements/transformations d'usage) et la part de logements vacants et de résidences secondaires.

Sur la communauté de communes, entre 1999 et 2009, tous les ans (en moyenne) :

- 15 logements ont été absorbés par le desserrement des ménages
- 4 sont devenus vacants
- 2 sont devenus des résidences secondaires
- 4 logements ont été créés par changement de destination ou division
- 36 logements ont été produits chaque année

Ainsi, sur ces 36 logements, les 17 premiers logements ont permis de maintenir la population. Le 18ème logement et les suivants ont permis d'accueillir de nouveaux habitants.

Une approche prospective du point mort de la construction a permis d'identifier les hypothèses suivantes pour la période à venir :

- Un nombre de résidences secondaires stable
- Une relative stabilité du nombre de logements vacants
- Une création de logements par changement de destination stable
- Une taille des ménages qui baisse toujours mais moins rapidement : 2,50 personnes en 1999, 2,35 en 2010, 2,25 en 2024

Le point mort annuel de la construction est ainsi estimé à 11 logements par an.

### 1.3. LES SCENARIOS DEMOGRAPHIQUES

Deux scénarios de développement quantitatif ont été présentés. Ils se basent sur :

- La volonté de maintenir une croissance démographique
- L'estimation du point mort de la construction pour la période à venir (environ 11 logements par an entre 2014 et 2026 nécessaires au seul maintien de la population).

#### Scénario 1 : fourchette haute

Ce scénario se base sur la poursuite du rythme de croissance observé sur la période 1999-2010 (+0,9% par an). Pour atteindre ce rythme de croissance en considérant le point mort estimé à 11 logements, il faudrait produire 44 logements par an sur la durée de vie du PLUi soit 12 ans (2014-2026). Cela permettrait un gain démographique d'environ 1 100 habitants, soit + 0,9% par an par rapport à 2009 (date du dernier recensement INSEE disponible), pour atteindre 7 900 habitants environ en 2026.

#### Scénario 2 : fourchette basse

Ce scénario se base sur la poursuite du rythme de croissance observé sur la période 1990-2010 (+0,5% par an). Pour atteindre ce rythme de croissance en considérant le point mort estimé à 11 logements, il faudrait produire 28 logements par an sur la durée de vie du PLUi soit 12 ans (2014-2026). Cela permettrait un gain démographique d'environ 550 habitants, soit + 0,5% par an par rapport à 2009 (date du dernier recensement INSEE disponible), pour atteindre 7 400 habitants environ en 2026.

### Scénario quantitatif retenu

Le scénario retenu est un scénario intermédiaire. La production de 40 logements par an permettrait un gain démographique d'environ 950/1000 habitants, soit + 0,8% par an par rapport à 2009, pour atteindre 7 800 habitants en 2026.

### 1.4. LES SCENARIOS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Le scénario quantitatif est proposé simultanément à des scénarios de développement qualitatif qui proposent différentes options en matière de :

- Répartition du développement entre commune
- Répartition du développement entre entités urbaines (bourg/villages/hameaux)
- Consommation d'espace.
- Etc.

#### Répartition du développement entre communes

La Communauté de Communes ne dispose pas d'un pôle urbain structurant. Ce sont des pôles situés en dehors du territoire qui assurent cette fonction : Parthenay, Saint-Maixent-l'Ecole, Niort...

Toutefois, elle dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, conforté par la politique menée ces dernières années (mutualisation et rénovation des écoles, pôle de petite enfance, rénovation d'équipements sportifs...).

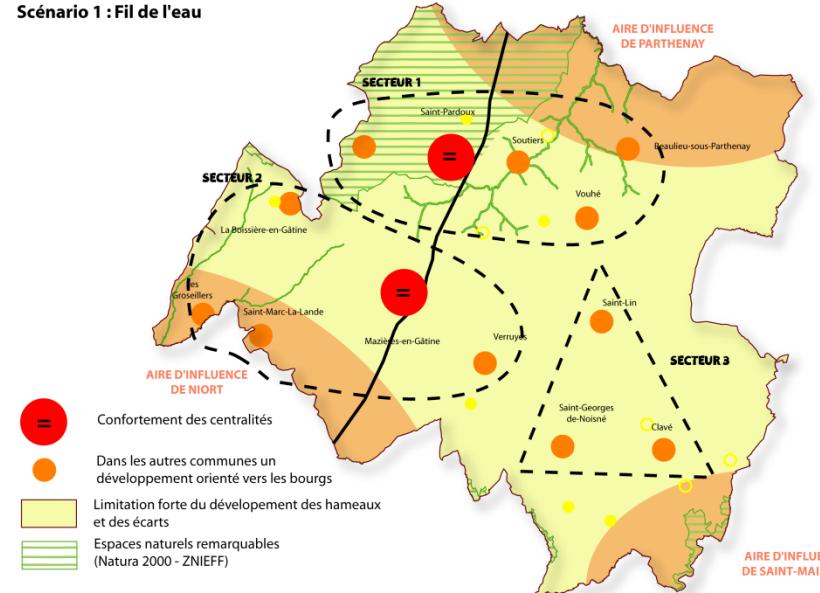
Sur le territoire, la vie quotidienne des habitants s'organise autour de 3 bassins articulés autour de pôles de proximité. A l'intérieur de ces bassins peuvent être distingués des bassins « d'hyper-proximité » structurés autour des regroupements scolaires et de quelques commerces et services.

C'est le scénario du confortement de cette organisation (graphique 3 ci-après), à savoir autour de pôles de proximité, qui a été retenu dans le PADD. Chaque commune recevra une part du développement envisagé. Les objectifs en production de logements et en limitation de la consommation d'espace représentent en effet une enveloppe globale à l'échelle de la Communauté de Communes (480 logements à produire) qui a été répartie dans les différentes communes en prenant en compte le potentiel existant dans les dents creuses de la commune, les lots encore disponibles, la répartition de la production de logements entre 2001 et 2012, la répartition de la population en 2010 et les capacités des systèmes d'assainissement.

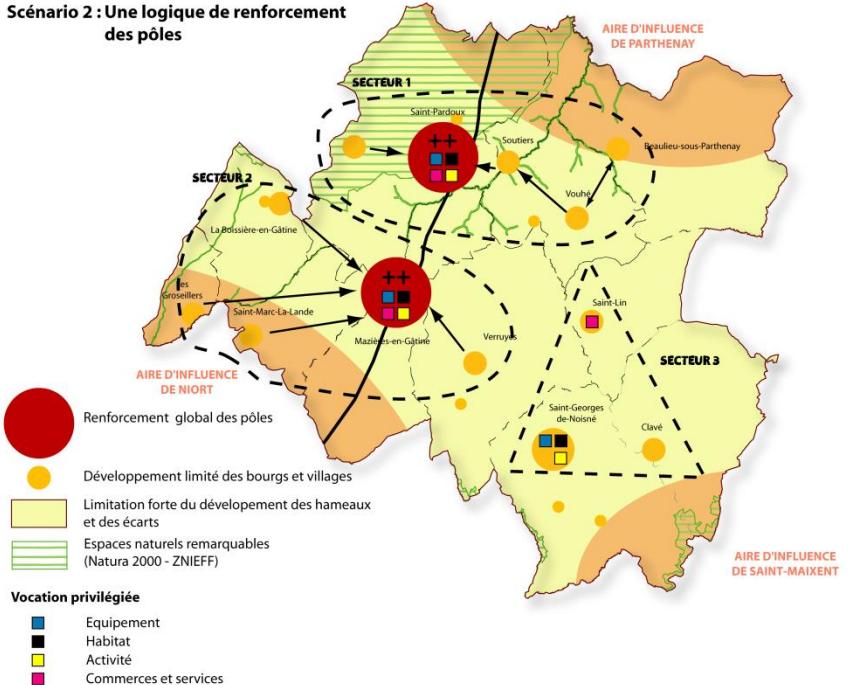
Ce développement urbain autour des pôles de proximité s'accompagne de plusieurs actions :

- Maintien d'un bon niveau d'équipements et de services (notamment les commerces, les équipements sportifs, associatifs, culturels, services à la personne, médico-sociaux et futur pôle de santé) de proximité au sein de chaque bassin identifié,
- Amélioration de la mobilité des habitants :
  - o par la création de liaisons douces vers les pôles de proximité et d'hyper-proximité et entre eux ;
  - o en favorisant la pratique du co-voiturage par la création d'aires dans ou à proximité des pôles de proximité.

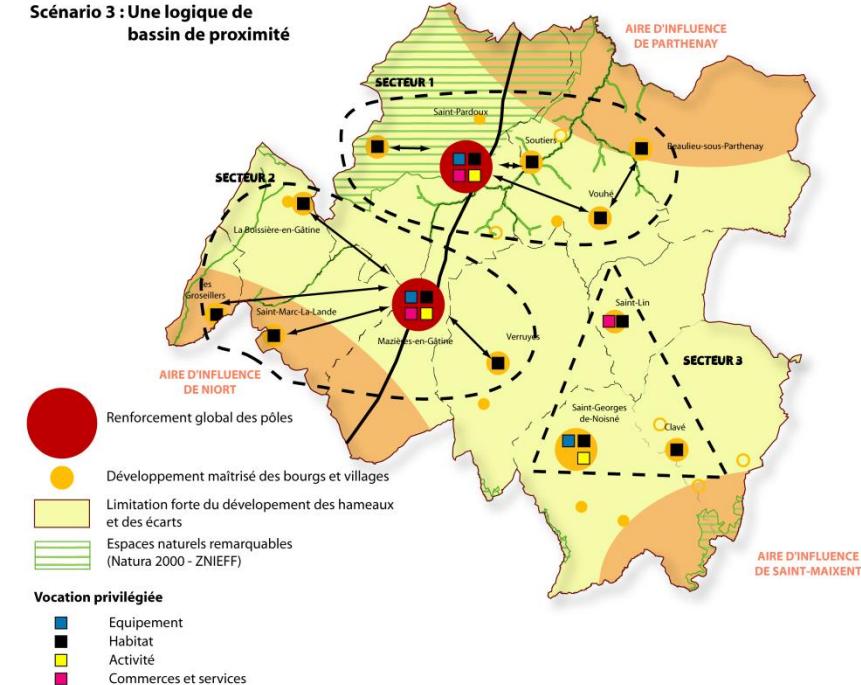
Scénario 1 : Fil de l'eau



Scénario 2 : Une logique de renforcement des pôles



Scénario 3 : Une logique de bassin de proximité



#### Répartition du développement entre entités urbaines

L'organisation urbaine de la Gâtine se caractérise par un habitat très dispersé. Hameaux et villages participent ainsi de l'identité rurale de la Communauté de Communes et représentent un facteur d'attractivité. Ainsi, si le recentrage du développement urbain vers les bourgs est affirmé dans le PADD. Les villages ainsi que dans une moindre mesure les hameaux devront autoriser le comblement des dents creuses sous condition notamment de ne pas gêner le développement des activités agricoles environnantes.

#### Densités au sein des opérations, formes urbaines et consommation d'espace

La dernière décennie s'est caractérisée par un développement très consommateur d'espace et disséminé sur l'ensemble du territoire.

