

1.3- Justification des choix

Prescription du PLUi	Arrêt du PLUi	Approbation PLUi
25.10.2018	21.11.2024	20.11.2025

INTRODUCTION	4
CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX.....	4
RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF	4
RAPPEL DE LA HIERARCHIE DES NORMES.....	5
LES CHOIX FONDAMENTAUX POUR ETABLIR LE PADD	6
RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	6
LA CONSTRUCTION DU PADD.....	9
LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PROJETE.....	10
39 000 habitants à l'horizon 2037	10
L'évaluation des besoins en logements : environ 110 logements par an	10
La diversification de la production de logements	14
La dynamique résidentielle soutenue par une dynamique de l'emploi	14
L'ARMATURE TERRITORIALE CONFORTEE	15
Résumé de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Gâtine	15
Résumé de l'analyse multicritère du PLUi pour définir l'armature.....	15
Les grandes polarités de l'intercommunalité	15
L'armature une réponse aux besoins en équipements et services	16
Le confortement des pôles par le développement résidentiel.....	16
Le confortement des pôles par le développement économique dont celui des zones d'activités stratégiques	17
LES QUALITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DU TERRITOIRE GATINAIS.....	18
L'ARMATURE NATURELLE	20
LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF AINSI QUE L'ARTIFICIALISATION.....	25
LES NOUVELLES PRATIQUES D'URBANISME PORTEES PAR LE PLUi.....	25
La mobilisation des gisements fonciers pour le développement de l'habitat.....	27
Les zones d'activités économiques au cœur de la stratégie économique	29
La mobilisation des gisements foncier à vocation économique	30
L'augmentation des densités bâties.....	30
La maîtrise du développement urbain en campagne.....	31
Les changements de destination.....	68
L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et le souhait de maîtriser certains fonciers au-delà du temps du PLUi.....	68
Les autres leviers employés.....	69
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF	70
Rappel contexte réglementaire et législatif	70
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le SCoT.....	71
Les Méthodes et bases de données.....	71
Principaux résultats de l'analyse de la consommation d'espaces NAF	72
Le bilan.....	73
LA COHERENCE DES REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	76
LA DELIMITATION DES ZONES	76
LA ZONE URBAINE.....	76
LA ZONE A URBANISER.....	79
LA ZONE NATURELLE	80
LA ZONE AGRICOLE	82
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES ET PAR ZONE.....	85
Des dispositions générales	85
Des dispositions communes en toute zone.....	86
Des dispositions particulières par zone	89
Les règles favorisant la préservation des centralités	91
Les règles dédiées à la préservation et la valorisation des caractéristiques urbaines et architecturales, entre réhabilitation de l'ancien et nouvelle construction	92
Les règles nécessaires à la prise en compte des risques et des nuisances	92
Les règles relatives à la l'urbanisme commercial.....	93

<i>Les règles spécifiques au développement économique dont celui des entreprises isolées en campagne</i>	94
<i>Les règles visant au confortement les centralités urbaines, des bourgs à la ville-centre, tout en valorisant les espaces ruraux</i>	94
<i>Les règles spécifiques aux carrières</i>	96
<i>Les règles accompagnant la trame verte et bleue, la protection et la valorisation des milieux naturels remarquables et ordinaires</i>	96
<i>Les règles en lien avec la gestion des eaux</i>	99
<i>Les règles en faveur de la nature dans les espaces urbanisés</i>	100
<i>Les règles privilégiant les ressources locales et biosourcés</i>	100
<i>Les règles mettant en valeur le patrimoine et la qualité paysagère</i>	100
<i>Les règles se rapportant aux énergies et à la sobriété énergétique</i>	101
<i>Les règles vouées à l'agriculture</i>	102
<i>Les règles dédiées au tourisme</i>	103
<i>Les règles en lien à la mobilité</i>	104
<i>Les règles propres au numérique</i>	105
TABLEAU DES DESTINATIONS admises par zone	105
<i>Les prescriptions graphiques</i>	110
EDIFICES ET ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)  	111
MURS, MURETS OU CLOTURES D'INTERET (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 	112
ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 	113
CHAOS GRANITQUES ET PIERRES BRANLANTES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 	113
ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME) 	113
HAIES, BOIS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	114
LES ARBRES REMARQUABLES ET LES ARBRES DE VILLE PROTEGES, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME  ..	116
ESPACE PAYSAGER A PRESERVER (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 	117
VOIES ET CHEMINS (L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME) 	118
MARES ET PLANS D'EAU (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) 	118
ZONES HUMIDES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) 	119
LES CONES DE VUE (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 	121
EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME) 	121
LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	123
LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	123
LES PRINCIPES D'OAP	123
METHODE DE PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DES OAP	125
L'OAP THEMATIQUE « PRESERVER LA GATINE »	126

Introduction

Contenu de la partie justification des choix

Au regard de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans la justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41.
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal**, ce point est présenté dans la dernière partie de ce tome.

Ainsi, le présent tome est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.

Le document renvoie au tome 1 du présent rapport de présentation, qui (en vertu des dispositions de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :

- Expose les principales conclusions du diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- Analyse l'état initial de l'environnement

Ainsi que le tome 5 dédié à **l'évaluation environnementale** comme demandé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Rappel du cadre législatif

La **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** (dite « Loi SRU ») du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant notamment :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la **Loi Engagement National** pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les Lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du **Grenelle de l'Environnement** (dite Loi Grenelle I) et du 12 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou Loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La **Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**, dite Loi « ALUR », du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la Loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la **Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014.

La **Loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014** a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La Loi du 6 août 2015 pour la **croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques** (dite Loi « Macron ») et la Loi du 17 août 2015 relative à la **transition énergétique pour la croissance verte** enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la Loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La **Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** (dite « Loi ELAN »), adoptée le 23 novembre 2018, introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole.

La **Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi « Climat et résilience »)**, promulguée le 22 août 2021, fixe notamment un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif, il est attendu sur la période 2021-2031, à l'échelle nationale, une réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au niveau national par rapport aux 10 années précédentes (2011-2021). A partir de 2031, une nouvelle phase s'ouvrira avec une trajectoire de réduction de l'artificialisation pour le moment non quantifiée. Cette trajectoire restant à préciser par les SRADDET et les SCoT.

La Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de **lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux** a apporté quelques ajustements à la Loi Climat et Résilience.

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être décliné dans le SRADDET régional avant le 22 novembre 2024, dans le schéma de cohérence territoriale avant le 22 février 2027 et 2028 pour les PLUi. La Région Nouvelle-Aquitaine dispose depuis le 27 mars 2020 de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Sa première modification, portant sur les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement logistique notamment en matière de localisation préférentielle, de la prévention et la gestion des déchets, a été adoptée par délibération du Conseil régional du 14 octobre 2024.

Approuvé par le préfet de Région le 18 novembre 2024, le SRADDET modifié est désormais entré en application.

Rappel de la hiérarchie des normes

Le SCoT est un document intégrateur qui articule les plans et programmes supra territoriaux portés par l'Etat, la Région, le Département, les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet à l'échelle de plusieurs intercommunalités ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...). Le PLUi doit être compatible avec le SCoT, le rapport de compatibilité avec ce dernier valant intégration des documents de rangs supérieurs au PLUi.

Le SCoT du Pays de Gâtine a été approuvé le 13 décembre 2015. Ce document de planification a pour ambition de dessiner un projet en cohérence avec les besoins des habitants du territoire et s'appuie sur plusieurs objectifs structurants :

- Affirmer et renforcer l'attractivité du territoire, en protégeant, gérant et renforçant les caractéristiques identitaires du Pays de Gâtine (Bocage, qualité de vie, ...),
- Améliorer les mobilités infra et extras territoriales, ou à tout le moins préparer les conditions d'un futur renforcement en améliorant les conditions d'une future massification des flux et les relations d'interdépendances entre densification des populations et conditions de mobilité,
- Valoriser les ressources humaines et naturelles du territoire, pour favoriser le maintien des activités économiques au premier rang desquelles se trouvent l'activité agricole et notamment l'activité d'élevage nécessaire au maintien du bocage et de sa biodiversité.

Ces objectifs majeurs constituent le socle d'une politique d'accueil tant démographique qu'économique ambitieuse à savoir :

- Accueillir plus de 4.800 nouveaux habitants sur la période 2016-2028,
- Produire 3.840 nouveaux logements
- S'inscrire dans une dynamique de création d'emploi d'environ 1.300 à 1.500 nouveaux emplois pour les 12 prochaines années

Le SCoT du Pays de Gâtine a été approuvé en 2015 ; il est opposable depuis le 13 décembre 2015.

C'est un document de planification dont l'objectif majeur est de promouvoir, pour les années à venir, un cadre de vie de qualité pour tous les habitants de nos communes, en mettant en œuvre un projet de développement durable.

Le SCoT correspond d'abord à une ambition, celle de dessiner un projet répondant aux besoins exprimés par les habitants, les entreprises, et toutes les forces vives du Pays de Gâtine.

Par ailleurs le PLUi se doit d'intégrer **le projet de Programme Local de l'Habitat** (PLH approuvé le 21 novembre 2024 et qui doit couvrir la période 2024-2030).

Les principales orientations et objectifs de ces documents-cadres sont présentés dans ce tome ainsi que l'articulation avec le PLUi.

Les choix fondamentaux pour établir le PADD

Rappel des enjeux du diagnostic

LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE :

- La prise en considération des multiples influences ;
- Le renforcement de l'attractivité de Parthenay et l'équilibre entre les pôles relais, de proximité et le milieu rural (enjeux potentiellement contradictoires) ;
- L'organisation des services en s'appuyant sur les pôles existants.

LES PAYSAGES ET LES DYNAMIQUES URBAINES

- La nécessaire définition d'une politique autour des complexes bocagers tenant compte :
 - o de leurs rôles écosystémiques (ressources en eau, biodiversité, climat, valorisation...) ;
 - o de leur importance pour le paysage et l'identité du territoire (intégration du bâti, chemins, sentiers, voies, modalité de développement de l'éolien... ;
 - o du rôle prépondérant des agriculteurs, notamment pour la gestion.
- Prise en compte des spécificités du secteur de plaine du nord-est du territoire ;
- Définition de stratégies de développement urbain à long terme qui tiennent compte :
 - o de la localisation et de l'intégration paysagère des projets en extension et/ou entrée de ville ;
 - o de la nécessaire mobilisation du gisement foncier en densification ;
 - o de l'intégration de(s) projet(s) de Trame Verte et Bleue, qu'ils soient d'échelle intercommunale ou communale ;
 - o Un lien étroit avec le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) à établir, notamment en ce qui concerne la qualité des entrées de l'agglomération de Parthenay et les principaux axes du territoire.
- Mise en cohérence de certains périmètres de protection des abords de Monuments Historiques avec leur environnement ;
- Au regard de l'importance des enjeux urbains et architecturaux, renforcement des dispositions réglementaires patrimoniales sur les espaces à l'interface du secteur sauvegardé ;
- Définition d'une politique du patrimoine au service de la qualité du cadre de vie, de la mémoire de lieux, de l'identité et qui permette de répondre aux besoins (habitat, développement des ENR...) ;
- Définition d'une politique de préservation du petit patrimoine.

