



PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Département des Deux-Sèvres (79)

Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire,
réuni en séance le 31/03/2015*

↳ Introduction

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD), FONDEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS SUD GÂTINE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement des communes pour les années à venir.

Le règlement du PLUi constitue quant à lui la traduction règlementaire et spatiale du PADD.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet intercommunal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.



Place principale de la Boissière-en-Gâtine

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLUi et notamment à travers son PADD s'applique sur la totalité du territoire intercommunal et détermine les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des espaces urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural d'une part, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable d'autre part.

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production

énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Plan d'eau de la Touche Poupard



Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gâtine (en cours d'élaboration), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Thouet, de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin, Clain. Plus généralement, il doit respecter la législation en vigueur, et notamment : les lois SRU et Grenelle (I et II), la loi paysage, la loi sur l'eau, ...

Le PADD du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine doit définir des orientations adaptées au contexte local, en s'inspirant des principes qui fixent le cadre général pour les collectivités.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme du PLUi de la Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, **le développement des communications numériques**, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

DES ENJEUX FORTS POUR L'ÉLABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SUD GÂTINE

La Communauté de Communes du Pays de Sud Gâtine présente des facteurs d'attractivité sur lesquels son Projet d'Aménagement et de Développement Durables pourra s'appuyer :

- > Un cadre de vie de qualité avec un paysage bocager très présent, une ambiance « rurale » à préserver
- > Un bon niveau d'équipements et de services de proximité maillé sur le territoire intercommunal
- > La proximité de pôles d'emploi et de services relativement importants (Parthenay, Saint-Maixent-l'École, Niort), facilement accessibles par la route
- > Des ménages attirés par la qualité du cadre de vie, un coût du foncier peu élevé et la présence de bâtiments anciens à rénover
- > Des opportunités dans le développement du tourisme rural (patrimoine riche, activités de pleine nature...)

Le territoire a connu dans la dernière décennie une croissance démographique relativement forte qui s'est traduite par un important développement

pavillonnaire. Ce phénomène a entraîné la consommation de terres agricoles et naturelles et génère un risque potentiel de banalisation des paysages urbains (lotissements pavillonnaires). Cette dynamique pourrait à terme hypothéquer l'atout principal du territoire et son premier facteur d'attractivité, à savoir son cadre de vie et ses paysages.

Tout l'enjeu du PADD consiste donc à rechercher l'équilibre entre le fait de permettre le développement de la Communauté de Communes du Pays de Sud-Gâtine, et la protection de son cadre de vie.

Afin d'atteindre cet objectif, le PADD s'articule autour de 2 axes principaux :

1. Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature naturelle et agricole
2. Maintenir, organiser et maîtriser le développement urbain

➤ AXE 1 : INSCRIRE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT AU SEIN DE L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE

PRÉSERVER LES GRANDS ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE

La majeure partie du territoire du Sud Gâtine est occupée par des terres à vocation agricole et naturels. La base de données d'occupation des sols *Corine Land Cover*, dans son analyse datant de 2006, fait état – sur les 20 864 hectares qui composent le territoire intercommunal - de :

- > Environ 2% d'espaces artificialisés,
- > Environ 1% de surfaces en eaux,
- > Environ 7% de forêts et milieux naturels
- > Environ 90% d'espaces agricoles

Le Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 fait quant à lui état de 14 972 hectares de Surface Agricole Utile, ce qui représente 72% du territoire intercommunal.

Les espaces agricoles sont une composante majeure de la qualité du cadre de vie en Sud Gâtine et façonnent ses paysages. L'agriculture, premier secteur d'emploi du Pays constitue par ailleurs un atout économique fondamental pour le territoire.

Ainsi, le projet s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme agricole :

- D'une part, il affirme la **vocation agricole sur une large partie du territoire** pour assurer la préservation des terres mais aussi pour permettre le cas échéant l'installation de nouveaux exploitants ou le développement des exploitations existantes : il s'agit en premier lieu de protéger l'outil de production agricole ;
- D'autre part, il préconise un **mode de développement basé en priorité sur le renouvellement urbain et le comblement des dent creuses** complété par des extensions nécessaires et organisées de manière à limiter la consommation d'espaces agricoles.

La préservation du potentiel de production agricole repose en premier lieu sur la préservation des terres et en second lieu sur le maintien de conditions techniques favorables à leur exploitation.

Le projet vise donc à ce titre à :

- **Limiter le mitage au sein de l'espace agricole :** Cette mesure a pour but d'éviter que le développement de l'activité de production ne soit contraint par l'application du principe d'éloignement entre habitation et activité agricole (recul de 100m des bâtiments, recul des surfaces d'épandages, etc). Pour ce faire, au sein de l'espace agricole le mitage est proscrit et l'évolution des hameaux sera encadrée.
- **Garantir les déplacements d'engins agricoles sur l'ensemble du territoire :** Le projet préconise de prendre en compte les itinéraires les plus fréquentés dans la réalisation des aménagements urbains à venir pour maintenir des vitesses réglementaires, des gabarits de voie et des rayons de girations adaptés aux véhicules agricoles. Pour d'autres itinéraires, il s'agit de limiter les tonnages et de s'adapter aux infrastructures.

RESPECTER ET PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES

Le PLUi vise à protéger et à mettre en valeur les espaces naturels, et à favoriser la découverte du territoire intercommunal et de son patrimoine paysager.

A cette fin, le PLUi veille à :

- **Préserver les continuités écologiques**

Le PADD identifie les réservoirs de biodiversité du territoire et les continuités écologiques favorisant les déplacements des espèces animales entre ces pôles de biodiversité majeurs. Ces éléments sont issus d'une première analyse menée à l'échelle du SCoT du Pays de Gâtine (version arrêtée) et retranscrits plus finement dans le PLUi.