Les dernières décennies ont été marquées par la diffusion d'un modèle presque exclusivement pavillonnaire qui, en plus d'être consommateur d'espace, amène à une relative uniformité du bâti (97,6% des logements sont individuels sur la communauté de communes). L'analyse des formes urbaines actuelles a permis de mettre en évidence une consommation importante pour l'habitat (1780m<sup>2</sup> environ par construction nouvelle sur la période 1999-2008) et en augmentation (1690 m<sup>2</sup> en moyenne entre 1990 et 1998).

Le PADD affirme donc sa volonté de limiter le mitage des espaces agricoles et la consommation d'espace et de conforter les bourgs en :

- concentrant le développement urbain dans les bourgs puis dans les villages et en maîtrisant l'évolution des hameaux et villages pour réduire le mitage et préserver leur identité rurale,
- favorisant la rénovation et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité,
- promouvant des formes urbaines plus économies en espace. L'habitat individuel peut évoluer vers des formes moins

consommatrices d'espace tout en garantissant le confort de l'espace privatif.

Un repérage des « dents creuses » situées dans les enveloppes urbaines des bourgs et des villages a permis d'identifier un gisement d'environ 280 logements potentiels. Toutefois, l'ensemble de ces dents creuses ne sera pas mobilisable dans le temps du PLUi (2014-2026). Les observations menées sur plusieurs communes ont permis d'estimer que seulement la moitié de ces 280 logements, soit environ 140 logements pourraient être effectivement réalisés à échéance de 10 ans.

Par ailleurs, la Communauté de Communes dispose en décembre 2013 d'un stock d'environ 54 lots viabilisés encore disponibles.

Pour atteindre l'objectif de 480 logements fixés, environ 300 logements devront ainsi être construits en extension, soit 60% des logements prévus entre 2014 et 2026. À titre de comparaison, plus de 80% des logements ont été construits en extension dans les années 2000.

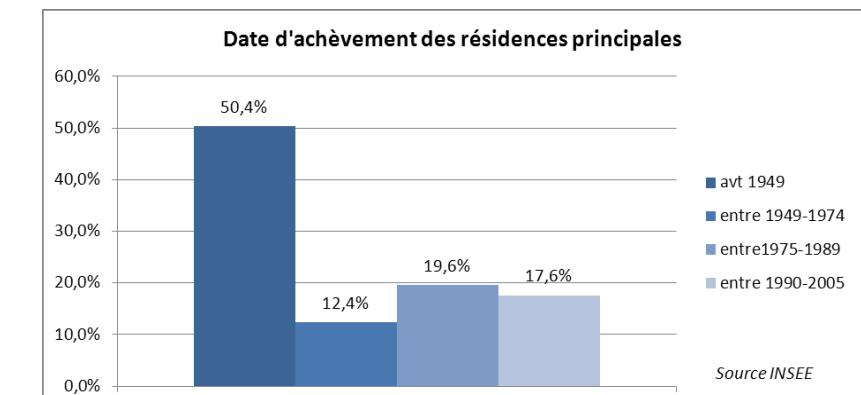
La Communauté de Communes du Pays Sud-Gâtine fait par ailleurs le choix d'une densité différenciée dans ses zones à urbaniser (et plus généralement dans les futurs lotissements) : une densité de 11 log/ha à Saint-Pardoux et Mazières-en-Gâtine et de 10 log/ha sur les autres communes sera à rechercher.

Pour accueillir ces logements, les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUH et 2AUH) situées en extension de l'enveloppe urbaine devraient représenter une enveloppe d'environ 27 ha (soit 2,2 ha par an sur 12 ans). Afin de tenir compte des éventuels problèmes de mobilisation du foncier (stratégies de rétention des propriétaires, contraintes environnementales à prendre en considération...) et d'anticiper les délais de mise en œuvre des projets, le PLU zone près de 8,5 ha supplémentaires en zone de projet à vocation d'habitat, soit environ un tiers supplémentaire permettant de prendre en considération la rétention foncière. Au total, le projet de PLU zone environ 35,5 ha de zones d'urbanisation future (soit 2,9 ha par an pendant 12 an).

À titre de comparaison, entre 2002 et 2012, 44 hectares ont été consommés par l'habitat sur toute la communauté de communes, soit 4,4 ha par an.

#### 2. DES LOGEMENTS RELATIVEMENT ANCIENS ET/OU INOCCUPÉS

Le parc de logements de la communauté de communes est assez ancien, en effet, la moitié des résidences principales ont été terminées avant 1949. Des disparités s'observent sur la communauté de communes. Les communes de Mazières-en-Gâtine, Saint-Pardoux et Soutiers ont des parcs moins anciens celles-ci ayant des rythmes de construction plus importants. En revanche, les communes de Clavé, Les Groseillers, Saint-Georges-de-Noisné et Vouhé ont les parcs de logements les plus anciens. Globalement, les logements ont toutefois un bon niveau de salubrité et de confort.



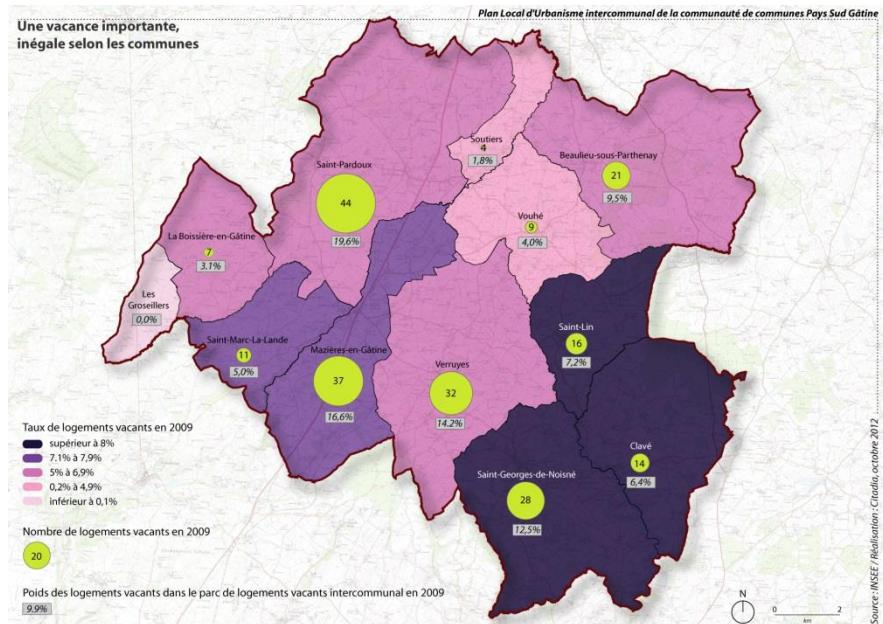
Par ailleurs, 62,8% des logements ont été construits avant 1975, date des 1ères réglementations thermiques.

Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

Le taux de logements vacants est important (6,8%). On parle traditionnellement de 5% de logements vacants comme d'une valeur permettant une bonne rotation. Une valeur inférieure est signe de

marché de l'immobilier et / ou du foncier tendus et une valeur supérieure, comme c'est le cas pour la communauté de communes, témoigne de la désertification d'une partie du parc ou du manque d'attractivité exercée par le territoire.

Le Sud du territoire (Saint-Marc-la-Lande et Mazières-en-Gâtine) et surtout l'Est (Saint-Georges-de-Noisné, Clavé, Saint-Lin) sont touchés par une vacance importante. La commune des Groseillers présente une vacance nulle tandis que dans le reste du territoire une vacance modérée permet la fluidité du parc de logements.



Pour diminuer ces phénomènes, le PADD favorise notamment la réutilisation du bâti existant. Entre 1999 et 2009, une moyenne de 4 logements a été créée chaque année à partir de bâtiments existants par la réhabilitation de logements vacants ou de bâtiments agricoles inutilisés. La possibilité de rénover un bâti ancien, dans un cadre rural, représente donc un facteur d'attractivité susceptible d'attirer de nouveaux habitants. Ce type d'opérations est d'autant plus intéressant qu'en plus de préserver le patrimoine existant, il permet la création de logements sans consommation d'espace. Le PLU devra donc favoriser la réhabilitation ou le changement de destination du bâti ancien de qualité.

D'autres outils mobilisables seront listés dans les fiches action.

### 3. UNE MIXITE SOCIALE QUI NE PASSE PAS FORCÉMENT PAR LE LOGEMENT SOCIAL

Le diagnostic a révélé que les logements sociaux n'étaient pas nombreux sur le territoire. En effet, selon les données DREAL-EPLS, la communauté de communes comptabilisait 110 logements sociaux publics début 2009. Selon l'INSEE, la communauté de communes en comptait 100 en 2009 dont 36% à Mazières-en-Gâtine. Il est à noter également que Saint-Lin a la plus forte part de locataires HLM dans le parc de résidences principales communal.

INSEE, 2009	Nombre de logements sociaux
Beaulieu-sous-Parthenay	9
Clavé	3
La Boissière-en-Gâtine	2
Les Groseillers	-
Mazières-en-Gâtine	36
Saint-Georges-de-Noisné	2
Saint-Lin	15
Saint-Marc-la-Lande	-
Saint-Pardoux	17
Soutiers	-
Verruyes	17
Vouhé	-
<b>CDC Pays Sud Gâtine</b>	<b>100</b>

L'offre en logements locatifs sociaux a stagné entre 1999 et 2009 (3,6% de locataires HLM sur l'ensemble des résidences principales). Cette part reste très faible par rapport au taux départemental (8,7%). La communauté de communes compte 17 logements locatifs sociaux pour 1000 habitants en 2009, selon les données DREAL-EPLS, alors que les Deux-Sèvres en compte 40 pour 1000.

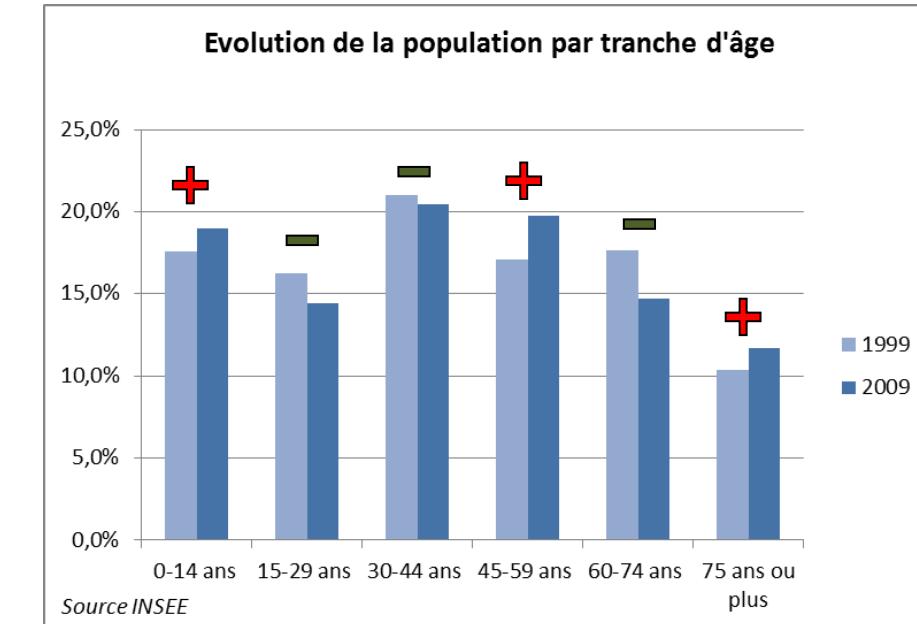
Le diagnostic révélait dans le même temps que :

- L'offre semblait répondre à la demande. Le nombre de demandeurs de logements sociaux en 2009, selon les données AROSH, n'était que de 17. La quasi-totalité des demandes aboutissent à une attribution de logement. En effet, le nombre d'attributions pour 100 demandeurs était de 94 en 2009. À titre de comparaison, ce chiffre était de 44 dans les Deux-Sèvres et de 37 en Poitou-Charentes la même année. Aussi, bien que le parc est relativement faible, il semble répondre à la demande existante.
- Le parc privé était aussi attractif que le social en matière de prix. Il semble pouvoir être une alternative au parc social.