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

ENJEUX SUR LES BESOINS DES MENAGES

- L'attractivité résidentielle en lien avec l'activité économique ;
- La « transition » démographique ;
- Une offre de logements adaptée aux besoins des habitants du territoire.

ENJEUX SUR LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

- La lutte contre la vacance ;
- L'amélioration, la qualité, le confort et la performance énergétique du parc de logements existants ;
- L'intervention privilégiée sur l'habitat privé dans les centres-bourgs de quelques communes ;
- La réduction des consommations et de l'empreinte carbone du secteur résidentiel.

ENJEUX SUR L'OFFRE LOCATIVE

- Le renforcement et l'adaptation du parc locatif (plus de petits logements pour mieux répondre à la demande des ménages) ;
- L'amélioration de la qualité et du confort du parc locatif existant ;
- Le rôle du parc public (développer une offre de logements en PLAI) pour l'accueil des ménages très modestes.

ENJEUX SUR LE MARCHE DU LOGEMENT NEUF ET ANCIEN

- La relance de la production de logements neufs ;
- Le développement de formes urbaines plus innovantes, moins consommatrices en foncier et variées pour les ménages ;
- Une offre de logements abordable et adaptée aux capacités financières des ménages.

ENJEUX SUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

- La coordination des acteurs sociaux et du logement dans la réponse aux besoins des publics spécifiques, précaires et aux jeunes ;
- Le potentiel de développement des offres de logements et d'hébergement des personnes âgées face à la progression et la diversité des besoins ;
- La solidarité territoriale quant à la gestion, au fonctionnement, et aux investissements liés aux grands passages.

ENJEUX SUR LE FONCIER

- La réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- La compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de consommation d'espaces qui doit se mettre en conformité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le ZAN ;
- La prise en compte des dispositions du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (-50% de consommation d'espaces) et des perspectives de « Zéro Artificialisation Nette » inscrites dans le Plan Biodiversité de 2008 ;
- La définition des objectifs de densification dans l'enveloppe urbaine et leur déclinaison à l'échelle des territoires de proximité et des communes ;
- La définition de la stratégie urbaine pour l'agglomération, les bourgs et les principaux villages (Densification/Extension et modalités) ;
- La densité et la prise en compte des évolutions des attentes et des besoins dans les opérations, en renouvellement urbain comme en extension ;
- La faisabilité de la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain en territoire rural ;
- La répartition géographique des objectifs de construction et de rénovation, au regard de l'armature territoriale ;
- La cohérence des aménagements en cas d'opérations concernant plusieurs propriétaires grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ;
- Les stratégies foncières publiques des communes et de la communauté de communes à définir et à mener.

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- La couverture des besoins et l'accès à une offre de santé de proximité ;
- Le maintien de la diversité et du maillage de l'offre scolaire ;
- Le maintien de l'accueil individuel en structures petite enfance et en accueil de loisirs en nombre de places et en répartition géographique ;
- Le maintien et la lisibilité du dynamisme culturel ;
- Le maintien de la diversité de l'offre sportive, l'accessibilité et la mutualisation des équipements.

LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- Le maintien et le développement des entreprises existantes, dont les entreprises artisanales, notamment dans les bourgs (mixité fonctionnelle) et l'implantation de nouveaux projets ;
- Un modèle « d'usines à la campagne » à maintenir et développer (maillage d'entreprises industrielles sous-traitantes) ;
- Accompagner les mutations du développement industriel, de l'économie de proximité ... ;
- L'adéquation entre les besoins des entreprises et le niveau de qualification des habitants ;
- L'attractivité commerciale du centre-ville de Parthenay :
 - o Poursuite des actions et réflexions sur la place du commerce de centre-ville au regard des évolutions des modes de vie et de consommation des habitants ;
 - o Corrélation des actions et réflexions sur le dynamisme du centre-ville de Parthenay avec les besoins en termes d'habitat et le respect du patrimoine.
- Le maintien de la diversité commerciale des bourgs ;
- L'émergence d'offres alternatives (commerces ambulants, circuits courts ...) ;
- L'anticipation des besoins en activités en place et l'optimisation de l'offre foncière existante ;
- Une vision stratégique globale à définir pour les prochaines années en positionnant les extensions et les nouvelles zones d'activités ;
- La montée en compétences des actifs (formation), mais aussi la capacité d'accueil d'une population extérieure (offre en habitat) ;
- La prise en compte des enjeux agricoles des sites d'exploitation identifiés (transmission, succession ...) ;
- La conciliation du développement de l'agriculture avec les enjeux environnementaux (zones humides, périmètres de captage des eaux, zones Natura 2000 ...) ;
- La diversification des exploitations afin notamment de compenser la sortie des dispositifs "zones défavorisées" (ICHN) ;
- La prise en compte des projets de développement, dont les projets d'énergie renouvelables en lien avec le PCAET et la préservation des haies ;
- La mise en valeur de la richesse culturelle ;
- L'absence de site touristique « phare », la problématique de reconnaissance touristique du territoire (public de passage) ;
- La mise en valeur de l'offre touristique ;
- Le développement des hébergements touristiques, notamment insolites ;
- La restauration du patrimoine bâti grâce à la valorisation touristique.

RÉSEAUX ET COMMUNICATIONS

- L'accessibilité du territoire par tous les modes de transport (désenclavement) ;
- La mobilité inclusive et sociale pour faciliter l'accès à l'emploi des publics fragiles ;
- Le développement des modes de transport alternatifs à la voiture ;
- La prise en compte de la desserte numérique du territoire dans les projets d'aménagement ;
- Complément du maillage pour couvrir l'ensemble de la communauté de communes en 4G.

ENJEUX SUR LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

- Identité du paysage ;
- Mise en valeur paysagère du relief ;
- Mise en valeur et préservation des différentes composantes hydrographiques, éléments structurants du territoire.

ENJEUX SUR LA BIODIVERSITÉ

- Préservation et reconquête de la biodiversité ordinaire et remarquable ;
- Préservation de la diversité éco-paysagère ;
- Valorisation, préservation, gestion d'un maillage bocager dense ;
- Connexion entre le bocage armoricain et le bocage limousin à l'échelle supra régionale ;
- Maintien de la multifonctionnalité des zones humides, notamment biodiversité et gestion de l'eau ;
- Responsabilité du territoire en tant que tête de bassin : qualité de l'eau, rétention d'eau pour la lutte contre les pollutions et le risque inondation ;
- Trame verte et bleue : fonctionnalité du réseau écologique local, reconquête de la biodiversité et prise en compte par le monde agricole ;
- Cadre de vie et santé des habitants ;
- Identité du territoire et tourisme.

ENJEUX SUR LES RESSOURCES ET CONSOMMATIONS

- Maintien et développement des activités de carrières sur le territoire ;
- Amélioration de la qualité des eaux superficielles et le maintien de la qualité des eaux souterraines ;
- Enjeu quantitatif lié à la ressource en eau, au regard notamment des évolutions climatiques, protection de la ressource d'eau potable ;
- Maîtrise des rejets liés à l'assainissement et au ruissellement des eaux pluviales ;
- Adéquation développement urbain/capacités d'épuration ;
- Diminution des consommations d'énergie ;
- Diminution de la part des énergies fossiles ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Gestion durable des déchets, du tri, du compostage... ;
- Développement de l'économie circulaire.

ENJEUX SUR LES POLLUTIONS NUISANCES

- Santé publique d'une manière générale ;
- Limitation de l'exposition des personnes, des biens et des activités économiques aux pollutions et nuisances ;
- Atténuation/limitation des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques ;
- Réduction des nuisances sonores ;
- Connaissance des sites et sols pollués pour une meilleure gestion des pollutions dans le cadre du renouvellement urbain notamment ;
- Réduction de la pollution lumineuse ;
- Limitation de l'exposition des populations aux champs électromagnétiques d'extrêmes basses fréquences.

ENJEUX SUR LES RISQUES

- Réduction des risques ;
- Limitation de l'exposition des personnes, des biens et des activités économiques aux risques ;
- Adaptation du développement urbain à la connaissance des risques.

La construction du PADD

La construction du PADD a débuté le 5 février 2020 par un séminaire de travail prospectif intitulé « Parthenay-Gâtine en 2036 » avec les élus du comité de pilotage, qui se sont ensuite réunis une deuxième fois le 11 février 2020 pour établir un « pré-PADD ». Établi à la veille des élections municipales de la même année, ce pré-PADD avait vocation à servir d'esquisse pour la suite.

Il a permis aux élus d'exprimer les attendus suivants :

- **Une ambition pour Parthenay-Gâtine 2037**
 - Se saisir de l'opportunité de l'écriture du PADD pour donner un cap à la politique d'aménagement de la communauté de communes.
 - Partager un projet clair permettant d'identifier les priorités.
- **La transition écologique et énergétique comme fil rouge de la démarche**
 - Des impératifs qui doivent être pris en compte dans l'ensemble des choix à effectuer pour la construction du PLUi (Trame Verte et Bleue, émissions de GES, préservation des ressources (eau, sol ...)).
 - Des enjeux qui entraînent des répercussions sur toutes les thématiques abordées dans le PADD.
- **« Créer les conditions »**
 - Un PLUi qui ne pourra pas répondre à tous, mais qui doit « créer les conditions » favorables à un développement du territoire, respectueux de l'environnement et des spécificités des sous-ensembles de la communauté de communes.

Il était entendu que les éléments structurants du PADD (définition d'objectifs chiffrés en matière démographique, de production de logements, de limitation de la consommation d'espaces ...) et les orientations spatiales plus précises devaient être définies ultérieurement.

La crise sanitaire COVID-19 puis le renouvellement des équipes municipales ont retardé la poursuite des travaux sur le PADD qui n'ont pu véritablement redémarrer qu'à partir d'octobre 2020.