Les réservoirs de biodiversité du territoire sont de plusieurs natures. Ainsi, on distingue :

- > Les réservoirs de biodiversité liés aux périmètres des sites Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2
- > Le réservoir de biodiversité lié à la sous-trame forestière englobant des boisements de taille et de densité importante
- > Le réservoir de biodiversité de la sous-trame bocagère constitué d'espaces agricoles et d'un maillage dense de haies

- > Les réservoirs de la trame aquatique constitués des cours d'eau identifiés par le SDAGE Loire Bretagne comme réservoirs biologiques

Les continuités écologiques définies à l'échelle du PLUi s'appuient quant à elles sur le maillage bocager de moindre densité et les boisements épars et de taille plus restreintes d'une part ; et sur le réseau hydrographique associé aux zones humides d'autre part.

Les continuités écologiques inscrites dans le PADD permettent ainsi de conserver la fonctionnalité écologique des pôles de biodiversité majeurs en évitant leur isolement et leur fragmentation. Ils peuvent, par ailleurs, correspondre à des espaces utilisés par l'agriculture ou devenir des lieux de promenade pour les habitants.



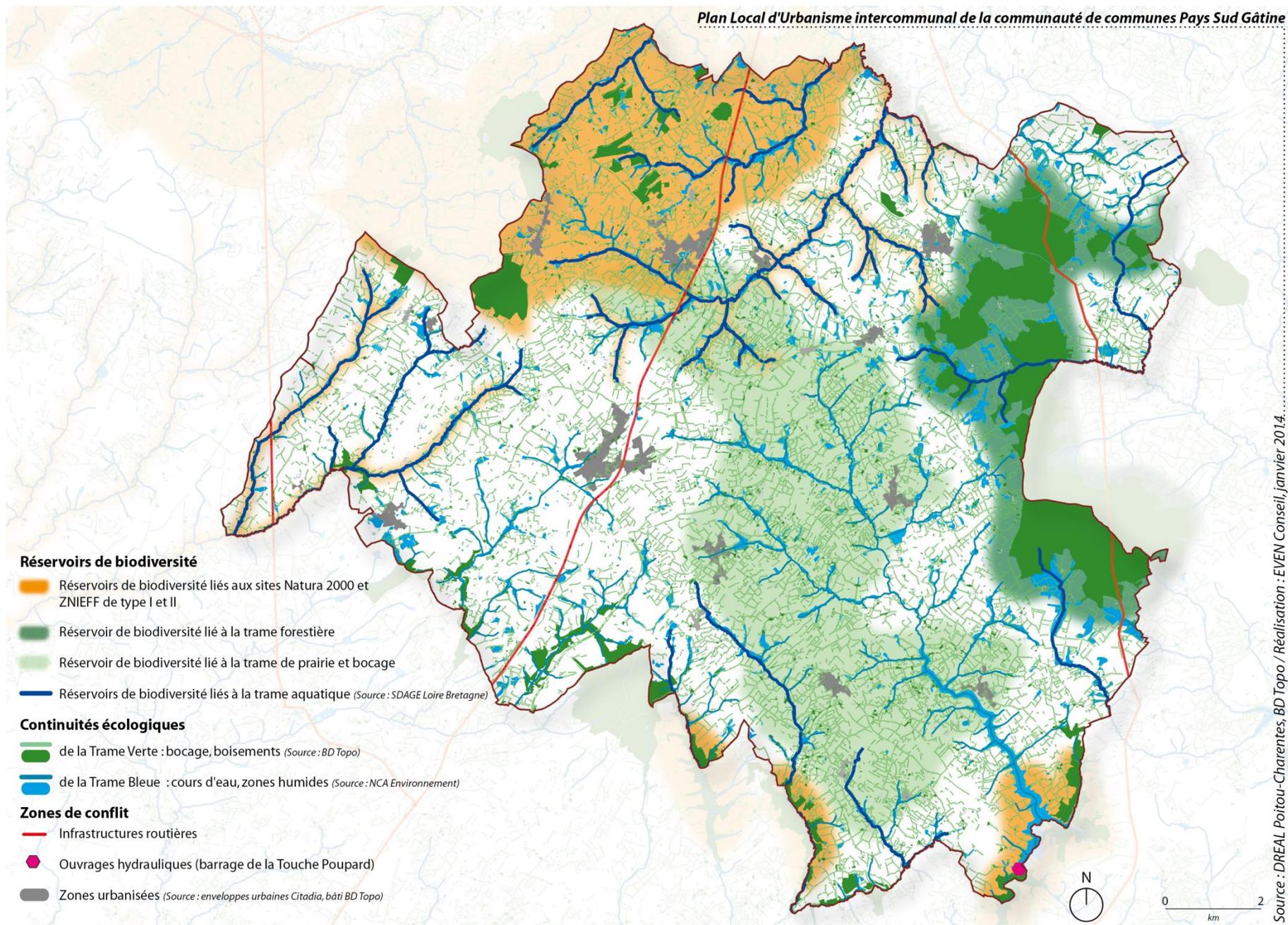
Le bocage de Gâtine

- **Protéger le bocage et les zones humides**

Outre son rôle crucial pour la fonctionnalité écologique du territoire, le bocage est une composante incontournable du patrimoine paysager de la Gâtine. Présent sur l'ensemble du territoire, il est caractérisé par un maillage dense de haies et de chemins creux relativement bien préservés.

Le PLUi affirme la nécessaire préservation de la «nature ordinaire». Ainsi, les haies formant le maillage structurant du territoire (bordures boisées des ruisseaux, massifs boisés, haies en lien avec les corridors écologiques et/ou les zones humides fonctionnelles) seront protégées. Leurs rôles, tant dans le fonctionnement hydraulique et écologique du territoire que d'un point de vue paysager, sera ainsi maintenu.

L'inventaire des zones humides réalisé sur la communauté de communes a mis en évidence la richesse de ces milieux sur le territoire. Afin de maintenir la fonctionnalité des zones humides et de préserver, plus largement, les continuités hydrologiques, ces milieux feront l'objet d'une inscription au PLUi.



PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE ET RURAL

Au-delà des paysages naturels et agricoles, la qualité du cadre de vie du Sud-Gâtine repose sur la richesse de son patrimoine bâti, témoin de l'histoire mais aussi de la vie culturelle et industrielle du territoire.

La richesse patrimoniale s'étend donc du patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques (Loi 1913) au patrimoine plus ordinaire, mais tout aussi représentatif du territoire.