Ainsi, la faiblesse du parc locatif social ne semble pas être un frein à l'accomplissement du « parcours résidentiel classique » des ménages sur le territoire (location puis achat d'un bien). Le PLH illustre par ailleurs les outils mobilisables pour agir afin de favoriser sur le territoire la mixité sociale.

### 4. LES PUBLICS SPECIFIQUES

Les personnes âgées : en raison de l'arrivée de nouveaux habitants entre 1999 et 2009, les moins de 15 ans ont augmenté en nombre et en poids et le poids des 65 ans et plus a diminué. En 2009, les plus de 65 ans représentaient 20,4% de la population.



Indice de jeunesse	2009
Beaulieu-sous-Parthenay	1,07
Clavé	0,79
La Boissière-en-Gâtine	0,62
Les Groseillers	1,38
Mazières-en-Gâtine	0,93
Saint-Georges-de-Noisné	0,91
Saint-Lin	1,19
Saint-Marc-la-Lande	0,32
Saint-Pardoux	0,84
Soutiers	2,08
Verruyes	0,87
Vouhé	0,93
<b>CDC Pays Sud Gâtine</b>	<b>0,9</b>
Deux-Sèvres	0,89

La CdC compte 2 Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) qui ont fusionné en 2006 : l'un à Saint-Marc-la-Lande (commune de la CdC où l'indice de jeunesse est le plus bas), en limite communale avec Mazières, et l'autre à Château-Bourdin sur la commune de Saint-Pardoux. Ces deux structures sont habilitées à l'aide sociale. Ainsi, une personne âgée qui ne dispose pas de ressources suffisantes pour payer ses frais d'hébergement peut solliciter une aide sociale pour couvrir en totalité ou en partie ses frais. Au total, la CdC compte 158 places en EHPAD.

#### **La Ménardière, à Saint-Marc-La-Lande**

- Habilée à l'aide sociale : Oui
- Hébergement permanent : 80 places
- Hébergement temporaire : 3 places
- Accueil de jour : 6 places

#### **La Castelbourdinoise à Saint-Pardoux**

- Habilée à l'aide sociale : Oui
- Hébergement permanent : 78 places
- 1 unité Alzheimer

En outre, la CdC compte 10 logements adaptés situés dans le bourg de Mazières qui sont le maillon d'hébergement intermédiaire entre le domicile et l'EHPAD pour personnes âgées et handicapées.

Pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées le plus longtemps possible, la communauté de communes propose également divers services :

- Un service de portage de repas à domicile au château de la Ménardière sur Saint-Marc-La-Lande. Il s'agit d'un syndicat intercommunal à vocations multiples (SIVOM).
- Des aides ménagères et auxiliaires de vie. L'auxiliaire de vie sociale permet le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Il veille à leur bien-être et les aide dans les actes de la vie quotidienne.
- Un Service de Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) de 50 places.

Les personnes handicapées : il n'existe pas d'établissements médico-sociaux accueillant spécifiquement les personnes handicapées dépendantes sur le territoire. Ces structures se localisent pour le plus proche sur Niort, Parthenay et Saint-Maixent-L'école. Les personnes handicapées vivant à domicile sur le territoire peuvent bénéficier des services précédemment listés.

Les étudiants : La communauté de communes ne dispose pas de lycée ni de centre de formation supérieure sur son territoire. A ce titre, il n'y a pas de besoins en matière d'accueil de ce type de public.

Les jeunes : Afin de maintenir et d'accueillir les jeunes qui vivent leurs premières expériences professionnelles ou qui se lancent dans la vie active sur le territoire et de soutenir les besoins locaux en ressources humaines et le dynamisme de l'économie locale, l'association « Un toit en Gâtine » propose une bourse au logement sur les cantons de Mazieres en Gâtine, Secondigny et Parthenay. La bourse au logement vise à mettre à disposition des logements de proximité (chambre ou studio meublés) et de qualité reconnue par un label. La médiation locative de l'association « Un Toit En Gâtine » doit permettre de rapprocher l'offre et la demande et d'établir une relation de confiance entre les propriétaires et les jeunes locataires. Le territoire est également doté d'une Mission Locale pour les jeunes de moins de 26 ans. Elle dépend du Pôle Emploi de Parthenay et tient une permanence régulière à Saint-Pardoux.

Les gens du voyage : Concernant l'accueil des gens du voyage, la communauté de communes n'est soumise à aucune obligation. Le débat sur ce sujet a eu lieu lors de l'élaboration du projet. Il a ainsi été fait le choix de ne pas consacrer de terrains sur la communauté de communes.

## 5. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLH EN LIEN AVEC LE PADD

### Construire un PLH adapté aux caractéristiques d'un territoire rural

L'intégration d'un volet Programme Local de l'Habitat a été rendu obligatoire lors de l'élaboration de PLU intercommunaux depuis la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010. Toutefois, à l'origine, l'outil PLH n'a pas été conçu pour un territoire rural tel que la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine. En effet, le PLH concerne habituellement « les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitant comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, les communautés d'agglomération, les métropoles et les communautés urbaines » (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

C'est pourquoi, le PLU intégré au PLUI a été adapté aux caractéristiques rurales du territoire de la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine.



### PERMETTRE L'ACCUEIL DE TOUS A TRAVERS UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE, ADAPTEE ET DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS

- a. Permettre le développement d'environ 40 logements supplémentaires par an
  - Objectifs de production globale par secteur (fiche action n°2)
- b. Permettre un développement maîtrisé en assurant une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux conditions et modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées (en termes de prix, de statut, de type...)
  - Objectifs de mixité sociale (fiche action n°4)
- c. Développer le parc locatif
  - Objectifs de mixité sociale (fiche action n°4)
- d. Améliorer et réhabiliter le parc ancien
  - Objectifs de lutte contre l'habitat indigne (fiche action n°6)

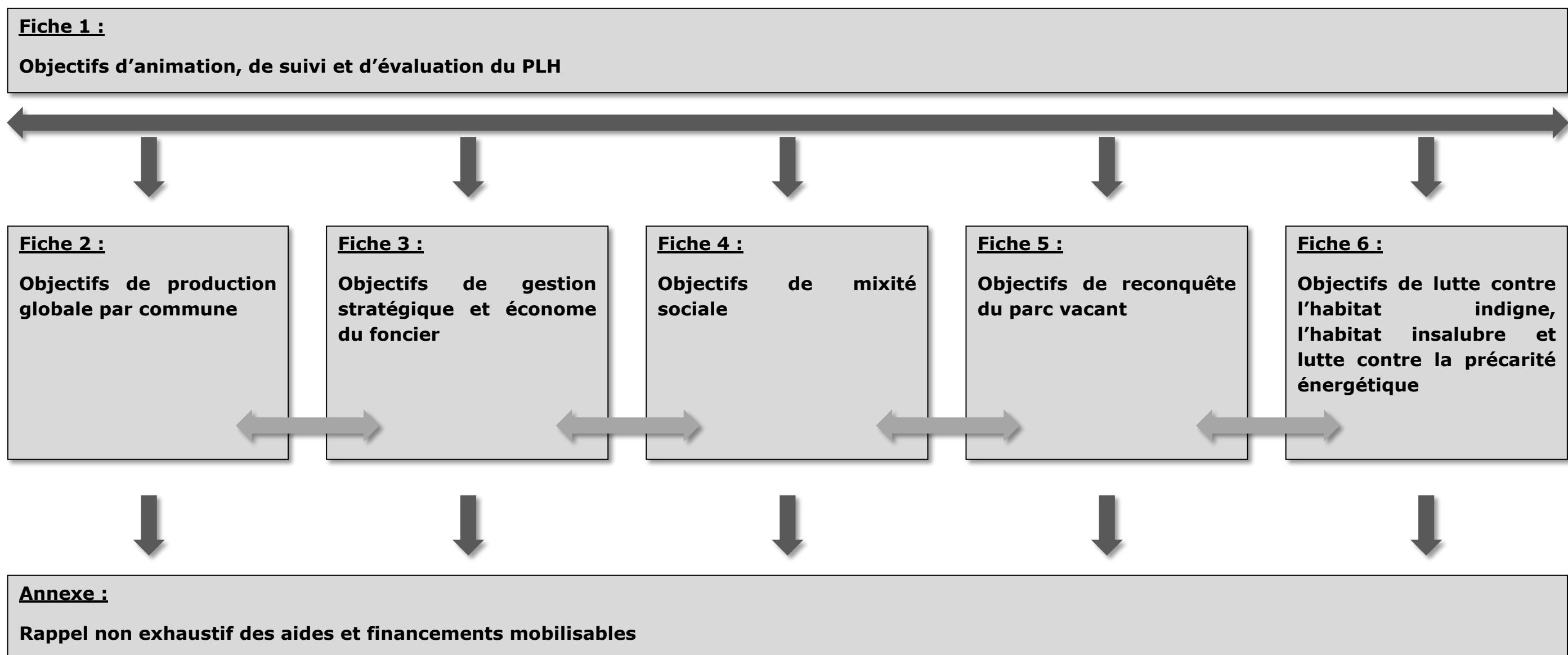
### PRODUIRE UN URBANISME DE QUALITE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

- a. Permettre un développement urbain maîtrisé limitant la consommation de nouveaux espaces
  - Objectifs de gestion stratégique et économe du foncier (fiche action n°3)
- b. Respecter la logique d'implantation des espaces bâties : l'extension des zones d'habitat doit continuer à respecter la logique du site
  - Cf. Orientations d'aménagement et de programmation
- c. Réinvestir les bâtiments anciens vacants
  - Objectifs de reconquête du parc vacant et ancien (fiche action n°5)
- d. Organiser l'urbanisation selon les principes du développement durable
  - Cf. Orientations d'aménagement et de programmation
- e. Trouver un lien entre nouveaux quartiers et quartiers anciens
  - Cf. Orientations d'aménagement et de programmation
- f. Limiter l'impact des constructions nouvelles dans le paysage
  - Cf. Orientations d'aménagement et de programmation
- g. Promouvoir la construction bioclimatique
  - Cf. Orientations d'aménagement et de programmation



## C.Programme d'actions

### Déclinaison des objectifs du PLH en fiches actions



## FICHE 1 : OBJECTIFS D'ANIMATION, DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PLH

### L'animation

Une des conditions préalables à la concrétisation des objectifs du PLH est la mise en place d'une animation, d'un accompagnement et d'une communication en direction des acteurs locaux du logement et de la population.

Durant les premiers temps du PLH (2-3 ans), il apparaît important de mettre en place cette animation, de dresser un état des lieux précis et de développer l'ingénierie en matière d'habitat sur le territoire.