Le développement résidentiel projeté

39 000 habitants à l'horizon 2037

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière conjointe avec le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 21/12/2023. Les scénarios de projection de l'INSEE ¹ convergent vers une quasi-stabilité de la population sur la période 2018-2070 pour la partie nord du département des Deux-Sèvres. Le département aurait une croissance démographique nulle (l'excédent migratoire compensant le déficit naturel), avec une accentuation du vieillissement de la population (la part des 65 ans et plus passant de 24 à 34% entre 2018 et 2070).

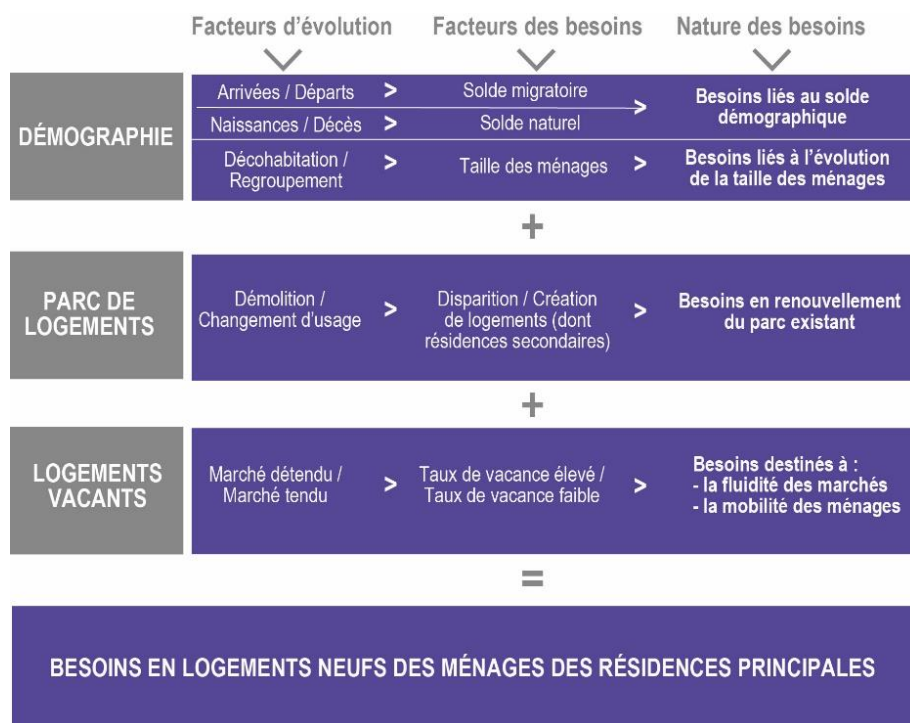
Néanmoins, les élus de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine ont acquis la conviction que le territoire allait accueillir davantage de population afin de soutenir l'emploi dans tous les secteurs (industrie, agro-alimentaire, tourisme...) et le développement des services à la personne. Ce d'autant plus que la réputation du territoire sera encore plus favorable après la mise en place du PNR et la modernisation des infrastructures de transport d'envergure nationale (RN149, voie ferrée).

Par ailleurs, ce retour à une croissance démographique mesurée est renforcé par les actions actuelles pour renforcer le pôle urbain de Parthenay et celui de Secondigny (petites villes de demain, lutte contre les friches, etc.). Ce scénario réinscrit le territoire dans une dynamique positive avec une légère croissance démographique de +0,37% par an. Il s'appuie sur une légère progression du nombre de résidences principales, une relative stabilité du nombre de résidences secondaires et des logements vacants.

L'évaluation des besoins en logements : environ 110 logements par an

Comprendre et satisfaire les besoins en logements est une nécessité pour accompagner le développement territorial (emploi, mobilité, etc.) et répondre aux attentes des habitants. L'évaluation des besoins en logements est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...). Elle permet à l'horizon du PLUi soit environ deux PLH :

- **d'approcher globalement, puis par commune, le niveau de besoin en logements ;**
- **d'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle** pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties ;
- **de répondre aux besoins des ménages actuels et à venir** (l'habitat actuel répond-t-il aux besoins des ménages dans les prochaines années ?).



Publication INSEE Flash Nouvelle-Aquitaine n°81 parue le 24/11/2022, « Un tiers des Néo-Aquitains seraient de 65 ans ou plus ».

Afin d'estimer les besoins en logements il est indispensable de prendre en compte quatre dynamiques à l'œuvre, résumées ci-dessous :

Entre 2011 et 2022, 67% des nouveaux logements ont servi à compenser le desserrement des ménages Entre 2011 et 2022, la croissance du parc de logements de Parthenay-Gâtine a été de 799 logements (soit environ 73 nouveaux logements par an). Dans le même temps, 1 222 logements neufs ont été achevés (soit 111 par an). Cette production neuve n'est jamais totalement identique à l'évolution du parc total de logements. En effet, une partie de l'offre nouvelle de logements a été réalisée par la mobilisation du bâti existant (changement d'usage, démolition ou division de logements). La mobilisation du parc existant a été peu importante, alors qu'on observe dans le territoire une hausse très importante du parc de logements vacants dans certaines communes. Ce parc a été délaissé au profit de logements plus récents et construits souvent en extension des bourgs, entraînant une consommation des espaces naturels et agricoles. L'ensemble des logements créés à Parthenay-Gâtine a répondu à différents besoins pour : • la diminution de la taille des ménages pour 67% des logements achevés ; • la faible mobilisation du parc en renouvellement urbain à hauteur de 24%, liée à une perte exceptionnelle de logements au sein du parc existant sur la période (démolition importante) qui ne devrait pas se reproduire sur la période PLUi ; • la hausse des logements vacants et la baisse des résidences secondaires pour 9% (moins importante que sur les périodes précédentes)	Net ralentissement de la production de logements neufs depuis 2012 Les objectifs du SCoT du Pays de Gâtine, à l'échelle de la CC de Parthenay-Gâtine s'établissaient à 182 logements en moyenne par an sur la période 2016-2028. Au cours des douze dernières années, le rythme de la construction neuve de la CCPG a été inférieur à celui défini dans le SCoT du Pays de Gâtine. Cette tendance se renforce au cours des quatre dernières années d'observation. Ce ralentissement de la production neuve s'observe aussi à l'échelle départementale (en moyenne 984 logements neufs par an entre 2013 et 2024 contre 2 458 entre 2004 et 2011). Il peut s'expliquer par les crises économiques, les changements des conditions d'octroi du PTZ, la localisation des lotissements, la taille des parcelles disponibles, les documents d'urbanisme en cours de révision etc... Il se traduit dans la CC de Parthenay-Gâtine par un gonflement du stock de lots à bâtir (288 unités à la fin de l'année 2024).
Légère baisse de l'attractivité résidentielle sur la période récente La courbe démographique de Parthenay-Gâtine s'est inversée à -0,4% par an entre 2016 et 2022, en continuité de la période 2011-2016 (-0,1% /an). C'est le résultat, d'un déficit du solde naturel qui se creuse et une réduction du solde migratoire. La CC Parthenay-Gâtine est marquée par une baisse du renouvellement de la population et par une légère baisse de l'attractivité résidentielle. A l'échelle départementale, un ralentissement similaire de la hausse de la population est également observé (+0% contre +0,2% par an entre les deux mêmes périodes) qui se caractérise par une diminution du solde migratoire et un léger déficit du solde naturel.	Un desserrement des ménages qui continue à s'accroître La taille des ménages de la CC Parthenay-Gâtine s'élève à 2,05 en 2022, diminuant régulièrement depuis 1999, phénomène qui s'observe aussi dans les Deux-Sèvres, mais avec un rythme moins soutenu (passage de 2,23 en 2011 à 2,12 en 2022). La baisse de la taille moyenne des ménages, liée en grande partie au vieillissement de la population implique nécessairement plus de nouveaux logements pour rester à un même niveau de population. Parallèlement pour les ménages âgés de 75 ans et plus, les besoins sont plus ciblés sur du logement adapté à la perte d'autonomie.

Le PLUi a été réalisé en parallèle du premier PLH de la CCPG, les réflexions sur les besoins en logements ont été menées conjointement. Ainsi, trois scénarii sur les besoins en logements ont été proposés aux élus :

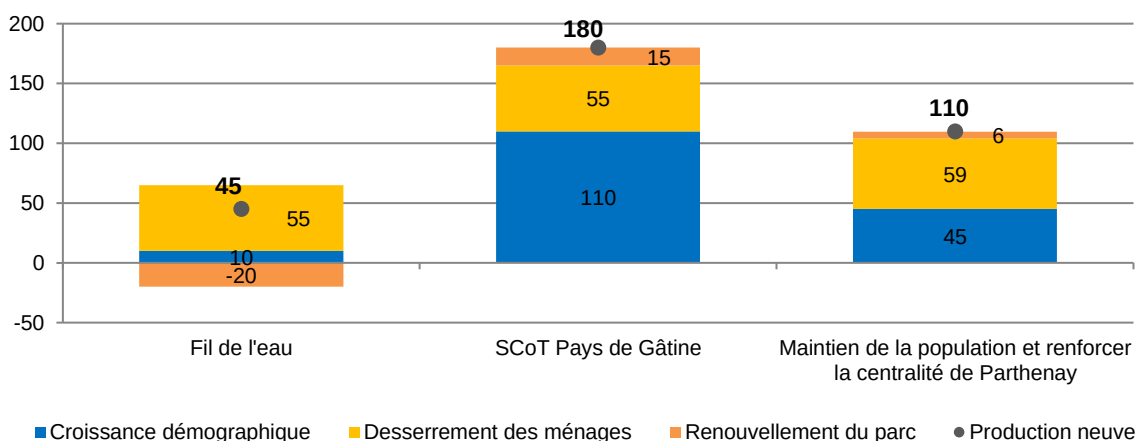
Les différents repères et hypothèses pour évaluer les besoins en logements

Poursuite de la tendance actuelle (Fil de l'eau)	Il s'appuie sur les tendances observées sur la période 2012-2017 : une légère baisse de la population (-0,1% /an), une relative stabilité du nombre de résidences principales et secondaires. Dans ce premier scénario, il s'agit de contenir le volume de logements vacants à son niveau actuel et de fixer des objectifs quantitatifs raisonnables et priorités par territoire.
Le scénario du SCoT Pays de Gâtine	Très ambitieux, ce scénario prévoit une croissance démographique (+0,6% /an), une hausse du nombre de résidences principales et une légère baisse du nombre de résidences secondaires (car réutilisées en partie pour du logement permanent). Dans ce scénario, le principal objectif est de mobiliser fortement le tissu existant et notamment le parc de logements vacants, avec un objectif de réduction de leur nombre.
Retour à une croissance démographique mesurée et renforcer la centralité de Parthenay (scénario retenu)	Ce scénario réinscrit le territoire dans une dynamique positive avec une légère croissance démographique de +0,32% par an). Il s'appuie sur une progression du nombre de résidences principales, une stabilité du nombre de résidences secondaires et une baisse du nombre de logements vacants.