A ce titre, le PADD vise à la **préservation du caractère architectural de ces éléments bâtis** à travers une déclinaison réglementaire adaptée permettant leur conservation et des possibilités de renouvellement en harmonie avec le patrimoine bâti existant et l'architecture locale.

De plus, **des éléments bâtis ponctuels pourront faire l'objet de protections adaptées.**

Enfin, **le PLU favorisera l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité**, en veillant à leur bonne intégration dans le tissu déjà constitué et dans son environnement (importance des formes traditionnelles, valorisation paysagère des abords...).



La Collégiale de Saint-Marc-de-La-Lande



Patrimoine agricole à Vouhé

FAVORISER LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE

L'un des atouts du Pays Sud-Gâtine repose dans la proximité avec la nature située aux portes des bourgs, villages et hameaux.

Le projet reconnaît cet atout et tend à améliorer les connexions entre espaces à caractère naturel et espaces habités. Il conduit à développer la qualité des accès aux grands espaces de nature et notamment aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (circuits et chemins de randonnée ...), à renforcer les liaisons douces, à favoriser la qualité et la continuité des sentiers.

PRÉVENIR ET GÉRER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le projet oeuvre pour la sécurité des biens et des personnes en encadrant l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les autres risques naturels potentiels (retrait gonflement des argiles, séismes, etc.) sont identifiés sur le territoire. Ils sont pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

La maîtrise de l'urbanisation s'opérera également à proximité d'activités engendrant des risques technologiques.

ÉCONOMISER ET VALORISER LES RESSOURCES

Les ressources que sont l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables aux équilibres de vie du milieu humain, animal et végétal. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe. Les actions que le PADD du PLUi développe dans ce sens sont les suivantes : veiller à une utilisation économe du sol (cf pages suivantes), promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables pour de la production décentralisée, préserver et valoriser la ressource en eau.

Promouvoir la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables

Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) pour préserver les générations futures passe en urbanisme d'une part, par la maîtrise des déplacements (incitation au co-voiturage, aux déplacements doux de proximité...) et d'autre part, par l'intégration du souci impératif de maîtrise des consommations d'énergie. L'économie d'énergie doit constituer une préoccupation majeure pour les opérations d'aménagement futures, en habitat comme en activités.

L'amélioration de la qualité énergétique du parc de bâtiments et de logements existant, en partie ancien, où la déperdition d'énergie est importante, constitue aussi un enjeu considérable. Le recours à des solutions de rénovation thermique sera encouragé (isolation en façade et en toiture, ventilation, ...).

Le développement des énergies alternatives se fera principalement autour de la filière de l'éolien (des sites préférentiels de développement de l'éolien sont aujourd'hui connus), la valorisation de la biomasse méthanisable, le développement de la filière du bois-énergie et du solaire.

Préserver et valoriser la ressource en eau

La communauté de communes s'engage via la mise en œuvre des SAGE, à participer aux différents programmes de préservation et de valorisation de la ressource en eau. Il est à signaler à ce sujet qu'un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communautaire.

Les objectifs liés à l'urbanisme concernent notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable (notamment la Touche Poupard, point de captage d'eau potable présent sur le territoire du Pays Sud Gâtine), la gestion quantitative de la ressource ainsi que la maîtrise des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels. A cette fin, le programme de travaux des différentes stations d'épuration

conditionnera dans certains cas les possibilités de développement des communes concernées.

➤ Axe 2 : Maintenir, organiser et maîtriser le développement urbain

ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE BASSINS DE PROXIMITÉ

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'École, 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. À l'intérieur de ces bassins peuvent être distingués des bassins « d'hyper-proximité » structurés autour des regroupements scolaires et de quelques commerces et services.

Selon la méthodologie définie par l'INSEE, un pôle de proximité dispose d'au moins 12 services dits de proximité (écoles, banque, poste, supérette, restaurant, boulangerie, boucherie, coiffeur, salles ou terrains de sport...)