### Le suivi et l'évaluation

Selon l'article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « l'établissement public de coopération intercommunale **délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat** et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. »

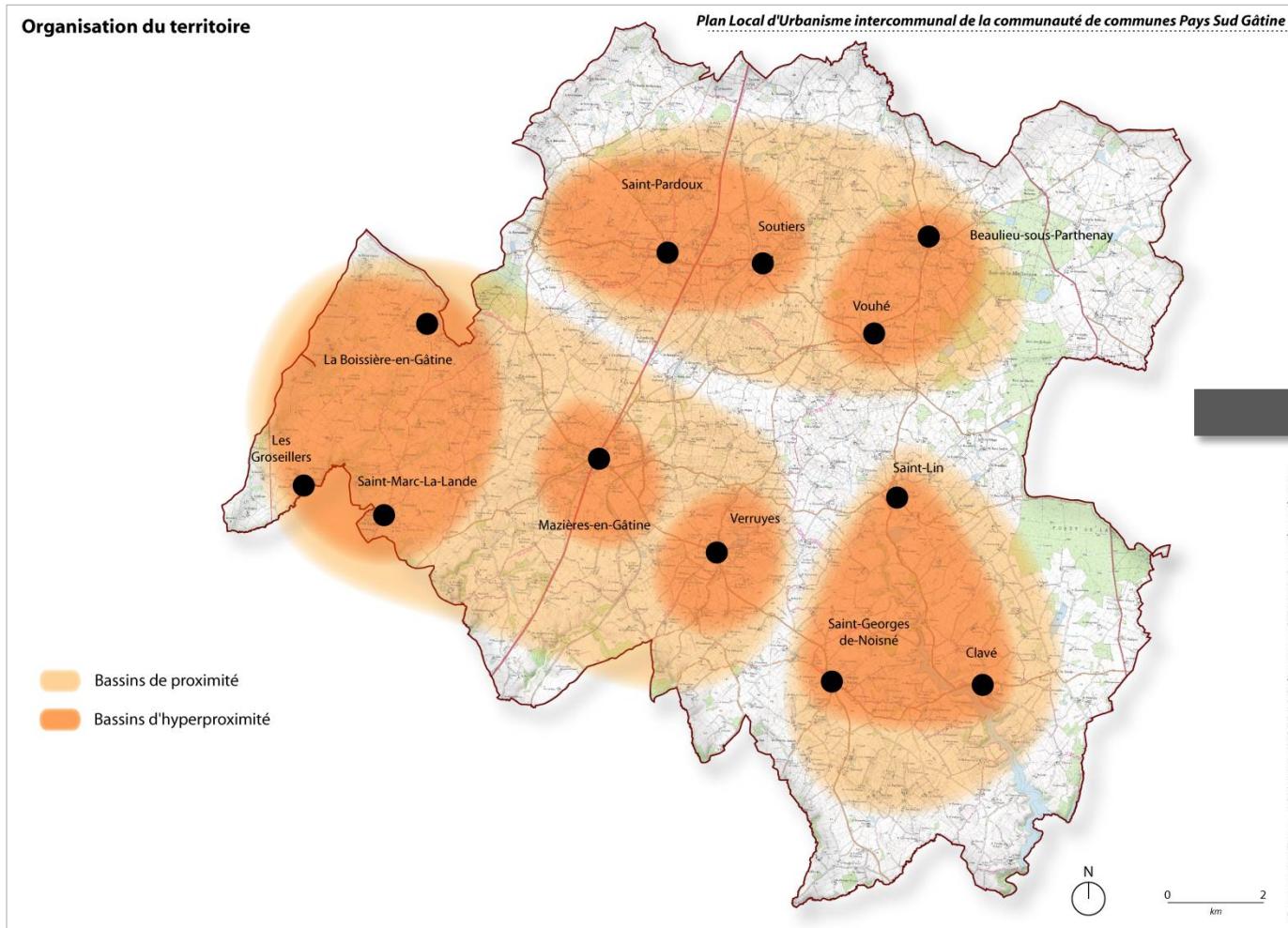
En outre, selon l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme, « trois ans au plus après l'approbation du PLU, **un débat est organisé en conseil sur les résultats de l'application de ce plan** au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. »

Afin d'offrir les outils adéquats au suivi du PLH et selon l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi « Précise les **indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats** de l'application du plan ». Ces indicateurs sont listés dans ce programme d'actions du PLH, par fiche action, et sont rappelés dans le rapport de présentation.

<b>Objectifs / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre les moyens humains pour animer la politique de l'habitat</li> <li>▪ Poursuivre l'observation du parc et du marché immobilier dans les 12 prochaines années (soit la durée de vie du PLUi) pour adapter la politique de l'habitat de la communauté de communes</li> <li>▪ Évaluer annuellement la mise en œuvre du PLH (art. L. 302-3 du CHC). Cette évaluation comprend si possible :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un bilan de la mise en œuvre des actions du PLH ;</li> <li>○ une analyse de l'évolution des contextes socio-économique, réglementaire et financier ;</li> <li>○ une analyse de l'évolution des marchés locaux de l'habitat.</li> </ul> </li> <li>▪ Organiser un débat en conseil sur les résultats de l'application du PLUi au regard de la satisfaction des besoins en logements dans les trois ans après l'approbation du PLUi</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Services de l'État et agences en charge d'observatoires</li> <li>▪ Conseil Général</li> <li>▪ Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE)</li> <li>▪ Bailleurs et opérateurs publics et privés</li> <li>▪ Agences immobilières</li> <li>▪ Autres acteurs locaux de l'habitat</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>

## FICHE 2 : OBJECTIFS DE PRODUCTION GLOBALE PAR COMMUNE

<b>Objectifs / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Produire en moyenne 40 logements par an (soit 480 logements environ sur 12 ans) suivant les objectifs de production territorialisés par commune de manière à :           <ul style="list-style-type: none"> <li>poursuivre l'organisation en pôles de proximité</li> <li>permettre l'accueil de 950/1000 personnes sur le territoire intercommunal (sur la base de 2,25 personnes ménages) ;</li> <li>de prendre en compte les besoins en logements liés au desserrement des ménages ;</li> <li>permettre aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire mais également d'accueillir de nouvelles populations.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Outils mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser la gamme des outils possibles pour assurer les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements</li> <li>Voir fiches actions suivantes</li> <li>...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements produits par commune (Sit@del2)</li> <li>Population municipale (INSEE)</li> <li>Nombre moyen d'occupants par logement (INSEE)</li> </ul>



	Nombre de logements à produire par an	Nombre de logements à produire au total (2015-2027)	Répartition de la production de logements
Beaulieu-sous-Parthenay	3,1	37	7,6%
Clavé	1,4	17	3,5%
La Boissière-en-Gâtine	0,9	11	2,3%
Les Groseillers	0,2	2	0,4%
Mazières-en-Gâtine	9,3	112	23,1%
Saint-Georges-de-Noisné	3,8	46	9,5%
Saint-Lin	1,9	23	4,8%
Saint-Marc-la-Lande	2,8	34	7,0%
Saint-Pardoux	10,8	129	26,7%
Soutiers	1,7	20	4,1%
Verruyes	3,1	37	7,6%
Vouhé	1,4	17	3,5%
<b>Ensemble</b>	<b>40</b>	<b>484</b>	

### **FICHE 3 : OBJECTIFS DE GESTION STRATEGIQUE ET ECONOME DU FONCIER**

#### **Une gestion stratégique du foncier (=> politique foncière)**

<b>Objectifs / Modalités</b>	Afin de permettre la réalisation de 40 logements par an sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine, le territoire entend se doter des outils fonciers lui permettant d'atteindre ces objectifs. Ceux-ci se déclineront de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affecter les surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements (cf. « une gestion économe ci-après) ;</li> <li>▪ Définir une stratégie foncière visant à déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension : il s'agira pour la Communauté de Communes de veiller à ouvrir les zones progressivement, en fonction de bilans de la production de logements effectués régulièrement et en s'assurant de ne pas générer de concurrence entre les sites et les communes, afin que les objectifs en matière d'offre diversifiée de logements permettent de répondre aux besoins ;</li> <li>▪ Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat permettant de limiter la charge foncière (optimisation des dessertes, bouclage des voiries, limitation de la taille des parcelles). Les principes retenus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation, dans leur volet « aménagement », vont dans ce sens. Dans ce contexte, la Communauté de Communes et les communes pourront faciliter les négociations foncières, plus particulièrement pour les opérations en dents creuses ;</li> <li>▪ Utiliser les dispositifs réglementaires d'action foncière publique : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instaurer dans les différentes communes le Droit de Préemption Urbain (DPU) pour des opérations répondant aux objectifs de productions de logements ;</li> <li>○ Déclaration d'utilité publique (DUP) selon des difficultés ponctuelles d'acquisition dans des projets d'intérêt public ;</li> <li>○ Définir des Zones d'Aménagement Différées (ZAD) sur les secteurs d'urbanisation future à long terme (par exemple, zone A inconstructible en continuité des zones agglomérées) ;</li> </ul> </li> <li>▪ Développer si besoin des partenariats avec l'Établissement Public Foncier, pour aider au portage financier de certaines opérations en matière de logements.</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes</li> <li>▪ Opérateurs publics et privé</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bilan annuel de la mise en œuvre des outils d'action foncière dans les communes (procédure utilisée, superficie de terrains, nombre et typologie des logements prévus, etc...).</li> </ul>

## Une gestion économe du foncier

<b>Objectifs / Modalités</b>	<p>Pour promouvoir un développement économe en foncier tout en préservant l'identité rurale du territoire, les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concentrer le développement urbain dans les bourgs (la totalité des zones à urbaniser est en extension des bourgs) puis dans les villages et maîtriser l'évolution des hameaux (dents creuses).</li> <li>▪ Privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain → Favoriser la rénovation et le changement de destination du patrimoine bâti de qualité qui ne sont pas générateurs de consommation d'espace.</li> <li>▪ Favoriser le comblement des enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires) grâce à des règles d'implantations qui favorisent la densification dans les zones urbaines : marges de recul, alignement, mitoyenneté, CES, etc ...</li> <li>▪ Diminuer la part de la construction en extension des bourgs au profit de la densification des enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) → plus de 85% des logements ont été construits en extension dans les années 2000.</li> <li>▪ Le projet prévoit une enveloppe d'environ 27 ha de zones 1AUh et 2AUh en extension des bourgs (soit 2,2 ha par an sur 12 ans). Afin de tenir compte des éventuels problèmes de mobilisation du foncier (stratégies de rétention des propriétaires, contraintes environnementales à prendre en considération...) et d'anticiper les délais de mise en œuvre des projets, le PLU zone un peu plus de 8,5 ha supplémentaires en zone de projet à vocation d'habitat, soit un tiers supplémentaires permettant de prendre en considération la rétention foncière. Au total, le projet de PLU zone 35,5 ha de zones d'urbanisation future (soit 2,9 ha par an pendant 12 an). Les limites des zones à urbaniser ont été déterminées pour limiter la consommation foncière : la localisation des zones d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes, leur dimensionnement, sont des moyens d'ores et déjà mis en œuvre dans le cadre du présent PLUi pour les zones à urbaniser. Ces principes seront pérennisés dans le cadre de l'évolution ultérieure du PLUi.</li> <li>▪ Fixer des densités différencierées en fonction des communes : une densité de 11 log/ha à Saint-Pardoux et Mazières-en-Gâtine et de 10 log/ha sur les autres communes.</li> <li>▪ Promouvoir des formes urbaines plus économies en espace : individuel groupé, petits collectifs... à travers notamment le règlement du PLUi</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communes</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements produits au total distinguant : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le nombre de logements produits dans les bourgs = <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements réalisés dans les zones UA et UB des bourgs (tous logements confondus)</li> <li>- Nombre de logements réalisés dans les zones 1AUh d'extension</li> </ul> </li> <li>○ Le nombre de logements réalisés dans les zones UB des villages (tous logements confondus)</li> <li>○ Le nombre de logements produits en dents creuses dans zones Ah1 des hameaux</li> </ul> </li> <li>▪ Nombre de logements par type d'opération <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Construction neuve</li> <li>○ Réhabilitation</li> <li>○ Changements de destination vers de l'habitat (en zone UA et UB / en zone 1AUh et 2AUh / en zone A)</li> </ul> </li> <li>▪ Surfaces totales consommées pour l'habitat</li> <li>▪ Densités en extension (dans les zones 1AUh)</li> <li>▪ Nombre de logements produits par type de logement (individuel pur / individuel groupé / collectif)</li> </ul>