Pour chacune des hypothèses présentées, le desserrement des ménages se ferait au même rythme que celui observé les dix dernières années. Compte-tenu du vieillissement de la population, il n'apparaissait pas opportun de modifier cette variable, puisqu'on observait par ailleurs un léger ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages entre 2012 et 2017.

S'agissant du renouvellement du parc, l'option a été de la choisir très modérée pour les deux scénarii « fil de l'eau » et « maintien de la population et renforcer la centralité de Parthenay », compte-tenu de l'absence de politique communautaire en matière foncière et d'habitat dans le passé et des incertitudes. Quant à celui du SCoT, la mobilisation du tissu existant et des logements vacants est un peu plus importante.

Synthèse des trois scénarios pour le développement de l'habitat (en moyenne par an)



Les élus n'ont pas retenu le scénario « fil de l'eau », car ils sont convaincus que réaliser un PLH, combiné à l'élaboration d'un PLUi, permet d'intervenir plus sur une production neuve mieux adaptée aux besoins et à la demande.

En parallèle, il a été présenté les besoins estimés par le SCoT Pays de Gâtine. Même si celui-ci a séduit certains élus, la majorité d'entre eux n'a pas souhaité afficher une telle ambition, qui n'a jamais été atteinte au cours de la dernière décennie.

Compte-tenu des constats, les élus ont privilégié un scénario permettant de « maintenir la population et de renforcer la centralité de Parthenay (territoire de proximité) ». Il fixe comme hypothèses :

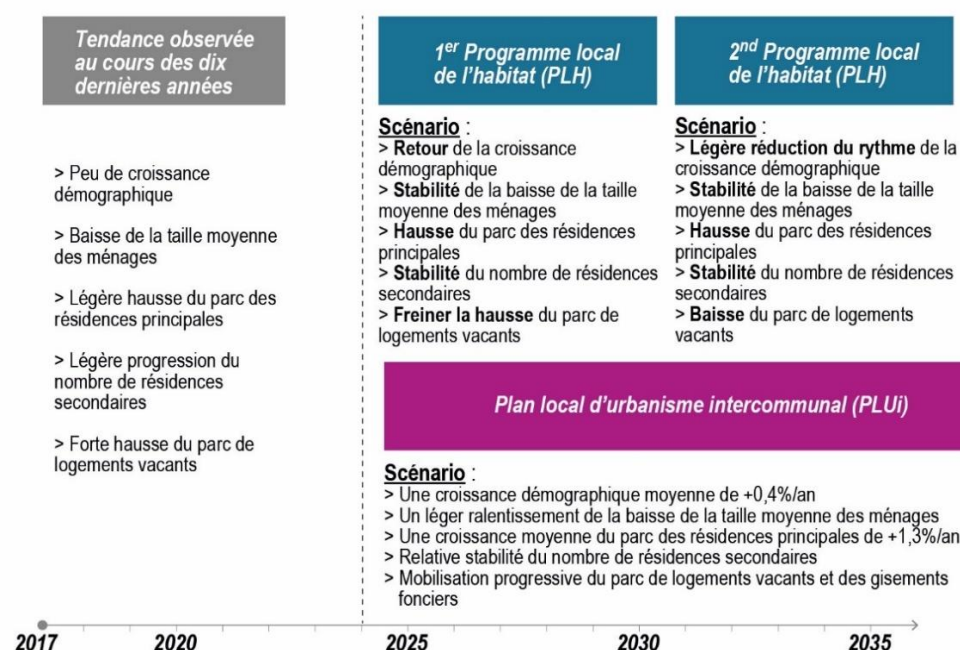
- le retour à une légère croissance démographique permettant d'atteindre un peu plus de 39 000 habitants en 2037 ; En effet, les élus de Parthenay-Gâtine ont acquis la conviction que le territoire allait accueillir davantage de population afin de soutenir l'emploi dans tous les secteurs (industrie, agro-alimentaire, tourisme...) et le développement des services à la personne. Ce d'autant plus que la réputation du territoire sera encore plus favorable après la mise en place du PNR et la modernisation des infrastructures de transport d'envergure nationale (RN149, voie ferrée). Par ailleurs, ce retour à une croissance démographique mesurée est renforcé par les actions actuelles pour renforcer le pôle urbain de Parthenay et celui de Secondigny (petites villes de demain, lutte contre les friches, etc.).
- une relative stabilité de la taille moyenne des ménages (à près de 2 personnes par ménage) ;
- une hausse du parc de logements portée par celle des résidences principales, une stabilité du nombre de résidences secondaires et un objectif de réduire le nombre de logements vacants.
- En raison de sa constitution depuis peu, ce territoire n'a pas eu de politique publique en matière de stratégie foncière à l'échelle communautaire. Il s'agira donc de s'appuyer en premier lieu sur les gisements fonciers repérés comme « facilement mobilisables » et de mettre en œuvre les premiers projets de remise sur le marché de logements vacants sur la première période du PLH. Il s'agira de mobiliser encore plus le potentiel foncier durant la deuxième période (ou second PLH).

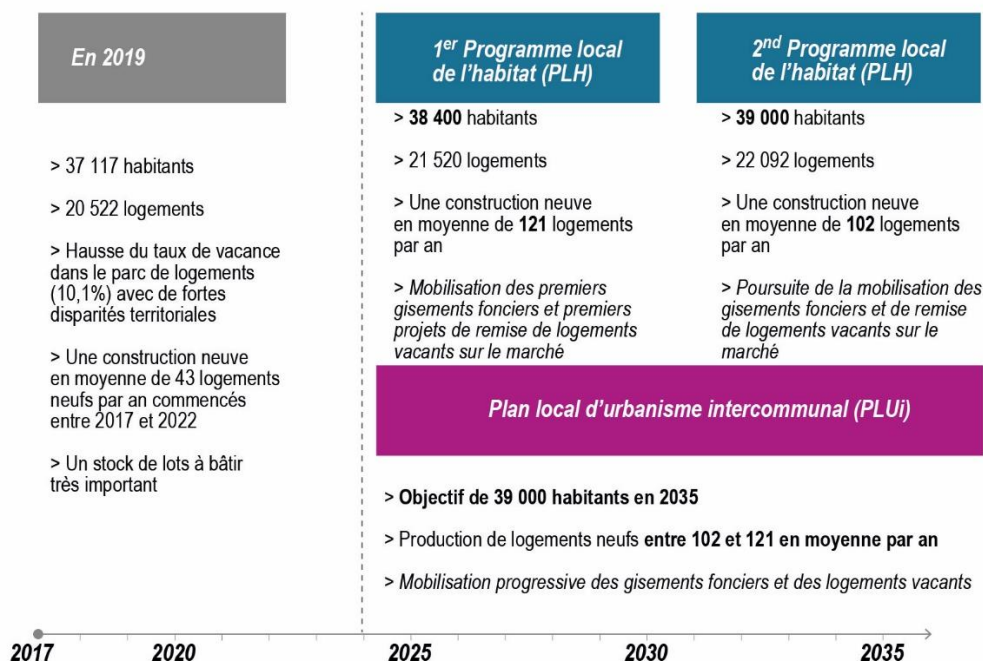
Sur la deuxième période il est envisagé une légère réduction du rythme de la croissance démographique, permettant de renouveler en partie la population du territoire et de poursuivre l'action sur la mobilisation du tissu existant et des logements vacants, avec des objectifs plus importants car déjà anticipés (veille foncière).

Les chiffres clés du point mort/ point d'équilibre

	Tendance observée 2011-2022		Scénario retenu 2025-2037	
	total	/an	total	/an
Construction neuve	1 222	111	1 320	110
Renouvellement du parc	423	38	66	6
Variation RS-LV	160	15	-140	-12
Desserrement des ménages	1 159	105	710	59
Point mort théorique	1 743	158	636	53
Effet démographique	-521	-47	699	58
Evol pop totale	-1226	-111	328	27

Les hypothèses retenues pour le développement à l'horizon du PLUi comprenant le premier PLH





La diversification de la production de logements

Afin de satisfaire aux différents besoins de la population en matière de logements, le projet porte également pour ambition de diversifier la production de logements, ainsi il est prévu :

- **Une part dédiée au locatif social.** Comme le parc de logements va progresser et que la tension dans le parc social s'accroît, les élus ont la volonté de préserver l'équilibre de cette offre locative publique à Parthenay-Gâtine. L'objectif est de proposer une part locative sociale suffisante pour mieux répondre aux besoins du marché locatif social. Cette offre complémentaire à celle présente et composée notamment de petits logements correspond à un objectif de **100 logements locatifs publics sur la période du premier PLH.**
- **Une production portée par le marché libre** Le marché libre, surtout porté par les propriétaires occupants, devrait continuer à représenter la majorité des logements produits dans la CC de Parthenay-Gâtine. Si l'essentiel de la production privée va permettre le développement de la propriété, une partie pourrait aussi correspondre à du locatif privé. Dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain sur Parthenay et Secondigny, des investisseurs intéressés pourraient participer au développement de cette offre qui participe à l'accueil de nouveaux arrivants sur le territoire.
- **Les objectifs de densité ainsi que de nombre de logements produits au sein des espaces urbanisés** doivent permettre de produire des logements plus petits, plus diversifiés, plus compacts et plus sobres en énergies.

La dynamique résidentielle soutenue par une dynamique de l'emploi

Malgré la crise liée au Covid-19 (coup de frein sur la majeure partie des activités), puis celle faisant suite à la guerre en Ukraine (hausse des coups de l'énergie et des matériaux) et enfin les changement normatifs (RE2020 notamment), la construction de logements s'est maintenue depuis 2019. Après un pic à environ 100 logements en 2022, entre 40 et 50 logements neufs sont produits chaque année, et un peu moins en 2023-2024. Quand bien même les indicateurs questionnent début 2024, l'approbation du PLH permettra au territoire de proposer des outils favorisant les investissements locatifs, notamment sur les deux Petites Ville de Demain (Parthenay et Secondigny).