Complexe sportif de Mazières



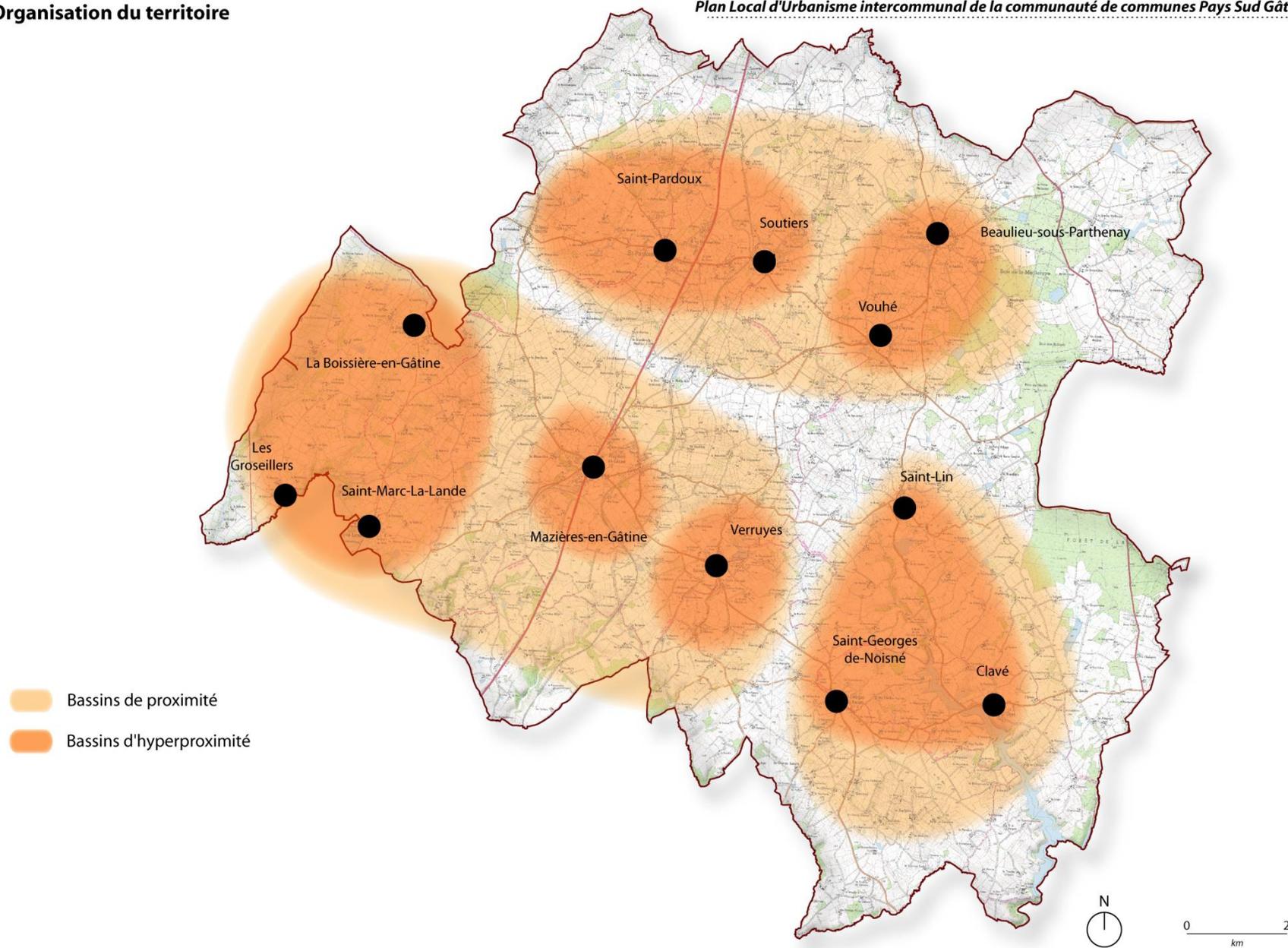
École de Verruyes

Le PLUi de la Communauté de Communes entend conforter cette organisation en :

- > Maintenant 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,
- > Améliorant la mobilité des habitants :
 - par la création de liaisons douces vers les pôles de proximité et d'hyper-proximité et entre eux ;
 - en favorisant la pratique du co-voiturage par la création d'aires dans ou à proximité des pôles de proximité.

Une réflexion pourra par ailleurs être engagée sur l'opportunité d'une offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, orientée Est/Ouest sur le territoire intercommunal et permettant notamment de relier les pôles entre eux.

Organisation du territoire



Source :BD Topo - IGN, BPE -INSEE / Réalisation :CITADIA Conseil, avril 2013

FAVORISER L'ACCÈS AUX NOUVELLES TECHNOLOGIQUES ET TENDRE, POUR TOUT LE TERRITOIRE, VERS UN RÉSEAU TRÈS HAUT DÉBIT

Les communications électroniques à haut débit représentent un moyen pouvant accompagner les territoires ruraux dans une démarche de réduction des déséquilibres territoriaux. L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Le gouvernement a lancé en juin 2010 le "programme national très haut débit", avec l'objectif final que tous les foyers aient avant 2025 accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Les enjeux de ce programme concernent à la fois la cohésion sociale et le développement économique : l'accès de tous à l'ensemble des services publics et marchands de l'internet à très haut débit permet de soutenir le développement des industries de télécommunication, de contenus numériques et de services en ligne.

Aujourd'hui sur le territoire, si une partie des communes est bien couverte par l'ADSL, la majorité du territoire ne dispose que d'une couverture faible à moyenne.

En lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du département des Deux-Sèvres, mis en place par le Conseil Général, et pour tendre pour tout le territoire intercommunal vers un réseau très haut débit à horizon 2025, le PLUi encourage :

- > Le raccordement, le plus possible, des sites d'intérêt général à la fibre optique (Santé, Enseignement, Tourisme et culture, Services publics, Zones d'activités principales, Points haut aménagés et mutualisés, raccordables par opportunité) et notamment ceux identifiés par le SDAN ;
- > L'anticipation, le plus possible, du Très Haut Débit dans les opérations d'aménagement d'ensemble (travaux de génie civil comportant des fourreaux réservés pour la fibre optique) ;
- > La montée en débit sur le réseau cuivre pour préparer la fibre optique, dans les conditions fixées par le SDAN (sous-répartiteurs éligibles à la montée en débit sur le territoire intercommunal) ;
- > Les dispositions réglementaires (dans le règlement du PLUi) qui créent un contexte favorable à l'aménagement numérique : permettre l'implantation des armoires, schelters, pylônes, antennes, etc.

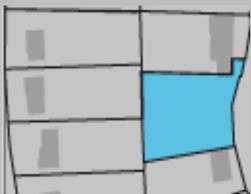
MAINTENIR LE TERRITOIRE DANS UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DE LA POPULATION EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS HARMONIEUSEMENT REPARTIE SUR LE TERRITOIRE

La Communauté de Communes souhaite poursuivre la dynamique démographique connue dans les années 2000. Sur cette période, la construction de 36 nouveaux logements chaque année a permis d'accueillir environ 600 nouveaux habitants.

Le PADD fixe ainsi un objectif de production moyen de 40 logements neufs par an **soit 480 logements environ sur la période 2014-2026.**

En se fondant sur une hypothèse de stabilisation de la vacance, de maintien du nombre de logements créés par réhabilitation ou changement de destination et de légère diminution de la taille des ménages, ces 480 nouveaux logements devraient permettre d'accueillir environ 950-1000 nouveaux habitants, portant la population de la Communauté de Communes à environ 7800 habitants en 2026.

Une dent creuse est un espace non bâti entouré de zones bâties.



Un repérage des « dents creuses » situées dans les enveloppes urbaines des bourgs et des villages a permis d'identifier un gisement d'environ 260 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 260 logements, soit environ 130 logements pourraient être effectivement réalisés à échéance de 12 ans.

Par ailleurs, la Communauté de Communes dispose en décembre 2013 d'un stock d'environ 50 lots viabilisés encore disponibles.

Enfin, une vingtaine de constructions en comblement de dents creuses pourraient être réalisées dans les hameaux du territoire.