Tableau indicatif

Logements théoriques dans l'enveloppe urbaine	Total logements à produire			Besoins de logements en extension	Nombre	Répartition de la production de logement	Objectif de densité au sein des zones de projet	Surfaces nécessaires en extension	Par de rétention à ajouter	TOTAL surfaces de projet zonées
	Logements potentiels en dents creuses dans les bourgs et les villages	Lots encore disponibles (au 31/12/13)	Logements potentiels en dents creuses dans les hameaux							
	A	B	C	D	F	G	H	I	J	K
Beaulieu-sous-Parthenay	12	4	0	21	37	7,7%	10	2,1	29%	2,74
Clavé	4	0	1	12	17	3,5%	10	1,2	28%	1,51
La Boissière-en-Gâtine	2	0	1	9	11	2,4%	10	0,9	-18%	0,73
Les Groseillers	0	0	0	2	2	0,5%	10	0,24	96%	0,47
Mazières-en-Gâtine	28	22	6	56	112	23,0%	11	5,1	41%	7,13
Saint-Georges-de-Noisné	15	0	4	27	46	9,4%	10	2,7	38%	3,66
Saint-Lin	2	11	4	6	23	4,7%	10	0,6	76%	1,02
Saint-Marc-la-Lande	4	11	1	18	34	6,9%	10	1,8	24%	2,19
Saint-Pardoux	47	3	0	79	129	26,6%	11	7,2	18%	8,50
Soutiers	5	0	1	14	20	4,2%	10	1,4	97%	2,83
Verruyes	8	1	2	26	37	7,7%	10	2,6	36%	3,56
Vouhé	4	0	1	12	17	3,5%	10	1,2	2%	1,20
Ensemble	131	52	21	281	484	100%		26,9	32%	35,5

#### FICHE 4 : OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Le diagnostic aura notamment permis de mettre en lumière que la mixité sociale ne passe pas systématiquement par le logement social sur la communauté de communes, les prix du parc social étant relativement proches de ceux du parc privé.

- **Loyer moyen du parc privé :**

- 5,05 € le m<sup>2</sup> sur la communauté de communes en 2012 (source ADIL 79)

- **Loyer maximum du logement locatif social :**

- PLAI (locatif très social) : 4,38 € le m<sup>2</sup>
- PLUS (locatif social standard) : 4,94 € le m<sup>2</sup>
- PLS (locatif intermédiaire) : 7,42 € le m<sup>2</sup>

- **Loyer maximum des logements conventionnés par l'ANAH du parc privé :**

- Conventionnement ANAH « très social » : 5,12 € le m<sup>2</sup>
- Conventionnement ANAH « social » : 5,31 € le m<sup>2</sup>

La réhabilitation et/ou le conventionnement des logements du parc privé peut ainsi être une bonne alternative pour favoriser la mixité sociale sur le territoire.

La communauté de communes ne se fixe pas d'objectifs chiffrés de réalisation de logements locatifs sociaux sur ce territoire rural non tendu qui n'est, par ailleurs, pas une priorité pour les bailleurs sociaux. Elle affirme toutefois son ambition d'accueillir une population diversifiée sur son territoire grâce aux différents parcs de logements (privé conventionné ou non, social...) comme l'illustre le tableau ci-contre.

<b>Objectifs / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Privilégier des formes d'habitat et produits-logements diversifiés favorisant les parcours résidentiels au sein du territoire</li> <li>▪ Poursuivre l'amélioration de l'habitat par un développement du locatif en favorisant l'accès à l'acquisition de son logement</li> <li>▪ Assurer un développement maîtrisé en assurant une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes en grande difficulté sociale (en termes de prix, de statut, de type...)</li> <li>▪ Répondre à la volonté des jeunes de s'implanter ou de se maintenir sur le territoire (aussi bien dans les bourgs, que dans les villages et de manière limitée en nombre dans les hameaux) et au souhait des personnes âgées de se rapprocher des services et de la vie sociale offerts en centre-bourg.</li> <li>▪ Soutenir les communes dans leur effort de production d'une offre locative publique (notamment en acquisition-réhabilitation) : mettre en valeur le gisement immobilier communal et/ou récupérer du bâti vacant pour les transformer en logements locatifs à loyer modéré</li> <li>▪ Contribuer, à travers la production de logements à vocation sociale, à la mise en valeur et/ou la restructuration des bourgs et au renouvellement de population nécessaire au maintien des équipements (scolaires notamment) et services sur le long terme.</li> <li>▪ Encourager les propriétaires privés à produire des logements locatifs conventionnés</li> <li>▪ Diversifier qualitativement l'offre pour répondre aux besoins mal couverts : primo-accédant, accession sociale...</li> <li>▪ Proposer des offres à l'accession à la propriété à des niveaux de prix abordables</li> </ul>
<b>Outils mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Animation</li> <li>▪ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</li> <li>▪ Programme d'Intérêt Général (PIG)</li> <li>▪ Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail emphytéotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)</li> <li>▪ Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)...</li> <li>▪ Prêt social location-accession (PSLA), Prêt d'accession sociale (PAS), Prêt à Taux Zéro (PTZ)</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communauté de communes du Pays Sud Gâtine</li> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Conseil Général des Deux-Sèvres</li> <li>▪ Union Régionale PACT Aquitaine Poitou Charentes (antenne Poitou-Charentes)</li> <li>▪ CAF</li> <li>▪ Conseil Régional de Poitou-Charentes</li> <li>▪ Office Public de l'Habitat (OPH)</li> <li>▪ Promoteurs privés</li> <li>▪ État /ANAH (aides aux propriétaires bailleurs)</li> <li>▪ ADIL (agence départementale pour l'information sur le logement)</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programmation détaillée des logements locatifs (notamment sociaux) produits : nombre, taille, localisation, financement</li> <li>▪ Nombre de PLUS/PLAI réalisés</li> <li>▪ Nombre de PSLA réalisés</li> <li>▪ Nombre de logements communaux réalisés</li> <li>▪ Nombre de logements locatifs conventionnés réalisés</li> <li>▪ Analyse de la rotation et de la demande</li> <li>▪ Nombre et type de produits proposés en accession à la propriété, à un prix abordable</li> <li>▪ Nombre de prêts à taux Zéro accordés</li> <li>▪ Évolution de prix du foncier</li> <li>▪ ...</li> </ul>

## FICHE 5 : OBJECTIFS DE RECONQUETE DU PARC VACANT

Le taux de logements vacants est important sur la communauté de communes. Les 241 logements vacants en 2009 selon l'INSEE du territoire intercommunal représentent 6,8% du parc total. On parle traditionnellement de 5% de logements vacants comme d'une valeur permettant une bonne rotation. Une valeur supérieure, comme c'est le cas ici, témoigne de la désertification d'une partie du parc ou du manque d'attractivité exercé par le territoire.

Il convient donc de mobiliser les outils pour réoccuper ce parc : animation, repérage, aides à la réhabilitation des logements...et notamment pour les communes du sud-est du territoire qui sont les plus touchées par le phénomène de la vacance (Saint-Georges-de-Noisné, Clavé, Saint-Lin).

Pour agir sur ce parc, il convient de bien appréhender la notion de la vacance et ses motifs.

Selon la définition de l'INSEE, les logements vacants sont les logements inoccupés de la commune se trouvant dans l'un des cas suivants : proposés à la vente ou à la location, déjà attribués et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservés par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés, gardés vacants et sans affectation précise (logements vétustes par exemple).

Les motifs de la vacance dans le parc privé peuvent se regrouper en 3 grands groupes :

1. les motifs liés aux caractéristiques du marché du logement ;
2. les motifs liés aux caractéristiques du logement vacant (vacance technique) ;
3. les motifs liés aux caractéristiques ou aux difficultés des propriétaires concernés.

Source : « LES LOGEMENTS PRIVES VACANTS EN FRANCE, Enjeux opérationnels d'une remise sur le marché » - Alexandre DJIRIKIAN :

### 1. les motifs liés aux caractéristiques du marché du logement :

- Logement mis en vente ou en location sur le marché, ou en attente d'occupation prochaine. Elle est inhérente au bon fonctionnement du marché. C'est le temps d'inoccupation entre deux occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants. Il n'est ni souhaitable, ni vraiment possible d'agir sur ce type de vacance, qui ne doit d'ailleurs pas être considéré comme un problème.
- Difficultés à trouver un locataire ou un acquéreur. Elle peut s'expliquer par deux facteurs : zone dépréciée, le logement ne correspond pas à la demande (travaux trop importants, défauts majeurs...).