Par ailleurs, le maintien et le développement des entreprises les plus pourvoyeuses d'emplois (Lisi Aerospace, ADC, SFP, Etalmobil, ACEM79, Pasquier Végétal, etc.) ainsi que le déploiement des activités commerciales et ludiques autour de la ville-centre sont susceptibles de favoriser l'installation des familles sur le territoire même de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine.

Enfin la pérennisation des entreprises isolées sur l'ensemble du territoire (STECAL) est de nature à conforter le maillage des logements et équipements publics maintenus dans les bourgs autres que la ville-centre Parthenay et le pôle relais de Secondigny, ainsi que dans les hameaux et villages où des bâtiments repérés pourraient également changer de destination. Ce d'autant plus que ces activités sont reprises et que quelques nouveaux autoentrepreneurs s'installent sur tout le territoire.

L'armature territoriale confortée

Résumé de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Gâtine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT a retenu et conforté une armature urbaine hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, offre de services, maillage des commerces, ...

Ainsi, l'urbanisation la plus économe en besoins d'équipements et de services collectifs, en déplacements et donc en consommation d'énergies fossiles et en émission de gaz à effets de serre est celle qui privilégie la densification urbaine plutôt que l'étalement urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Pays de Gâtine a défini l'armature urbaine à 5 niveaux. Le PLUi de la CCPG reprend et décline cette logique à son échelle.

Résumé de l'analyse multicritère du PLUi pour définir l'armature

Le détail de l'analyse multicritères réalisée pour confirmer les niveaux de pôles définis dans le SCoT est à retrouver dans le diagnostic (tome 1), ci-dessous les conclusions de l'analyse :

- un rôle spécifique très clair du pôle urbain principal de Parthenay et de ses communes attenantes,
- une polarité supérieure à Secondigny,
- des pôles moyens (Thénezay, Vasles, Ménigoute, Saint-Aubin-le-Cloud),
- des petits pôles de proximité (Azay-sur-Thouet, Amailloux, Gourgé, La Peyratte, La Ferrière, Viennay),
- des communes rurales non polarisantes.

Les grandes polarités de l'intercommunalité

Le territoire intercommunal de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine est vaste et structuré autour d'un pôle urbain principal (Parthenay et ses communes limitrophes), d'un pôle relais à l'Ouest (Secondigny), d'un maillage de pôles de proximité (Thénezay, Vasles, Ménigoute, Saint-Aubin-le-Cloud), de mini-pôles d'équilibre et de communes dites « rurales ».

Parthenay, ville d'origine médiévale, sous-préfecture centrale dans le Département des Deux-Sèvres, est un berceau agro-alimentaire régional de premier ordre et déploie des événements culturels d'envergure régionale voire nationale (FLIP, FIFO...), notamment grâce à son positionnement sur les axes nationaux Nantes-Poitiers et Niort-Angers.

Secondigny a longtemps bénéficié de son statut de chef-lieu de canton et de locomotive économique autour des métiers du bois et de l'arboriculture, notamment grâce à son positionnement sur les axes régionaux Parthenay-Vendée et Niort-Bressuire.

Comme elle, les anciens chefs-lieux de canton de Thénezay et Ménigoute bénéficient toujours de services importants (dont un collège et une maison de santé) et d'une offre commerciale adaptée à la zone de chalandise plus large que leur territoire communal. Saint-Aubin et Vasles proposent des équipements d'envergure départementale (EREA enseignement adapté, Mouton-Village...) auxquels s'adossent de nombreux commerces et services, et une offre complémentaire de bon niveau : maison de santé, déchèterie, piscine couverte, cinéma-auditorium, EHPAD...

Enfin, les mini-pôles d'équilibre se distinguent des autres communes « rurales » par la présence de quelques commerces essentiels (alimentaire, coiffure, réparation automobile, etc...) ainsi que des équipements et services d'intérêt général (écoles maternelles et primaires...).

L'armature une réponse aux besoins en équipements et services

Les pôles ont un rôle particulier à jouer du point de vue de l'offre en services et équipements (y compris les commerces et l'offre en mobilité) ainsi qu'en matière de diversité du parc de logements et d'optimisation du foncier, avec des niveaux de densité des constructions qui seront plus élevés dans les pôles que dans les autres communes.

Les équipements sportifs et culturels de grande dimension seront privilégiés sur les pôles de niveau 1, 2 et 3. Les zones d'activités stratégiques également, bien qu'il paraisse également nécessaire de développer la ZAE de La Petite Foye (La Peyratte), entre la RN149 et la voie ferrée désaffectée. Les activités commerciales, de services et administratives ont leur place dans l'ensemble des centres-bourgs.

Le confortement des pôles par le développement résidentiel

Le SCoT prévoit le renforcement des polarités existantes. Ainsi, il vise à conforter les niveaux 1, 2 et 3 de l'armature du territoire, comprenant 5 niveaux en leur attribuant une enveloppe de logements à produire de l'ordre de :

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

Le SCOT définit également une enveloppe maximale de production de nouveaux logements par EPCI, identifiant une production maximum de 2185 nouveaux logements sur la période 2016-2028 pour le territoire de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine, soit 57 % de la production globale à l'échelle du SCoT.

Ainsi, les choix en matière de secteurs de projet ont permis d'atteindre les objectifs et orientations suivantes à l'échelle des différents niveaux de polarité définis dans le PLUi. Une déclinaison de la programmation par commune est disponible en annexe du présent document (annexe 2).

Déclinaison des objectifs logements par niveau de pôle

Type de pôle	Nombre de communes	Nombre total de logements produits en renouvellement urbain - 2025-2037	Nombre total de logements produits en extension- 2025-2037	Total	Moyenne de logements / an	dont % de RU par pôle	dont % d'extension par pôle	Part dans la production globale
Pôle urbain principal	4	332	408	740	57	45	55	50
Pôle relais	1	82	3	85	7	96	4	6
Pôle de proximité	4	80	130	210	16	38	62	14
Mini-pôle d'équilibre	6	126	93	219	17	58	42	15
Commune rurale	23	111	116	228	18	49	51	15
Total général	38	732	751	1482	114	49	51	100

En complémentarité et après un travail en atelier validé par le COPIL du 16 juin 2021, les élus ont choisi de rehausser les densités par niveau de polarité par rapport aux objectifs fixés par le SCoT :

Déclinaison des objectifs de densité par niveau de pôle

Armature territoriale	Nombre de logements par hectare
Pôle urbain principal	15
Pôle relais	12
Pôles de proximité	12
Minipôles d'équilibre	10
Communes rurales	10

Le confortement des pôles par le développement économique dont celui des zones d'activités stratégiques

La communauté de communes de Parthenay-Gâtine présente une structure de l'emploi relativement équilibrée, marquée par une prédominance des emplois tertiaires et agricoles, dans des proportions qui se rapprochent des moyennes départementales (respectivement 52 et 20% des emplois présents sur la Communauté de communes). L'emploi industriel représente quant à lui environ 8% des emplois. Il est important de souligner que 62% des emplois présents sur la Communauté de communes sont concentrés dans la polarité de Parthenay, qui constitue la polarité économique majeure du territoire.

Des spécialisations sont à noter dans les domaines de l'industrie mécanique/ métallurgique, du bois (2e et 3e transformations), de l'agroalimentaire/viande et de l'hébergement médico-social et l'action sociale.

Si les zones d'activités économiques (ZAE) jouent un rôle important dans le développement de l'emploi sur le territoire, il ne faut pas oublier qu'elles ne représentent « que » un tiers des emplois présents sur la Communauté de communes. Les ZAE présentes sur le territoire sont de natures très différentes. Au total, parmi les 80 sites identifiés, on compte 5 ZAE communautaires existantes, 14 ZAE principales (regroupant plus de 4 entreprises et plus de 50 salariés), 16 ZAE de proximité (moins de 4 entreprises et moins de 50 salariés) et plus de 40 entreprises « isolées ». Environ 3 hectares par an ont été commercialisés en moyenne en ZAE sur la période 2012-2019, principalement sur La Bressandière (13,5 ha) et La Chauvelière (7 ha).

En matière de développement économique, les élus de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine ont choisi de :

- Répartir le foncier à ouvrir à l'urbanisation en fonction de la hiérarchisation des zones d'activités présentée dans le PADD. Ainsi, les espaces de développement futurs sont principalement fléchés sur les zones dites stratégiques et principales. Il est à noter qu'au sein des zones stratégiques, le secteur dit de Parthenay-Nord tient un rôle particulier : il s'agit en effet du principal site qui permet d'envisager des installations d'envergure dans les années à venir. Ainsi il a été choisi de guider l'aménagement de ces secteurs d'entrée de ville (OAP sectorielles) afin d'orienter le développement sur des terres agricoles déjà insérées dans le tissu urbain, certes lâche, et de ne pas aller au-delà d'un chemin d'exploitation devant constituer un espace tampon et de transition entre la zone d'activité et l'espace agricole. La proximité du futur contournement Nord de la RN149 et de son fuseau actuel sera indubitablement un facteur d'accélération de leur aménagement. Au même titre que le pôle stratégique de « Parthenay Nord », il est prévu d'achever le développement de la ZAE de Bellevue à Secondigny (limité ensuite par des terrains dont la vocation naturelle doit être protégée) et de poursuivre celui de la ZAE de La Petite Foye à La Peyratte, située entre la RN149 et la voie ferrée, bien qu'elle ne soit actuellement pas entretenue ni circulaire. A noter que des locomotives économiques locales, telles que par exemple Pasquier végétal, ACEM 79 ou LISI Aérospace doivent être accompagnées dans leur développement afin de protéger les emplois et même d'en créer.
- D'accompagner les autres zones d'activités vers la densification et la réhabilitation afin de maintenir le maillage économique du territoire. Les règles écrites et graphiques incitent davantage à la densification que ne le permettraient les règlements des PLU communaux, notamment en réduisant les marges de recul et en adaptant favorablement la hauteur des constructions, d'autant plus qu'elles feraient preuve d'exemplarité environnementale. A noter toutefois, qu'il a été identifié quelques ZAE pouvant être légèrement étendues : La Ferrière-en-Parthenay, Gourgé, Le Tallud, Ménigoute, Parthenay, Secondigny, Thénézay et Vasles. En sus des extensions évoquées ci-dessus, il y a lieu de maintenir et sécuriser les ZAE de cœur de ville, telles qu'à Amailloux, Azay-sur-Thouet, Le Tallud, Thénézay, Parthenay ou Pompaire.
- Favoriser le développement des activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat au sein des espaces déjà urbanisés ou permettre leur mutation, et notamment les activités tertiaires. C'est le cas à Saint-Germain-de-Longue-Chaume, Saint-Aubin-le-Cloud, Reffannes, Vausseroux et Ménigoute par exemple. Les changements d'activités sont également facilités.
- D'accompagner les entreprises isolées, implantées historiquement en dehors des zones d'activités grâce à un traitement au cas par cas. Cela permet à la fois de sécuriser le développement des entreprises qui y sont installées, de permettre leur reprise, mais aussi d'accueillir des entreprises dont le développement ne serait pas possible à l'intérieur de ZAE moins bien desservies ou alors sans être obligé de consommer des terres agricoles ou naturelles autour d'entreprises – très – isolées, qu'elles soient à l'intérieur d'un STECAL ou non. Par ailleurs et conformément à la stratégie de développement des zones d'activités économiques, s'il était besoin d'assurer un développement trop important par rapport à la capacité attendue dans un STECAL, il appartiendrait à l'entreprise de se relocaliser dans une ZAE adaptée à ses nouveaux besoins.