Environ 280 logements devront ainsi être construits en extension, soit 58% des logements prévus entre 2015 et 2027. 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 le choix d'une densité différenciée en fonction des communes : une densité minimale 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 (1AUh et 2AUh) situées en extension de l'enveloppe urbaine devraient représenter une enveloppe d'environ 27 ha. 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 environ 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 prévoit environ 35.5 ha de zones d'urbanisation future aménageables.**

Les objectifs en production de logements et en limitation de la consommation d'espace représentent une enveloppe globale à l'échelle de la Communauté de Communes qui sera répartie dans les différentes communes en prenant en compte le potentiel existant dans les dents creuses de la commune, les lots encore disponibles, le nombre de logements commencés entre 2001 et 2012 et les capacités des systèmes d'assainissement.

La capacité d'accueil des équipements, et notamment des écoles, qui ont fait l'objet de travaux de rénovation, et pour certaines d'agrandissements, permet d'accueillir les nouveaux élèves induits par la croissance démographique envisagée.

PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ET D'ENTREPRISES

- **Aménager les zones d'activités et requalifier les sites existants**

La communauté de communes dispose de la compétence « développement économique » et a à ce titre développé une offre en zones d'activités communautaires, venant compléter l'offre en zones d'activités « de proximité » existante dans les communes.

À ce titre, le PADD du PLUi entend prolonger cette action en permettant l'aménagement et le développement des zones d'activités communautaires ; en requalifiant les autres sites d'activités existants et en permettant l'évolution des établissements qui y sont implantés.

Cette action doit venir conforter la spécialisation des zones à l'œuvre sur le territoire (artisanat, industrie, bureau...).

Pour le développement des zones d'activités futures, les sites suivants sont envisagés (liste non exhaustive) :

- > Verruyes-Mazières : secteur nord (environ 10 ha)
- > Mazières : l'Alière (environ 10 ha)
- > Saint-Lin : extension (environ 2 ha)
- > Beaulieu : secteur de la Petite Meilleraye (environ 6 ha)
- > Saint-Pardoux : Croix des Vignes (environ 4,5 ha)
- > St-Georges et Clavé : permettre des extensions des activités existantes

Par ailleurs, les activités n'entraînant pas pour leur voisinage de nuisances incompatibles avec le fonctionnement d'un quartier habité doivent pouvoir continuer à être accueillies dans les bourgs, villages et hameaux des communes.

Le PADD affiche également pour orientation de permettre le maintien et le développement des activités de carrières (sous réserve des règles particulières régissant ces activités).

Au titre du développement économique, le PADD affiche également pour orientation la préservation de la voie ferrée et sa possible optimisation, en ce qui concerne le ferroutage notamment.



ZAE de la Chabirandière

Capitaliser sur les atouts du territoire pour un développement touristique et culturel de qualité

L'activité touristique du Pays Sud Gâtine s'inscrit dans un large contexte de circuits touristiques englobant les Châteaux de la Loire, le littoral atlantique, le Futuroscope et, de façon plus proche, le Marais Poitevin. Ce sont en particulier avec les thématiques liées aux équipements de loisirs, aux espaces naturels, aux patrimoines historiques que la Communauté de Communes peut développer son offre touristique, ce qui doit s'accompagner par le développement d'une offre en hébergement et restauration que le PLUi entend rendre possible.

Afin de conforter et développer tourisme et culture qui sont des vecteurs d'attractivité et d'appartenance au territoire, le PADD affiche notamment pour orientations :

- > Le confortement et le développement du tourisme vert à travers notamment la préservation et la mise en valeur des patrimoines naturels et bâti et la poursuite du maillage du territoire en liaisons douces ;
- > Le développement du Golf de Mazières, des équipements et de l'offre en hébergement qui seront associés ;
- > La poursuite de la mise en valeur du Plan d'Eau de Verruyes ainsi que les hébergements qui y sont associés (camping et village de gîtes) ;
- > Le développement de l'offre en hébergement touristique dont les gîtes ruraux, y compris en zone agricole à condition qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale ;
- > Le confortement et le développement du tourisme industriel ainsi que le développement d'une politique culturelle volontariste.

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN, LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LE MITAGE DES ESPACES

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.

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

Entre 2002 et 2012, près de 89 ha ont été consommés sur la Communauté de Communes de Sud Gâtine dont :

- > 44,3 ha pour l'habitat, situés pour près de 80% en dehors des bourgs et des villages.
- > Environ 6 ha pour les zones d'activités.
- > 14 ha environ pour les exploitations agricoles.
- > Environ 13,5 ha pour les infrastructures, essentiellement consommés dans le cadre de la réalisation de déviations (RD743, bourg de Saint-Marc-La-Lande). Aucun projet d'une telle ampleur n'est envisagé dans le cadre du PLUi.
- > 13,5 ha environ pour l'extension des carrières.

La limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain est aujourd'hui devenue un objectif fort des documents d'urbanisme. En effet ces phénomènes induisent des conséquences négatives :

- > Fragmentation ou disparition des espaces naturels, semi-naturels ou agricoles,
- > Banalisation des paysages
- > Imperméabilisation des sols
- > Augmentation de la consommation énergétique
- > Extensions coûteuses de voiries et de réseaux divers

Dans le cadre du PLUi, la consommation liée à l'habitat de nouveaux espaces agricoles et naturels est estimée à 35.5 ha soit environ 20% de moins qu'entre 2002 et 2012.