### 2. les motifs liés aux caractéristiques du logement vacant :

- Temps nécessaire pour réaliser des travaux ou le rafraîchissement du logement.
- Problèmes d'indivision avec un autre local. Les baux commerciaux englobant des immeubles entiers peuvent être un facteur de vacance, que le local commercial soit vacant ou non.
- Logement en instance de disparition. Il s'agit de logements dans des situations variées : arrêté de péril, arrêté d'insalubrité irrémédiable, opération d'urbanisme en cours prévoyant la démolition, transformation d'usage à venir (changement de

<b>Objectifs / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Remettre sur le marché le plus possible de logements, en particulier dans les centre-bourgs et hameaux (notamment des communes du sud-est du territoire), pour participer à la production d'une offre nouvelle qui privilégie le renouvellement du parc existant sur la construction neuve et l'extension urbaine</li> <li>▪ Encourager le renouvellement urbain et la sortie de vacance des logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prévenir les risques de vacance en favorisant la reprise du parc privé par les collectivités → Soutenir les communes dans leurs opérations d'acquisition et de réhabilitation du parc privé</li> <li>○ Prévenir les risques de vacance en favorisant la réhabilitation du parc communal existant → Accompagner les communes dans la réhabilitation du parc communal existant</li> <li>○ Prévenir les risques de vacance en favorisant la reprise du parc ancien par les ménages → Favoriser notamment la primo-accession dans le parc ancien</li> <li>○ Favoriser la sortie de vacance par la remise des logements sur le marché locatif → Encourager les propriétaires privés à produire des logements locatifs conventionnés</li> </ul> </li> <li>▪ Améliorer la performance énergétique des logements</li> </ul>
<b>Outils mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Animation</li> <li>▪ Sources statistiques + compléments de repérage</li> <li>▪ Programme Habiter Mieux</li> <li>▪ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</li> <li>▪ Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail emphytéotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ANAH (aides aux propriétaires bailleurs)</li> <li>▪ Communauté de communes du Pays Sud Gâtine</li> <li>▪ Communes</li> <li>▪ Conseil Général des Deux-Sèvres</li> <li>▪ Union Régionale PACT Aquitaine Poitou Charentes (antenne Poitou-Charentes)</li> <li>▪ Conseil Régional de Poitou-Charentes</li> <li>▪ ADEME</li> <li>▪ ADIL (agence départementale pour l'information sur le logement)</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Outils mis en place et bilan effectif</li> <li>▪ Nombre de logements communaux réhabilités</li> <li>▪ Mise en place et animation locale partenariale d'échanges et de coordination</li> <li>▪ Nombre de subventions distribuées, de logements remis sur le marché et de conventionnement</li> <li>▪ Nombre de logements vacants (INSEE)</li> <li>▪ Évolution de la vacance, en parallèle du développement de l'offre dans les parcs privés et publics</li> <li>▪ ...</li> </ul>
<p>nature des locaux). Ces logements sont vidés par nécessité pour répondre à des projets portés par les collectivités, ou bien pour des raisons de sécurité ou d'hygiène.</p> <p>- Logement abandonné sans propriétaire. Ces situations relèvent de vacance de plus longue durée. Elles correspondent à différentes situations : recherche d'héritier en cas de décès du propriétaire, abandon pur et simple par son propriétaire. Ces logements sont la plupart du temps en très mauvais état, demandant soit des travaux très lourds, soit une démolition totale.</p> <p><b>3. les motifs liés aux caractéristiques ou aux difficultés des propriétaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- problèmes d'indécision ou de partage familial. Les situations de divorces ou d'héritage au décès d'un ascendant ou d'un proche peuvent être l'occasion de mésententes concernant le partage</li> </ul>	
<p>ou l'usage des biens immobiliers. Les biens en indivision entrent dans cette catégorie.</p> <p>- difficultés à rassembler un budget pour des travaux. Les logements vacants pour vétusté sont la manifestation la plus courante du phénomène. Elles s'expliquent principalement par le coût important que représentent ces travaux pour des propriétaires (souvent multi-propriétaires) qui n'ont pas les moyens de débourser une telle quantité d'argent. Les moyens d'action sur ce tronçon sont élevés. Il peut s'agir : d'aider financièrement les propriétaires à la réalisation de travaux, d'informer sur les subventions déjà existantes et proposées par l'ANAH.</p> <p>- Logement conservé en réserve pour soi ou un proche, ou le propriétaire a peur de s'engager dans des baux sans pouvoir reprendre son bien quand bon lui semble. La rétention de logement est un effet pervers des droits et protections du</p>	

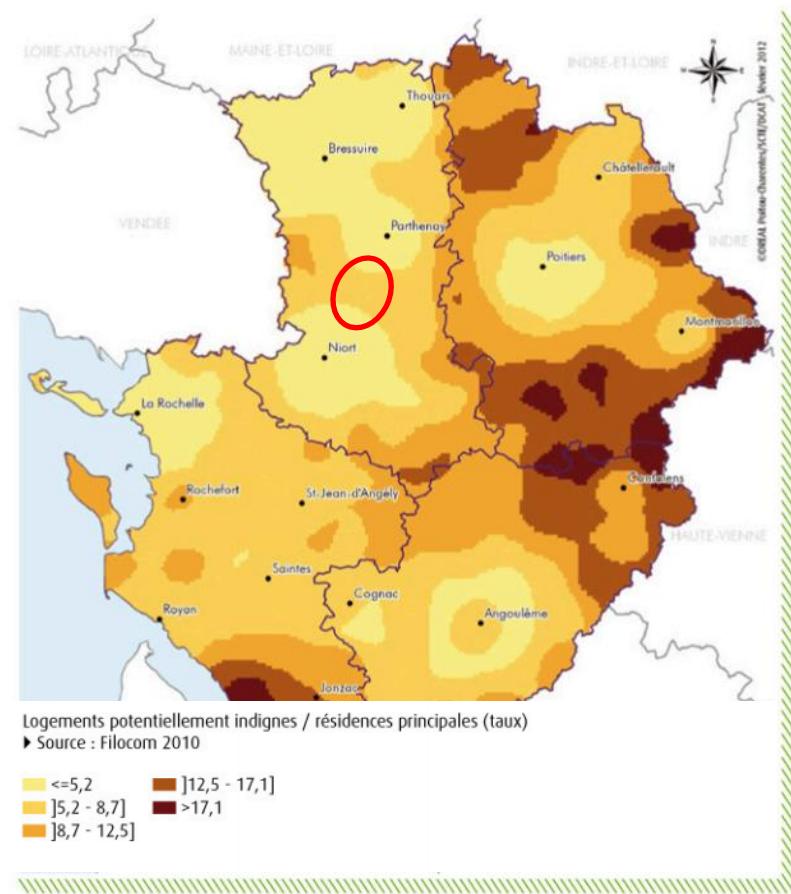
locataire, intervenus depuis les années 80 (loi Quillot en 1982, puis loi Méhaignerie en 1986, et surtout loi de 1989 encore en application aujourd’hui). Le manque de souplesse dans la durée des baux ainsi que dans leurs motifs de résiliation, les demandes d’expulsion légitime qui n’aboutissent pas sont autant de facteurs qui favorisent le maintien dans les lieux des locataires, même de manière illégale et contre le droit des propriétaires à jouir de leurs biens, et qui font, indirectement, hésiter le propriétaire à mettre en location son bien.

- craintes relatives à des risques d’impayés ou de dégradations. Les moyens d’action sont élevés : convaincre le propriétaire de ses droits en cas d’impayés ou de dégradation en l’informant, proposer des garanties (système d’assurance) en cas d’impayés solvabilisation des locataires avec le Fonds Solidarité Logement par exemple) ou de dégradation, afin de sécuriser le bailleur, trouver un compromis entre un loyer intéressant pour le propriétaire, et suffisamment bas pour le locataire et éviter les risques d’impayés.
- démarches de mises en location ou de réalisation de travaux jugées trop complexes ou demandant trop d’effort ; manque de connaissance des aides disponibles ; désintérêt. Certains propriétaires sont découragés par les démarches administratives.

- **FICHE 6 : OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT DÉGRADE, INDIGNE, INSALUBRE ET LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ENERGETIQUE**

L'habitat dégradé, indigne, représente un enjeu majeur sur la communauté de communes. En effet, le diagnostic révélait que plus de la moitié des logements date d'avant 1949. Par ailleurs, 62,8% des logements ont été construits avant 1975, date des 1ères réglementations thermiques. Cela représente potentiellement des situations de logements dégradé, indigne, insalubre.

**Part des logements potentiellement indignes par commune en 2010**



Il s'agit donc ici d'intégrer des principes de développement durable, tout particulièrement l'enjeu énergétique et les conditions de vie des habitants. L'objectif dans ce cadre est de développer une politique de maîtrise des charges afin de lutter contre les risques de précarisation des ménages à cause des coûts de l'énergie, et plus particulièrement les propriétaires âgés.

La précarité énergétique constitue en effet une problématique forte. En France, 3 400 000 ménages consacrent plus de 10% de leurs ressources à régler leurs factures d'énergie. 62% sont propriétaires de leur logement. Ce sont ainsi 2,1 millions de ménages concernés dont essentiellement ceux dont les ressources sont les plus modestes. Ce constat est d'autant plus important sur le territoire de la communauté de communes que les revenus des ménages y sont faibles (par rapport à la région mais aussi la France).

<b>Objectifs / Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre l'habitat dégradé, indigne, insalubre en :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettant en place un réseau de coordination des acteurs sociaux pour agir au cas par cas sur la résorption de l'habitat indigne</li> <li>Travaillant au repérage de l'habitat indigne et insalubre (coordination des acteurs sociaux pour agir au cas par cas sur la résorption de l'habitat indigne)</li> <li>Mettant aux normes d'habitabilité les logements vétustes et le parc potentiellement indigne révélé par les statistiques</li> </ul> </li> <li>Lutter contre la précarité énergétique</li> </ul>
<b>Outils mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animation</li> <li>Programme Habiter Mieux (la communauté de communes est d'ores et déjà engagée dans ce dispositif qui vise les propriétaires occupants modestes et très modestes, cf. page suivante)</li> <li>Programme d'Intérêt Général (qui vise les propriétaires occupants très modestes)</li> <li>Pôle régional de lutte contre l'habitat indigne</li> <li>Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</li> <li>Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable (RHI) et Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) : outils coercitifs de dernier recours pour traiter l'habitat indigne ou très dégradé par appropriation publique.</li> <li>Bail réhabilitation (commune ou OPH réhabilite un logement privé avec un bail emphytéotique (minimum de 12 ans) et perçoit le loyer)</li> <li>...</li> </ul>
<b>Partenaires mobilisables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ETAT / ANAH (aides aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants)</li> <li>Conseil Régional de Poitou-Charentes</li> <li>Conseil Général des Deux-Sèvres</li> <li>Agence Régionale de Santé (ARS)</li> <li>Union Régionale PACT Aquitaine Poitou Charentes (antenne Poitou-Charentes)</li> <li>CAF</li> <li>Communauté de communes du Pays Sud Gâtine</li> <li>Communes</li> <li>Propriétaires</li> <li>...</li> </ul>
<b>Échéancier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur toute la durée de vie du PLUi</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de situations repérées puis traitées</li> <li>Nombre de logements potentiellement indignes (PPPI)</li> <li>Nombre de logements inconfortables (Filocom)</li> <li>Nombre de subventions attribuées par rapport aux dispositifs énergétiques</li> <li>Nombre de logements réhabilités (isolation, chauffage...)</li> <li>...</li> </ul>

## **Zoom sur le programme Habiter Mieux**

En signant la convention « Habiter mieux » avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la communauté de communes du Pays Sud Gâtine s'est engagée à compléter, à hauteur de 500 €, les aides destinées à certains propriétaires occupants souhaitant réaliser des travaux d'amélioration thermique dans leur logement.

objectif : permettre de réaliser des économies d'énergie. 10 000 € ont été débloqués sur 2012 et 2013 à cet effet.

### **Qui peut en bénéficier ?**

Les propriétaires privés, de revenus modestes, souhaitant améliorer le confort thermique du logement qu'ils occupent situé sur le territoire de la communauté.

### **Sous quelles conditions ?**

Cette aide est accordée sous condition de ressources aux ménages modestes sur la base de l'avis d'imposition de l'année N-2 (revenus fiscaux de référence de toutes les personnes occupant le logement).

- Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans au moment où le dossier est déposé.
- Il ne doit pas avoir donné lieu à d'autres financements de l'Etat depuis 5 ans, comme un prêt à taux zéro sur l'achat du logement.
- Les travaux envisagés doivent garantir une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 %.
- Ils ne doivent pas être commencés avant le dépôt du dossier et doivent impérativement être réalisés par des professionnels du bâtiment.

### **Pour quels travaux ?**

Isolation des murs, des combles, remplacement du système de chauffage, changement des ouvertures,...