Les espaces d'activités commerciales représentent quant à eux une catégorie à part au sein des espaces d'activités économiques. En matière d'activités commerciales, le SCOT présente des orientations (prescriptions 24 et suivantes du DOO) qui visent notamment à localiser de manière préférentielle les commerces au plus près des centralités urbaines, et définit ce dernier comme « tout secteur, en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics... ». Dans cette logique et face aux enjeux de préservation des activités commerciales des centres-bourgs, les élus locaux souhaitent permettre le renforcement de l'animation et la revitalisation des cœurs de bourg et de village. Le but étant de maintenir les petits commerces existants et de lutter contre la désertification rurale observée sur le territoire et ce en renforçant la visibilité de l'offre commerciale des espaces de vie pour conforter son attractivité. Le développement des commerces au centre-bourg participe très largement à leur animation, notamment dans les communes dépourvues d'équipements structurants. Au sujet de ces espaces et pour atteindre ces objectifs, le projet met en avant les choix suivants :

- Les ZACOM définies par le SCoT sont traduites dans un zonage spécifique (UXc) qui régit notamment la taille des commerces autorisés et qui ne pourraient pas être admis dans les centres-bourgs au regard de leurs dimensions trop importantes et non compatibles avec les offres commerciales de taille plus modeste ni les capacités de stationnement. En outre il ne faut pas déstabiliser l'offre commerciale déjà fragile en centre-ville de Parthenay, soumise au règlement du PSMV de son Site Patrimonial Remarquable, et il faut éviter qu'elle ne périclite. Aucune extension urbaine de ces zones n'est prévue.
- Favoriser le développement des circuits courts de distribution en permettant, par son règlement, à toute entreprise non commerciale de disposer d'un espace de vente pour écouler directement une partie de sa production (agro-alimentaire par exemple).
- Maintenir les activités de proximité dans les centre-bourgs des petites communes où il est encore présent, afin de maintenir un lien social (salon de coiffure, café, boulangerie...). Ces locaux commerciaux peuvent accueillir plusieurs services dans un même local ; les changements de destination y sont nécessairement permis afin de diversifier et compléter l'offre commerciale et de services autant que faire se peut.
- Eviter les possibilités de déplacer une activité commerciale en dehors des bourgs et du centre-ville de Parthenay, notamment pour des implantations commerciales motivées uniquement par une logique de captation des flux (rond-point, zone commerciale en périphérie urbaine, etc.). Le PLUi veille à ne pas permettre les distributeurs automatiques à but commercial (pain, pizza, etc) en dehors des centralités, là où ils éviteront l'usage quasi-systématique de la voiture grâce à la présence d'une clientèle plus importante issue des capacités résidentielles et d'emplois à proximité.

Les qualités paysagères et patrimoniales du territoire gâtinais

La Communauté de communes de PARTHENAY-GATINE bénéficie d'une identité paysagère, architecturale et patrimoniale forte, qui peut en partie s'appuyer sur le PSMV de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet (Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) et sur le projet de Parc Naturel Régional porté par le PETR du Pays de Gâtine. La communauté de communes de Parthenay-Gâtine a par ailleurs obtenu et conservé le label « Pays d'Art et d'Histoire » du ministère de la Culture.

La prise en compte des qualités paysagères et patrimoniales est ainsi au cœur du projet de PLUi et doit permettre un accompagnement qualitatif du développement désiré, notamment en matière de cadre de vie, c'est pourquoi le projet privilégie :

- La préservation des grandes caractéristiques des unités paysagères en lien et en cohérence avec la trame verte et bleue : vallons, vallées, bocage, plaine, etc. Ces composantes paysagères ont ainsi été majoritairement classées en espaces naturels, sauf à ce qu'il y ait une activité agricole à préserver parce qu'elle ne remet pas en cause ces caractéristiques ni la trame verte et bleue. Par ailleurs, plusieurs chaos granitiques ont été repérés car ils forgent l'identité du territoire gâtinais.
- La prédominance du végétal (en particulier l'arbre et la haie) et de l'eau dans les paysages bâtis et non-bâtis a été valorisée. Les zones humides identifiées dans les différents inventaires communaux sont traitées comme des espaces naturels (zone naturelle) à part entière particulièrement lorsqu'elles sont connectées aux réseaux hydrographiques. L'intercommunalité protège un nombre conséquent de

mares et plans d'eau dont la suppression éventuelle pourrait porter préjudice aux écosystèmes locaux ; cette protection a été permise par une remontée d'information communale. La très grande majorité des haies est également préservée et valorisée. Par ailleurs, il a été fait le choix de protéger et valoriser les arbres remarquables, espaces boisés classés, espaces verts ou boisements que les élus locaux souhaitent préserver dans le paysage, notamment en s'appuyant sur l'inventaire participatif de l'association Deux-Sèvres Nature Environnement.

- La préservation des vues remarquables et des itinéraires de découverte. Les communes et acteurs locaux de la randonnée ont été des pourvoyeurs précieux. Cela se traduit par l'identification de voies et chemins au règlement graphique, mais aussi de cônes de vue qu'il convient de préserver en maîtrisant les interventions : accès ou volumes mesurés, emploi de matériaux adaptés par leur couleur, leur mise en œuvre et leur durabilité...
- La mise en valeur des secteurs de forte co-visibilité (paysages emblématiques, points de vue), notamment vers la cité médiévale de Parthenay. Ces espaces font l'objet d'une protection spécifique (sous-secteur spécifique) voire ont été traités comme des espaces naturels sensibles. Ainsi, il s'agit de secteurs agricoles ou naturels où l'implantation de construction n'est pas souhaitée, d'autant plus qu'il est important de maintenir des prairies au proche des agglomérations pour permettre la circulation de la faune et la déambulation du bétail, propre à la Gâtine poitevine.
- Le renforcement de la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville / d'agglomération, souvent concernées par le développement urbain : espace d'activité économique, urbanisation récente, etc. Le règlement privilégie dans ce sens la préservation des haies et l'interdiction de construire en limite de zone agricole (A) à l'intérieur des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), sauf pour de petites constructions annexes (de moins de 20 m²).
- Le respect du cadre bâti dans lequel s'insèrent les nouveaux aménagements et constructions. Le règlement cherche à préserver les typologies des constructions les plus anciennes et les plus typiques, construites en général avant 1946 et la reconstruction d'après-guerre, plus ou moins concomitante de la mise en place des premiers permis de construire (instaurés par la loi du 15 juin 1943, complétée par l'ordonnance du 27 octobre 1945 et le décret du 10 août 1946...). Qui plus est le cahier de recommandations architecturales édité par le Pays de Gâtine sera d'une aide précieuse pour améliorer la qualité des projets de réhabilitation de ces constructions anciennes.

En lien avec ces qualités paysagères et patrimoniales, le PLUi affirme le souhait de :

- Conforter les sites majeurs porteurs de la dynamique touristique et poursuivre les actions menées pour déployer le tourisme sur l'ensemble de l'intercommunalité. Ainsi, les sites les plus importants ont fait l'objet d'un classement dédié afin de ne pas obérer des capacités de développement mesurées : campings de Secondigny et du Tallud, camping de La Chagnée à Saint-Aubin-le-Cloud, château de la Clairière à Adilly, hébergements et équipements touristiques de La Barre à Gourgé ou de La Bertrandièrre à La Peyratte, La Forge à Fer à La Peyratte, étang de Bois-Pouvreau à Ménigoute, parc animalier de Fomperron, parc Mouton-Village à Vasles, golf des Forges, etc... Le PLUi a également vocation à accompagner les projets compatibles avec les activités agricoles, comme à Vernoux-en-Gâtine, à Thénézay ou aux Forges.
- Promouvoir et accompagner les activités et équipements de sport-nature : équipements de loisirs ou sportifs à Amailloux (rue de l'Étang), à Saint-Aubin-le-Cloud (rue du Lac), à Azay-sur-Thouet (camping, stade et étang), au Tallud (Empince), aux Châtelières (CPIE de Coutières) mais aussi quelques grands étangs destinés à la pêche de loisir. Il s'agit également de pérenniser les sites dédiés aux sports mécaniques à Parthenay et Thénézay.
- Inscrire le territoire de Parthenay-Gâtine dans les grands itinéraires nationaux ou régionaux cyclo touristiques / chemins de randonnée, en préservant les itinéraires existants et en permettant des connexions avec des itinéraires locaux ou inscrits au PDIPR.
- Favoriser et encadrer le développement des offres d'hébergement touristique à la campagne. Ce développement est nécessaire à l'accueil des touristes fréquentant les festivals et découvrant le territoire, ainsi que les sites touristiques alentours d'envergure nationale (Marais Poitevin, Puy du Fou, Futuroscope...). Le PLUi permet en cela le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés et à l'architecture typique de Gâtine dès lors qu'il n'est pas incompatible avec les activités agricoles existantes à proximité. Il accompagne également plusieurs projets à La Trébesse (Azay-sur-Thouet), Vernoux-en-Gâtine, Secondigny, etc.

L'armature naturelle

La préservation des milieux agro-sylvo-naturels

L'État initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier les qualités et enjeux environnementaux de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine. Les milieux agro-sylvo naturels y occupent une place importante. 93 % du territoire sont des espaces agro-sylvo-naturels, 24 % sont des sites inventoriés ou protégés (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, secteurs Natura 2000, APB, ...) et 8,4 % portent des zones humides.