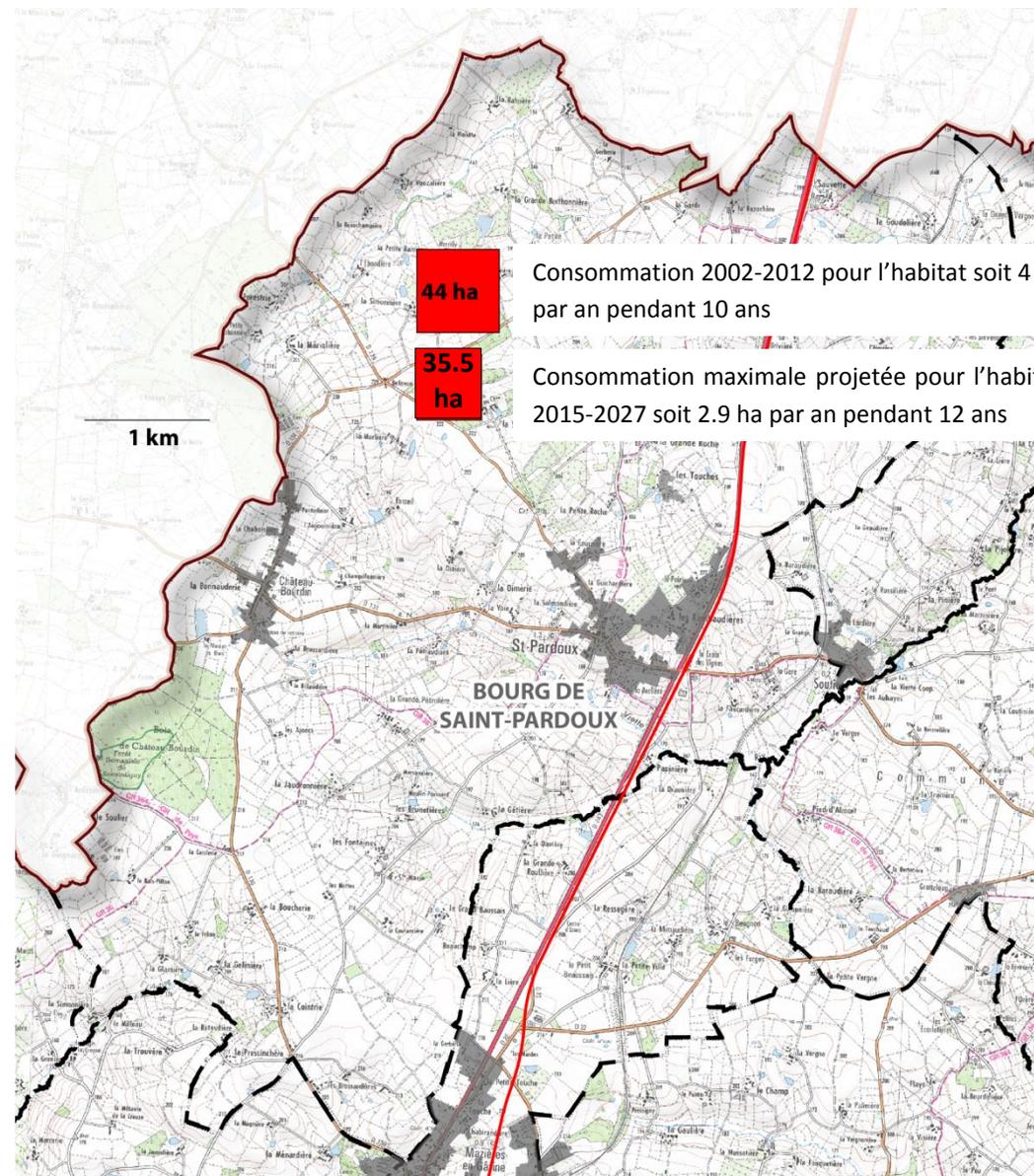
Concernant l'activité, le PADD réserve un peu plus de 20 ha pour le développement des zones d'activités communautaires et des sites d'activités. Le PADD indique également la possibilité d'extension mesurée des carrières, sous réserve des règles particulières régissant ces activités.

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 économes en espace.

Le carré rouge situé en haut représente une surface de 44 ha correspondant à l'espace consommé par l'habitat entre 2002 et 2012 sur toute la communauté de communes, soit 4.4 ha consommés par an.

Le carré rouge du bas correspond à la surface maximale potentiellement consommée en extension par l'habitat sur toute la communauté de communes entre 2015 et 2027 soit 35.5 ha, soit 2.9 ha par an.

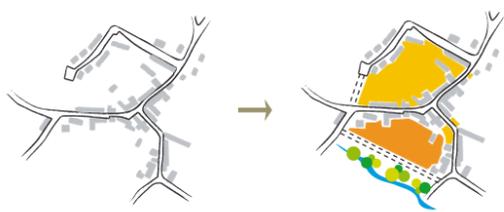


Recentrage du développement urbain vers les bourgs puis les villages et limitation du mitage des espaces agricoles

4 formes de structuration du bâti ont été définies auxquelles des possibilités différentes de développement seront données.

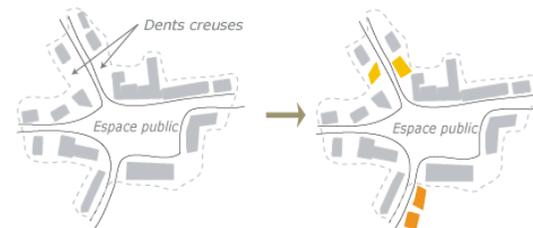
Le **bourg** est un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel et disposant d'équipements et de commerces ou services de proximité.

Dans les bourgs, pourront être prévues des extensions en continuité de l'enveloppe urbaine dans la limite des besoins définis par le PADD.



Principes de développement

- 1- comblement des dents creuses ■
- 2 - développement en extension en continuité de l'enveloppe urbaine ■
- 3 - fixer les limites de l'enveloppe urbaine en accord avec les paysages et le site (chemin, haies, murs, bocage, ruisseau, ...) ■



Principes de développement

- 1- comblement des dents creuses ■
- 2 - développement en extension **limitée** ■

La Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine compte 13 bourgs : le bourg central de chacune des 12 communes plus le bourg de Château-Bourdin à Saint-Pardoux.

Le **village** est d'une taille plus importante que le hameau et comprend, ou a compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs qu'ils soient administratifs, culturels ou commerciaux. Le village est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, espace public...

Des extensions **limitées** en continuité de l'enveloppe urbaine pourront être prévues dans la limite des besoins définis par le PADD.