## ANNEXE : AIDES ET FINANCEMENTS MOBILISABLES

### Aides de l'ANAH aux propriétaires occupants :

► PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES (À COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> JUIN 2013)		
POUR L'ÎLE-DE-FRANCE		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	19 616	23 881
2	28 793	35 050
3	34 579	42 096
4	40 375	49 153
5	46 192	56 232
Par personne supplémentaire	+ 5 804	+ 7 068
POUR LES AUTRES RÉGIONS		
1	14 173	18 170
2	20 728	26 573
3	24 930	31 957
4	29 123	37 336
5	33 335	42 736
Par personne supplémentaire	+ 4 200	+ 5 382

► PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION		
	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé Plafond de travaux subventionnables 50 000 € HT	50 %	50 %
Projets de travaux d'amélioration Plafond de travaux subventionnables 20 000 € HT	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique (Habiter Mieux)	35 %

  
**HABITER MIEUX**  
Une aide de l'Etat pour un logement économique et écologique  
**+ Aide de solidarité écologique (ASE) du programme**  
**Habiter Mieux lorsque le projet financé par l'Anah génère un gain énergétique suffisant (voir page 7)**

### Aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs

#### ► Les travaux subventionnables :

- Les projets de travaux lourds
- Les projets de travaux d'amélioration
  - o Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat
  - o Les travaux pour l'autonomie de la personne
  - o Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé
  - o Les travaux d'amélioration des performances énergétiques
  - o Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence
  - o Les travaux de transformation d'usage d'un local

#### ► Les conditions générales :

- o Signature, par le propriétaire bailleur, d'une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH : loyer intermédiaire, social ou très social
- o Durée de la convention : 9 ans
- o Engagement du propriétaire bailleur à louer son logement en résidence principale à des ménages dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressource
- o Respect des caractéristiques de décence
- o Le montant maximal du loyer est fixé localement par l'ANAH en fonction du marché

#### ► Les plafonds de loyers en euros /m<sup>2</sup> par mois applicables en 2013 (révisés au 1er janvier de chaque année) :

► PLAFONDS DE LOYERS en euros/m <sup>2</sup> par mois*			
	Zone A <small>(1)</small>	Zone B <small>(1)</small>	Zone C <small>(2)</small>
Loyer "intermédiaire"	18,16	11,87	8,60
Loyer "social"	6,50	5,92	5,31
Loyer "très social"	6,15	5,75	5,12

\* Plafonds applicables en 2013.

→ Niveau de ressources des locataires :

► PLAFONDS DE RESSOURCES*			
POUR LES CONVENTIONS À LOYER INTERMÉDIAIRE			
Composition du ménage locataire	Zone A (€)	Zone B (€)	Zone C (€)
Personne seule	46 214	35 718	31 255
Couple	69 066	47 695	42 008
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	83 023	57 356	50 289
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	99 448	69 239	60 863
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	117 728	81 449	71 432
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	132 474	91 790	80 578
Personne à charge supplémentaire	+ 14 766	+ 10 238	+ 9 153
POUR LES CONVENTIONS À LOYER SOCIAL			
Composition du ménage locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions (€)
Personne seule	22 814	22 814	19 834
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	34 096	34 096	26 487
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	44 697	40 987	31 853
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	53 365	49 094	38 454
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	63 493	58 118	45 236
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	71 447	65 401	50 981
Personne à charge supplémentaire	+ 7 960	+ 7 287	+ 5 687
POUR LES CONVENTIONS À LOYER TRÈS SOCIAL			
Personne seule	12 549	12 549	10 908
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	20 459	20 459	15 894
3 personnes ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	26 818	24 591	19 111
4 personnes ou personne seule avec 2 personnes à charge	29 354	27 002	21 266
5 personnes ou personne seule avec 3 personnes à charge	34 919	31 967	24 881
6 personnes ou personne seule avec 4 personnes à charge	39 296	35 971	28 040
Personne à charge supplémentaire	+ 4 378	+ 4 007	+ 3 127

\* Plafonds applicables en 2013.

(1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas possibles de l'impôt sur le revenu, les descendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

→ Niveaux d'aides selon les travaux :

► PLAFONDS ET TAUX DE SUBVENTION				
Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé		Plafonds des travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention	Primes complémentaires
Projets de travaux d'amélioration	1 000 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	750 € HT/m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement	Aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux, distribuée par l'Anah (voir p. 14)
	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 %		
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %		
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25 %		
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques	25 %		
	À la suite d'une procédure RSD <sup>(1)</sup> ou d'un contrôle de décence <sup>(2)</sup>	25 %		
Transformation d'usage (si prioritaire)		25 %	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	



Une aide de l'Etat pour un logement meilleur et écologique

## Le programme Habiter Mieux

Dans sa délibération du 10 juillet 2012, le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays Sud Gâtine a acté la mise en place de ces différentes actions :

- soutenir au maximum 10 propriétaires occupants (10 par an) à améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique après travaux et compléter le montant de l'aide du programme Habiter Mieux à hauteur de 500 € par logement
- participer aux actions de repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires à faibles revenus en mobilisant tous les acteurs de proximité susceptibles de relayer l'information auprès des ménages éligibles

Pour plus d'informations sur les aides de l'ANAH, se référer au guide des aides établi au 1<sup>er</sup> juin 2013 disponible au lien suivant :  
[http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes\\_et\\_publications/Les\\_Aides/Guide\\_des\\_aides\\_2013.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Textes_et_publications/Les_Aides/Guide_des_aides_2013.pdf)

## → HABITER MIEUX C'EST QUOI ?

### → HABITER MIEUX, C'EST UNE AIDE FINANCIÈRE

pour vous permettre de réaliser des travaux de rénovation thermique pour :

- bien vous chauffer et gagner en confort,
- diminuer le montant de vos factures.

Habiter Mieux, c'est :

- une aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) représentant 35 ou 50 % du montant total des travaux,
- une prime de 3 000 € au titre des "investissements d'avenir",
- une aide complémentaire qui peut éventuellement vous être accordée par votre conseil régional, conseil général, votre communauté de communes ou votre mairie. Dans ce cas, l'aide Habiter Mieux est augmentée du même montant [dans la limite de 500 €, soit 3 500 € au total].

### → HABITER MIEUX, C'EST AUSSI LA GARANTIE D'UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Un spécialiste se déplace chez vous pour :

- réaliser le diagnostic thermique de votre logement,
- élaborer avec vous votre projet de travaux,
- faire réaliser les devis par des professionnels et vous aider à les comparer,
- monter vos dossiers de financement,
- suivre à vos côtés le bon déroulement de vos travaux.

**EXEMPLE**  
De quel montant d'aides pouvez-vous bénéficier pour un projet de travaux de 12 000 € HT?

## → AVEZ-VOUS DROIT À HABITER MIEUX ?

Oui, si vous répondez aux conditions suivantes :

### → VOUS OCCUPEZ LE LOGEMENT DONT VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE

### → VOS REVENUS NE DÉPASSENT PAS CES NIVEAUX DE RESSOURCES\*

Nombre de personnes dans le ménage	Niveau de ressources île-de-france (en €)	Niveau de ressources autres régions (en €)
1	23 881	18 170
2	35 050	26 573
3	42 096	31 957
4	49 153	37 336
5	56 232	42 736
Par personne supplémentaire	+ 7 068	+ 5 382

\*Applicables au 1<sup>er</sup> juin 2013

Il s'agit des revenus fiscaux de toutes les personnes occupant le logement. Ce montant annuel est sur votre feuille d'impôts.

### → VOTRE LOGEMENT

- a plus de 15 ans à la date où votre dossier est déposé,
- n'a pas eu d'autres financements de l'État comme un prêt à taux zéro depuis 5 ans.

### → VOS TRAVAUX

- garantissent une amélioration de la performance énergétique de votre logement d'au moins 25 %,
- n'ont pas été commencés avant le dépôt de votre dossier,
- seront intégralement réalisés par des professionnels du bâtiment.

### → DES QUESTIONS ?

#### ADRESSEZ-VOUS À VOTRE CONTACT LOCAL DONT LES COORDONNÉES FIGURENT AU VERSO.

Il vous dira très vite si vous pouvez ou non bénéficier de l'aide Habiter Mieux. Si c'est le cas, un conseiller prendra en charge le diagnostic de votre logement, le dépôt de votre dossier et le suivi de vos travaux.



**Fiche pratique sur les aides locales, réalisée par l'ADIL 79 – Espace Info Énergie et mise à jour en septembre 2013 par l'ADIL 79. Les informations y figurant sont présentées sous réserve de modifications ultérieures des dispositifs par les collectivités locales. D'autres aides ponctuelles peuvent exister.**

Collectivité	Nature	Bénéficiaires	Montant	Conditions
<b>AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE</b>				
Région Poitou-Charentes	Aide directe pour la construction ou l'achat d'un logement neuf Très Basse Consommation labellisé « Effinergie + »	Maîtres d'ouvrages ou acquéreurs d'un logement neuf constituant leur résidence principale	Aide forfaitaire de 4000€ par logement, majorée de 1000€ si la construction utilise en quantité significative des matériaux bio-sourcés	Conditions de ressources à respecter : revenu fiscal de référence inférieur à 20000€ par part fiscale. Logement devant satisfaire aux exigences de la RT 2012, du label « Effinergie + » et justifier d'une consommation réglementaire inférieure d'au moins 20% à ce qu'impose la RT 2012 (pour les logements dont le dossier sera déposé avant le 31 mars 2014 - 25% si le dossier est déposé entre le 1 <sup>er</sup> avril 2014 et le 31 mars 2015). Critères à respecter quant à la consommation d'énergie. Aide limitée à 800 logements en accession.
<b>AIDES A L'AMELIORATION DE L'HABITAT</b>				
Région Poitou-Charentes	Aide directe pour la valorisation touristique du patrimoine présentant un intérêt historique, architectural, culturel et touristique: travaux de restauration extérieure, visibles de la voie publique (clos, couvert, mise hors d'eau).	Maîtres d'ouvrage privés. Résidences secondaires exclues (excepté si le projet est inscrit dans une démarche collective). Propriétaires soumis à l'ISF et SCI marchand de biens exclus.	35 % maximum du montant HT des travaux éligibles, plafonné à 3000 € (subvention révisable)	Commune signataire de la convention « Village de caractère ». Commune inscrite dans une démarche concertée contribuant à la valorisation de son patrimoine, engagée ou souhaitant s'engager dans une démarche qualité visant à obtenir un label national (« Petite Cité de Caractère », « Ville et Pays d'Art et d'Histoire »). Patrimoine varié et de qualité, animé et ouvert au public. L'opération devra montrer son adéquation avec le programme prévisionnel de valorisation et d'animations élaboré. La Région accompagnera prioritairement les projets des communes associant l'ensemble des partenaires financiers mobilisables (Communauté de Communes, Département, Etat, Europe...).
Conseil Général  <b>Objectifs du Programme d'Intérêt Général atteints depuis juillet 2013 (possibilité d'aides auprès de l'ANAH). Un nouveau dispositif est prévu pour 2014.</b>	Aide pour la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif dans le cadre d'une démarche groupée menée par une collectivité. Deux collectivités ont entrepris une telle démarche : le Syndicat des Eaux de Gâtine et la Communauté de Communes du Thouarsais.	Propriétaires occupants	15% du montant plafond d'intervention de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne (valeur 2013 : 8000€)	Conditions de ressources ANAH à respecter Conditions quant à l'état de l'installation existante : dispositifs « points noirs » (classification « non acceptable » après diagnostic) situés sur une zone prioritaire (bassin re-sources, périmètre de protection) Immeuble construit avant 2000
	Aide directe pour la résorption de l'habitat dégradé dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général : Prime à l'Amélioration de l'Habitat	Propriétaires occupants	Pourcentage d'un plafond de travaux subventionnables dépendant de la nature des travaux  Sous réserve d'un examen de la situation par le Conseil Général	Conditions de ressources ANAH (plafonds très modestes) à respecter Logement de plus de 15 ans, n'ayant pas donné lieu à d'autres financements de l'Etat (comme un Prêt à Taux Zéro) depuis 5 ans. Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement (liste ANAH à respecter). Les travaux d'entretien, de décoration, travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement sont exclus. Travaux réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre). Dossier à constituer auprès de l'ADIL 79 qui assure le secrétariat du dispositif.