La préservation de ces milieux constitue par conséquent un élément central de la stratégie territoriale.

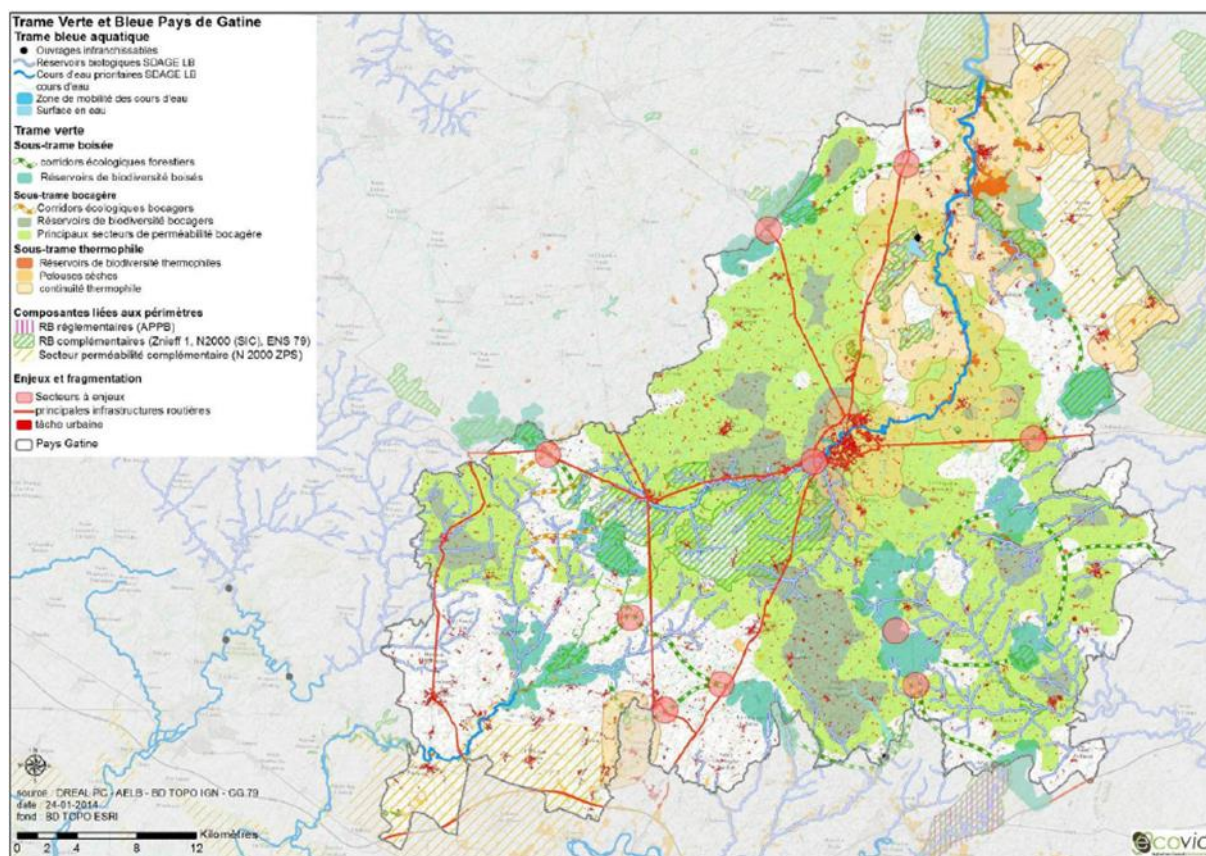
Le PADD affirme la mise en place d'un « développement du territoire respectueux des éléments supports de biodiversité et de continuités écologiques en limitant les pressions sur les milieux de nature plus « ordinaire » et en adaptant le niveau de protection aux enjeux qu'ils portent ». Le projet vise ainsi à prendre en compte la question de ces milieux de manière globale, qu'ils se situent en campagne comme en ville, qu'ils relèvent d'une biodiversité « ordinaire » ou d'une biodiversité plus « remarquable ». Il valorise les espaces de culture et/ou d'agréments (vergers, potagers, prairies pâturées, jardins parfois remarquables...) ainsi que les espaces naturels (bords de cours d'eau, plans d'eau, boisements, ...), y compris ceux situés au sein même des villes et des bourgs.

La justification de leur préservation dans le projet est renforcée par le fait qu'ils représentent par ailleurs des enjeux majeurs d'adaptation et de résilience face au changement climatique : lutte contre la surchauffe urbaine, gestion des eaux pluviales, lutte contre les inondations, lutte contre les pollutions... Enfin, ces lieux peuvent aussi représenter des espaces d'aménités pour les habitants, tout en favorisant la biodiversité.

Une trame verte et bleue pour favoriser la biodiversité

La stratégie d'urbanisme s'attache également à protéger un réseau écologique dit « Trame verte et bleue » sur l'ensemble du territoire. Ce réseau, à l'échelle de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine, **décline la Trame verte et bleue du SCoT du Pays gâtinais** en en reprenant les principes, notamment spatiaux. Elle est elle-même en cohérence avec la cartographie des continuités écologiques du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Le SCoT du Pays de Gâtine encadre la protection des composantes de sa Trame verte et bleue, à laquelle sont intégrées les zones humides. Cette TVB définie sur la carte suivante (prescriptions 3 et 4 du DOO), oriente les documents d'urbanisme locaux (prescription 5 du DOO) dans lesquels elle doit être déclinée. Le SCoT prescrit notamment qu'« aucun aménagement ne devra compromettre durablement les fonctions écologiques de ces types d'espaces naturels, identifiés au titre de réservoir, dans le projet de TVB de la commune ».



En cohérence avec le SCoT du Pays de Gâtine, le **PADD du PLUi de la CCPG reprend et décline cette orientation** en mettant en « place des règles d'urbanisme permettant de préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors, de sorte qu'ils soient compatibles avec les activités économiques, agricoles et sylvicoles, touristiques et de loisirs. Le tout en limitant les pressions sur les milieux écologiques et en adaptant le niveau de protection aux enjeux de ces milieux ».

La construction du projet de Trame verte et bleue du PLUi de Parthenay-Gâtine est fondée sur l'identification des différentes sous-trames écologiques présentes sur le territoire puis sur la confrontation de ces différentes trames aux différents acteurs.

Ces sous-trames sont nombreuses : aquatique, humide, boisée, bocagère, thermophile-milieux ouverts, thermophiles-pelouses sèches et décrites dans l'Etat initial de l'environnement.

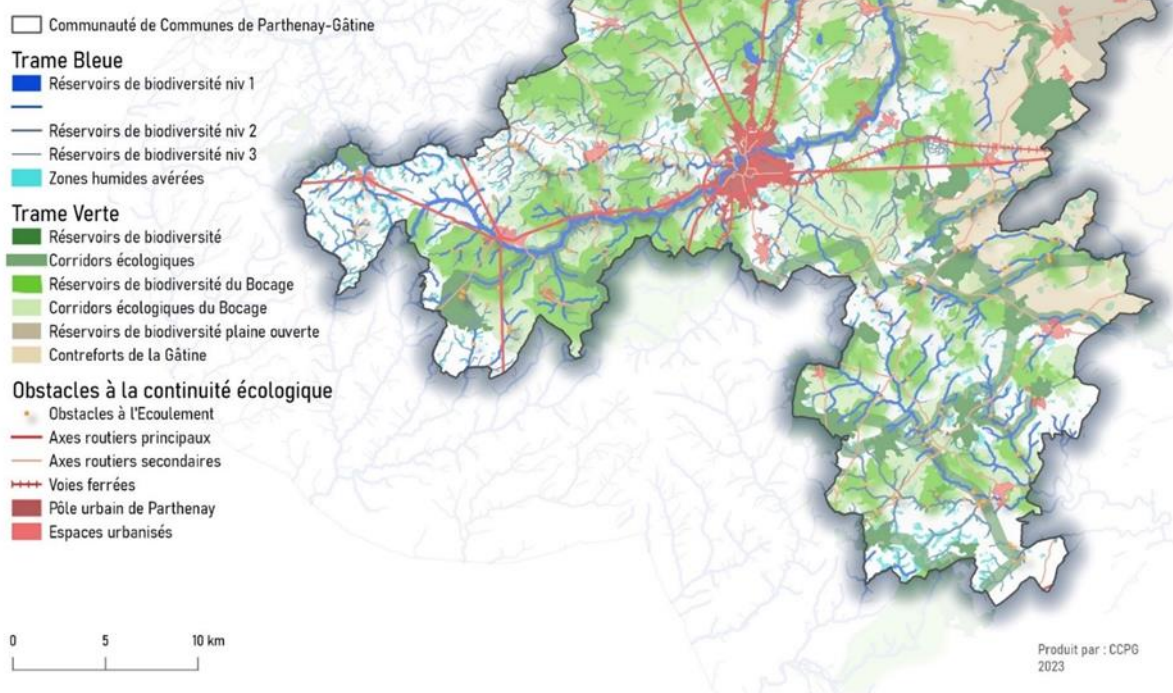
Le travail d'identification, réalisé par un bureau d'étude spécialisé (Ectare) et relayé par les services techniques de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine, a montré toute **la richesse de ses milieux, dont des milieux déjà repérés comme remarquables disposant d'une identification spécifique (ZNIEFF, Natura 2000, ABP, SCAP, ... ENS)**. Parmi ces espaces, les plus remarquables relèvent de zones Natura 2000 notamment la ZICO Plaine de Saint-Jouin et d'Assais-les-Jumeaux et la ZPS de la Plaine d'Oiron-Thénezay ou les ZSC liées au bassin du Thouet ; ces espaces particulièrement riches sur le plan écologique sont décrits précisément dans l'Etat initial de l'environnement.

La cartographie de la TVB (ci-après) montre **l'emprise particulièrement importante de ce réseau écologique sur le territoire**, exprimant ainsi la **volonté du projet de préserver le maximum d'espaces** et de liaisons entre les différents milieux.

La trame verte et bleue ainsi protégée met en lien les espaces de biodiversité remarquable cités plus haut et les espaces de biodiversité ordinaire plutôt liés au bocage et aux espaces forestiers. Ces liens garantissent la fonctionnalité des milieux et participent à termes au redéploiement de la biodiversité.

Trames Verte et Bleue

Communauté de communes de Parthenay-Gâtine



Concernant la trame humide, qui représente des enjeux qui vont au-delà de la question de la biodiversité, l'inventaire des zones humides avérées est repris dans son intégralité dans le projet.