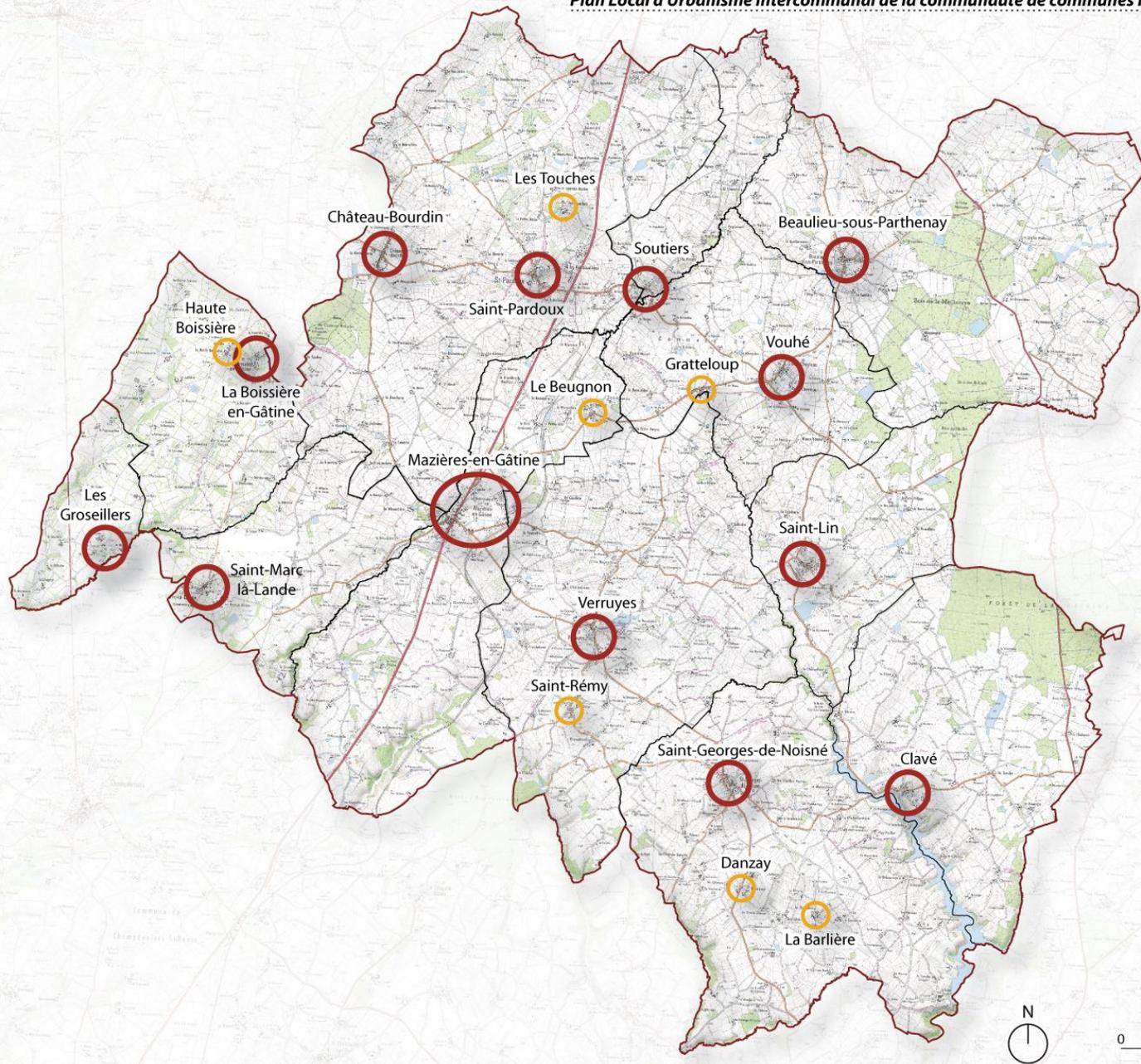
Bourg de Beaulieu-sous-Parthenay (source Géoportail)



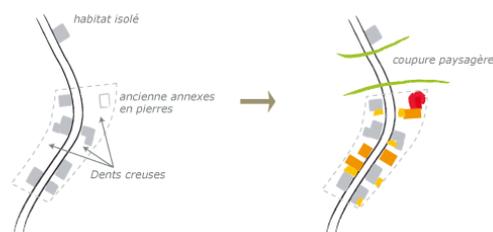
Village de Danzay à Saint-Georges-de-Noisé (source Ortophoto IGN)

Bourgs et villages

-  Bourgs
-  Villages



Le **hameau** est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine au maximum), pouvant comprendre également d'autres types de constructions. Il est isolé et distinct du bourg ou du village. Le hameau se caractérise donc par une taille modeste et le regroupement de constructions. La taille et le type d'organisations des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale ne peut y être apportée. Le hameau tel qu'il est défini dans le PLUi correspond au vocable « village » traditionnellement utilisé en Gâtine.



Principes de développement

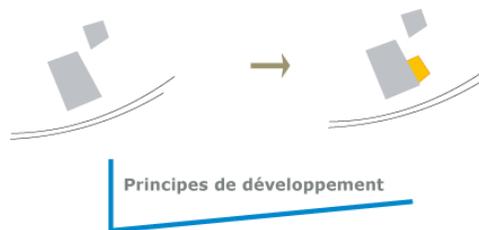
- Densification uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Evolution du bâti existant
 - réhabilitations
 - extensions
 - changement d'affectation
- Construction en dents creuses
- Préserver les coupures paysagères

Les hameaux seront zonés spécifiquement afin de permettre le comblement des dents creuses et/ou l'évolution du bâti existant.



Hameau de la Rousselière à Clavé
(Source Ortophoto IGN)

L'**habitat isolé** est constitué d'une ou quelques habitations.

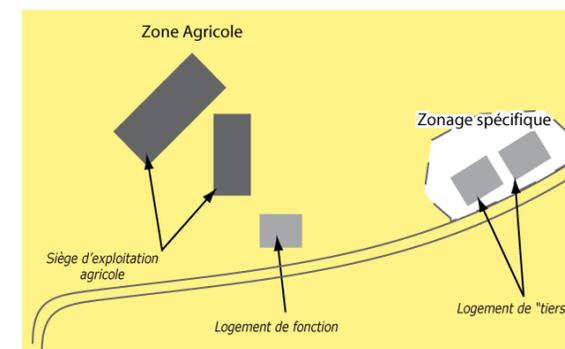


Principes de développement

L'habitat isolé n'a pas vocation à être renforcé ou étendu. Seule l'extension limitée de l'habitat existant pourra être envisagée.