AIDES AU DEVELOPPEMENT DURABLE ET AUX ECONOMIES D'ENERGIE				
Région Poitou-Charentes	Aide directe à l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	500€ si coût du chauffe-eau solaire est inférieur ou égal à 2000€ HT/m <sup>2</sup> pose comprise avec une surface de panneaux inférieure ou égale à 2,5 m <sup>2</sup> 800€ si coût du chauffe-eau solaire est inférieur ou égal à 1400€ HT/m <sup>2</sup> pose comprise avec une surface de panneaux inférieure ou égale à 2,5 m <sup>2</sup> Un bonus de 100€ est accordé pour le remplacement d'un chauffe-eau électrique	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Normes techniques et d'installation à respecter. Les chauffe-eau solaires thermodynamiques sont exclus de cette procédure d'aide.
	Aide directe pour une installation photovoltaïque en autoconsommation (avec ou sans revente de surplus)	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	2000€ pour une installation de 2 à 9 kWc de puissance, le coût total de l'installation ne devant pas dépasser 3,5€ HT/Wc Limité à 100 projets.	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Normes techniques et d'installation à respecter. Les panneaux doivent être installés sur la toiture. Les dossiers de particuliers ayant une pompe à chaleur air-air sont exclus.
	Aide directe à l'installation d'un système solaire combiné	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	1400€	Constructions neuves ou réhabilitation conséquente uniquement Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. L'aide porte en priorité sur la main d'œuvre. Normes techniques et d'installation à respecter. Niveaux de performance énergétique à respecter pour les constructions neuves et les réhabilitations.
	Aide directe à l'installation de dispositifs de chauffage à granulés bois	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	-1400€ pour un poêle hydraulique à granulés bois dont le coût (pose comprise) est inférieur à 550€ HT/kW -40% du coût des travaux avec plafond de 2000€ pour une chaudière individuelle à granulés bois -Bonus de 100€ pour le remplacement d'une chaudière gaz et de 200€ pour le remplacement d'une chaudière fioul.	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. L'aide porte en priorité sur la main d'œuvre. Normes techniques et d'installation à respecter. Un seul équipement par logement peut être aidé.

	Aide directe à l'installation de dispositifs de chauffage à bois déchiqueté	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	-1800€ pour une chaudière individuelle à bois déchiqueté sans silo. Bonus de 100€ pour le remplacement d'une chaudière gaz et de 200€ pour le remplacement d'une chaudière fioul. -40% du coût des travaux avec plafond de 4500€ + 1500€ par logement pour une chaudière à bois déchiqueté avec silo 40% du coût des travaux avec plafond de 1800€ pour une chaudière à bois déchiqueté avec silo sans sonde lamda Bonus de 200€ pour le remplacement d'une chaudière gaz et de 300€ pour le remplacement d'une chaudière fioul.	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. L'aide porte en priorité sur la main d'œuvre. Normes techniques et d'installation à respecter. Un seul équipement par logement peut être aidé.
	Aide directe à l'installation d'un poêle à bois bûche ou granulés flamme verte	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	25% du coût des travaux TTC dans la limite de 300€	Logement certifié Effinergie + ou BBC rénovation uniquement Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. L'aide porte en priorité sur la main d'œuvre. Normes techniques et d'installation à respecter.
	Aide directe à l'installation de micro-éoliennes (entre 1,5 et 6 kW de puissance nominale)	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	2000€. Coût total de l'installation (pose comprise) ne doit pas excéder 6,5€ HT/W. Limité aux 70 premiers projets déposés complets	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Normes techniques et d'installation à respecter.
	Aide directe à l'installation de micro cogénération bois 1,5 à 4 kW électrique	Particuliers dont le logement constitue la résidence principale	Forfait de 4000€ Limitation à 10 opérations	Travaux sur logement neuf ou ancien. Conditions de ressources à respecter, le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Obligation de suivi et de reporting des performances et résultats auprès de la Région.
	Aide directe pour des travaux d'isolation de toitures, combles habitables ou perdus et de toitures-terrasses	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale  Propriétaires bailleurs sans personnalité morale pour un bien loué et situé en Poitou-Charentes	Aide forfaitaire de 500€ à 1000€ Bonus de 100€ si les travaux intègrent des éco-matériaux.	Logement de plus de 15 ans. Conditions de ressources à respecter. Le demandeur ne doit pas être imposé à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune. Normes techniques d'installation à respecter. Travaux réalisés par des professionnels.
	Aide directe à l'isolation bois par l'extérieur de maisons individuelles énergivores	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale.	Aide à l'audit énergétique : 70% des dépenses, subvention plafonnée à 1000€.  Aide aux travaux : 20% des dépenses liées à l'isolation de l'enveloppe, à son étanchéité à l'air et à la gestion du renouvellement d'air, dans la limite de 100€ de subvention par m <sup>2</sup> de SHON RT.	Rénovation globale très performante (BBC Effinergie rénovation) avec réalisation d'un bouquet de travaux cohérents comprenant notamment de l'isolation thermique par l'extérieur avec le bois. Objectif : réduire à moins de 80kWh/m <sup>2</sup> .an les consommations réglementaires du logement. Audit énergétique de qualité obligatoire Constructions ciblées sont celles construites entre 1948 et 1990. Limite à 10 opérations pilotes en Poitou-Charentes (sélection entre les candidats réalisée par la Région).
	Aide indirecte pour le financement de travaux de maîtrise de l'énergie ou d'installation d'équipements « énergie renouvelable » par un micro-crédit régional énergie verte à 0%	Propriétaires occupants dont le logement constitue la résidence principale	Prise en charge des intérêts du prêt (avec montant maximum du prêt)	Logement de plus de 2 ans. Conditions de ressources à respecter. Conditions quant aux travaux pouvant être financés Un seul micro-crédit peut être délivré par foyer Distribué par des établissements bancaires partenaires de la Région.
	Pour les aides de la Région Poitou-Charentes, quelle que soit la configuration du logement, chaque foyer ne peut bénéficier que d'une seule aide par « famille » d'équipement de production d'énergie à partir de ressources renouvelables. Il ne peut pas être attribué plus d'une aide pour un même type d'équipement (chauffe-eau solaire, chauffage bois, micro éolien, système photovoltaïque...)			

Conseil Général  <b>Objectifs du Programme d'Intérêt Général atteints depuis juillet 2013 (possibilité d'aides auprès de l'ANAH). Un nouveau dispositif est prévu pour 2014.</b>	Aide directe pour la résorption de la précarité énergétique dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général : Prime à l'Amélioration de l'Habitat	Propriétaires occupants	Pourcentage d'un plafond de travaux subventionnables dépendant de la nature des travaux  Sous réserve d'un examen de la situation par le Conseil Général	Conditions de ressources ANAH (plafonds très modestes) à respecter Logement de plus de 15 ans, n'ayant pas donné lieu à d'autres financements de l'Etat (comme un Prêt à Taux Zéro) depuis 5 ans. Travaux favorisant les économies d'énergie (liste ANAH à respecter). Les travaux d'entretien, de décoration, travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement sont exclus. Travaux réalisés devant permettre des économies d'énergie d'au moins 25%. Travaux réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre). Dossier à constituer auprès de l'ADIL 79 qui assure le secrétariat du dispositif
	Aide directe à la résorption de la précarité énergétique dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général (au titre du programme Habiter Mieux de l'ANAH)	Propriétaires occupants	500€	Conditions de ressources ANAH (plafonds très modestes) à respecter Logement de plus de 15 ans, n'ayant pas donné lieu à d'autres financements de l'Etat (comme un Prêt à Taux Zéro) depuis 5 ans. Travaux garantissant une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25%. Travaux figurant dans la liste des travaux éligibles aux aides de l'ANAH et réalisés par des professionnels. Dossier à constituer auprès de l'ADIL 79 qui assure le secrétariat du dispositif

Le Programme « Habiter Mieux » de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

Plusieurs collectivités locales se sont engagées dans le cadre de ce dispositif. Elles peuvent donc, hors du Programme d'Intérêt Général départemental de lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique, aider à hauteur de 500€ les propriétaires occupants dits « modestes » qui feraient dans leur logement des travaux d'économie d'énergie (sous réserve du respect des conditions ANAH et d'un gain d'énergie d'au moins 25%).

C'est le cas de : la Communauté d'Agglomération Niortaise, la Communauté de Communes de l'Argentonais, la Communauté de Communes du Thouarsais, la Communauté de Communes du Lezayen, la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine, la Communauté de Communes Terre de Sèvre, la Communauté de Communes du Saint-Varentais, la Communauté de Communes Val de Boutonne.

Les villes de Niort, Parthenay et Saint-Maixent-l'Ecole se sont également engagées dans le cadre du Programme « Habiter Mieux » sur le territoire de leurs OPAH (périmètre élargi).

Les plafonds de ressources à respecter ont augmenté au 1<sup>er</sup> juin 2013. N'hésitez pas à contacter l'ADIL 79 pour vérifier votre éligibilité aux aides de l'ANAH.

AIDES A L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE				
Conseil Général  <b>Objectifs du Programme d'Intérêt Général atteints depuis juillet 2013 (possibilité d'aides auprès de l'ANAH). Un nouveau dispositif est prévu pour 2014.</b>	Aide directe pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes âgées dans le cadre d'un Programme d'Intérêt Général : Prime à l'Amélioration de l'Habitat	Propriétaires occupants	Pourcentage d'un plafond de travaux subventionnables dépendant de la nature des travaux  Sous réserve d'un examen de la situation par le Conseil Général	Conditions de ressources ANAH (plafonds très modestes) à respecter Logement de plus de 15 ans, n'ayant pas donné lieu à d'autres financements de l'Etat (comme un Prêt à Taux Zéro) depuis 5 ans. Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie des personnes âgées devant être associés à des travaux favorisant les économies d'énergie (gain d'énergie d'au moins 25%) ou à des travaux de résorption de l'habitat dégradé (liste ANAH à respecter). Les travaux d'entretien, de décoration, travaux lourds assimilables à de la construction neuve ou de l'agrandissement sont exclus. Travaux réalisés par des professionnels du bâtiment (fourniture et main d'œuvre). Dossier à constituer auprès de l'ADIL 79 qui assure le secrétariat du dispositif