Deux cas de figure existent pour l'habitat isolé :

- S'il s'agit du logement de fonction d'une exploitation agricole, il ne nécessite pas de zonage spécifique.
- S'il correspond à un habitat occupé par un « tiers », il devra faire l'objet d'un zonage spécifique qui permettra l'évolution du bâti existant.



Suivant l'objectif de limitation du mitage urbain affiché par le PADD, le PLUi ne devra pas permettre la construction en zone agricole, à l'exception (principalement) des bâtiments agricole et des logements de fonction liés à une exploitation agricole.

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.

Promotion de formes urbaines plus économes en espace

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.

L'habitat individuel peut évoluer vers des formes moins consommatrices d'espace tout en garantissant le confort de l'espace privatif.

Exemple de transformation de bâti agricole en logement



Des formes différentes d'habitat individuel



Individuel pur : 7 logt/ha
Parcelle moyenne : 1000m²



Individuel groupé : 20 logt/ha
Parcelle moyenne : 330m²

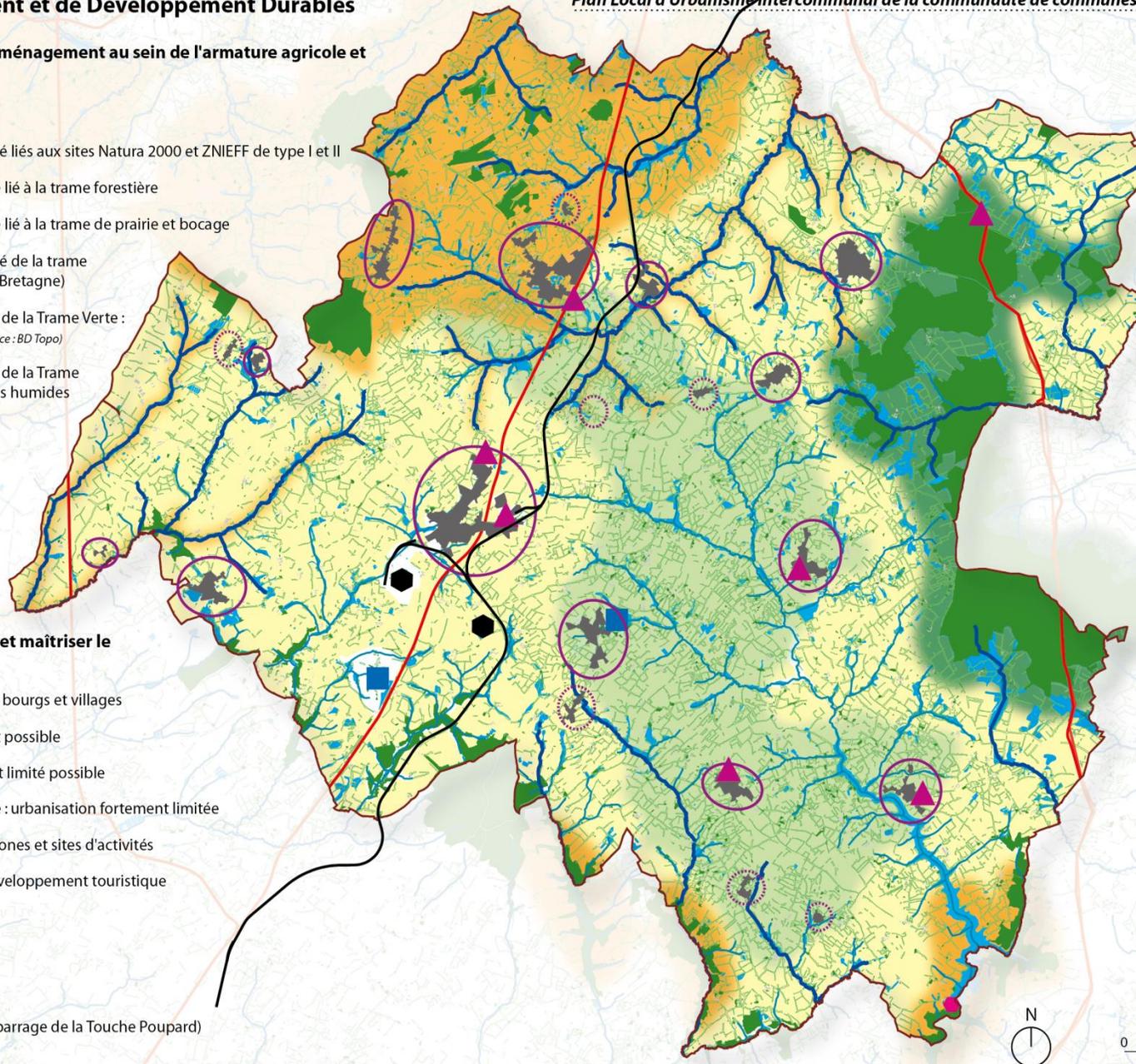
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Axe 1 : Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature agricole et naturelle

- Espaces agricoles
- Réservoirs de biodiversité liés aux sites Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II
- Réservoir de biodiversité lié à la trame forestière
- Réservoir de biodiversité lié à la trame de prairie et bocage
- Réservoirs de biodiversité de la trame aquatique (SDAGE Loire Bretagne)
- Continuités écologiques de la Trame Verte : bocage, boisements (Source : BD Topo)
- Continuités écologiques de la Trame Bleue : cours d'eau, zones humides (Source : NCA Environnement)

Axe 2 : Maintenir, organiser et maîtriser le développement urbain

- Enveloppes urbaines des bourgs et villages
- Bourgs : développement possible
- Villages : développement limité possible
- Hameaux et habitat isolé : urbanisation fortement limitée
- Projets d'extension des zones et sites d'activités
- Principaux projets de développement touristique
- Carrières
- Voie ferrée
- Infrastructures routières
- Ouvrages hydrauliques (barrage de la Touche Poupard)



0 2 km

Source : DREAL Poitou-Charentes, BD Topo / Réalisation : EVEN Conseil, janvier 2014.