La TVB répond par ailleurs à la problématique du fractionnement des continuités écologiques en identifiant les obstacles aquatiques ou terrestres à la circulation de la biodiversité. Ainsi le PADD demande « d'identifier les principaux obstacles à la continuité écologique et contribuer à la remise en état, la restauration des continuités écologiques (particulièrement sur la trame verte) ».

Trame bleue et trame verte s'inscrivent enfin dans leur rôle supra-communal en prenant en compte les connexions existantes et possibles vers les liaisons et corridors autour du territoire de la CCPG.

Protéger et valoriser le bocage

En mettant en valeur « le rôle écologique, environnemental et paysager du maillage bocager », le PLUi de Parthenay-Gâtine répond à un enjeu absolument majeur pour le territoire, enjeu également au cœur du projet de Parc naturel régional de la Gâtine poitevine. Le pacte national pour la haie lancé par le Gouvernement fin 2023 vient conforter la prise en compte de cette thématique.

L'identification d'éléments naturels sur le règlement graphique en est un préalable fondamental. Elle est complétée par l'OAP thématique « Préserver la Gâtine ». Les haies agricoles et non agricoles constituent un levier important de la transition agroécologique, participant notamment à la rétention du sol et de la ressource en eau tout en créant des zones refuges pour la faune et en piégeant du carbone. Au-delà de ses potentiels fonctionnel, le bocage représente un enjeu paysager et d'identité du territoire porté par le PLUi.

Protéger et valoriser les zones humides

Le DOO du SCoT précise que, parmi les milieux constitutifs des espaces naturels du Pays de Gâtine, les zones humides apparaissent comme particulièrement prioritaires (prescription 3). Au-delà des zones humides

considérées comme prioritaires, l'ensemble des zones humides inventoriées fera l'objet de modalités de protection raisonnées et adaptées au sein des PLU (prescription 4 du DOO du SCoT).

Les inventaires des zones humides réalisés sur l'ensemble de la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine ont permis de mettre en avant leurs caractéristiques et de les localiser. En cohérence avec le SCoT, le PADD du PLUi affirme le rôle essentiel de ces espaces, mais aussi des mares indissociables des complexes bocagers. Comme le bocage, les zones humides portent des enjeux croisés, enjeux clairement mis en avant dans le PADD : « ... prévention des risques d'inondation, à la séquestration de carbone, à l'identité du territoire ». Ainsi des protections fortes leurs sont appliquées afin de les préserver de toute atteinte.

Protéger et valoriser la ressource en eau

Le PADD énonce « porter une attention particulière à la préservation de la ressource en eau ». Les protections fortes du bocage et des zones humides affirmées par le PADD participent à la protection des masses d'eau souterraines et de surface. Cet objectif complète utilement les dispositions réglementaires des périmètres de protection des captages indiqués dans les Servitudes d'utilité publique. Ainsi, le périmètre de protection immédiat (PPI) du captage de La Cadorie, ainsi que les périmètres de protection rapprochée du captage de La Cadorie (en grande partie, sauf bâtiments existants) et les PPR1 (en intégralité) et PPR2 (en grande partie, sauf bâtiments existants) du captage du Cébron font l'objet de mesures limitant strictement les possibilités d'aménager et de construire.

Concernant les capacités de ressource en eau pour la potabilisation, et au regard des évolutions actuelles de la consommation et des actions entreprises par le SMEG, la quantité de ressource est suffisante pour programmer la construction de nouveaux logements et de nouvelles activités économiques ».

Par ailleurs, les zones à urbaniser sont identifiées dans le projet selon les objectifs déclinés par le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine (PLH). Elles le sont aussi au regard des capacités actuelles des stations de traitement des eaux usées (STEU) ou des investissements prévus par le Syndicat mixte des eaux de Gâtine (SMEG) là où les capacités seraient actuellement insuffisantes le cas échéant.

Le SMEG, compétent en matière d'assainissement, a transmis en août 2025 différents éléments retranscrits ci-dessous, permettant d'apprécier les capacités épuratoires des stations.

Un tableau de synthèse (annexe 1 à ce document) précise le nombre d'habitants supplémentaires par système d'assainissement. Ce tableau comprend :

- Un bilan sommaire de fonctionnement des systèmes d'assainissement incluant :
 - o L'historique des charges hydrauliques et polluantes entrantes 2021-2024
 - o Une estimation des charges hydrauliques et polluantes restant disponibles
- Un état du nombre de nouveaux habitants des OAP du PLUi situées dans le zonage d'assainissement collectif
- Une différence entre les charges restantes disponibles – EH charges PLUi

Synthèse du tableau (annexe 1) sur le fonctionnement des ouvrages :

- 9 stations sur 35 présentent, en moyenne, des états de surcharge hydraulique (dont 1 non concernée par les OAP du PLUi).
- 1 station sur 35 présente un état de légère surcharge polluante (non concernée par les OAP du PLUi).

Synthèse du tableau (annexe 1) sur l'intégration des charges du PLUi :

- Tous les systèmes sont en capacité à recevoir les EH du PLUi en charge polluante.
- 8 systèmes ne sont pas en capacité à recevoir les EH du PLUi en charge hydraulique.

	Type de STEP	Capacité EH	EH hydraulique*	EH DBO5*
ALLONNE	Lit bactérien	300	-17	232
AZAY SUR THOUET	Boues activées	400	-15	185
FENERY	Lagune	160	-8	90
PEYRATTE (LA)	Lagune	250	-17	125
REFFANNES	Rhызofiltre	400	-15	172
SECONDIGNY	Boues activées	2000	-74	1 065
VIENNAY	Boues activées	900	-76	394
POMPAIRAIN	Boues activées	42500	-800	28 348

Source : SMEG (aout 2025)

Le second tableau ci-dessous comprend une synthèse des actions en cours de mise en œuvre ou prévues avec leur échéancier visant la conformité des systèmes pour permettre une adéquation entre l'ouverture à l'urbanisation des zones projetées dans le PLUi et la capacité à assainir les eaux usées.

Tableau de synthèse des actions

Communes	STEP : Caractéristiques nominales		Problématique du système (suite remarques DDT79 ou simulation adéquation)	PLAN D'ACTION POUR RETROUVER L'ADEQUATION PLUi/STEP ET REPRENDRE AUX REMARQUES DE LA DDT79	Adéquation PLUi / STEP sans action		Détail de la construction des logements par temps 1 à 3		
	Type de STEP	Capacité EH			EH hydraulique	EH DBO5	nb_lgts_temps1	nb_lgts_temps2	nb_log_temps3
ALLONNE	Lit bactérien	300	Surcharge hydraulique	Un diagnostic incluant la recherche d'eaux parasites est programmé en 2026. Un programme d'action sera défini en conséquence. Vu la surface réduite de bassin versant du système et vu le détail des constructions des logements par temps 1 à 3, l'atteinte de l'adéquation repose sur un échéancier concordant.	-17	232	4	3	1
AZAY SUR THOUET	Boues activées	400	Surcharge hydraulique	Le SDA est terminé : le système est donc en cours de mise en conformité - Le plan d'action comprend un volet de réduction des eaux parasites visant l'adéquation avec le PLUi. Vu le détail des constructions de logements par temps 1 à 3, l'atteinte de l'adéquation repose sur un échéancier concordant.	-15	185	3	10	
FENERY	Lagune	160	Surcharge hydraulique	Un diagnostic incluant la recherche d'eaux parasites est programmé en 2027. Un programme d'action sera défini en conséquence. Vu la surface réduite de bassin versant du système et vu le détail des constructions des logements par temps 1 à 3, l'atteinte de l'adéquation repose sur un échéancier concordant.	-8	90	1	3	0
LES FORGES	Boues activées	1000	Remarques DDT79 sur de fonctionnement + Demande de diagnostic	Ce système devrait être conforme sur l'analyse de fonctionnement 2024. L'échéancier du diagnostic n'est pas défini car un projet d'abandon de cette station d'épuration est en cours d'étude pour basculer des eaux sur la STEP de l'Aveneau - VASLES.	872	965	0	0	4
MENIGOUTE	Boues activées	900	Remarques DDT79 sur de fonctionnement + Demande de diagnostic	Ce système devrait être conforme sur l'analyse de fonctionnement 2024. Un diagnostic incluant la recherche d'eaux parasites est programmé en 2028.	664	211	12	8	0
PEYRATTE (LA)	Lagune	250	Surcharge hydraulique	Les travaux de réhabilitation de la lagune sont inscrits au BP 2025 : En prenant en compte le temps de réalisation du DLE, de son instruction, et la réalisation des travaux et vu le détail des constructions des logements par temps 1 à 3, l'atteinte de l'adéquation repose sur un échéancier concordant.	-17	125	0	6	6
REFFANNES	Rhызofiltre	400	Surcharge hydraulique	Un diagnostic incluant une recherche d'eaux parasites est programmé en 2027. Un programme d'action sera défini en conséquence. Vu la surface réduite de bassin versant du système et vu le détail des constructions des logements par temps 1 à 3, l'atteinte de l'adéquation ne présente pas de difficultés particulières.	-15	172	3	4	5
SECONDIGNY	Boues activées	2000	Surcharge hydraulique	4 opérations prioritaires de réduction des eaux parasites du SDA sont inscrites au BP 2025 et seront réalisées avant fin 2025 (rue des tisserand ECOP 32m3j + impasse Roseaux ECOP 15 m3j + Rue du Lac et City Stade) : gain estimé de 50 m3j (333 EH) donc possibilité de raccordement des constructions de logements par temps 1 à 3 à court terme. L'étude de non rejet sera réalisée au plus tard juin 2028.	-74	1065	15	12	8
THENEZAY Le Bourg	Boues activées	1400	Remarques DDT79 sur de fonctionnement	Ce système devrait être conforme sur l'analyse de fonctionnement 2024.	/	/	20	20	5
VASLES - la Gamaudière	Boues activées	1300	DDT79 demande un diagnostic	Les priorités 1 du schéma directeur ont été réalisées. Avant de faire un nouveau diagnostic, une vérification de la pertinence des priorités 2 du schéma actuel sera réalisée.	304	665	22	21	14
VASLES L'Aveneau	Rhызopur	1000	Remarques DDT79 sur de fonctionnement	Ce système devrait être conforme sur l'analyse de fonctionnement 2024.	783	928	0	0	5
VIENNAY	Boues activées	900	Surcharge hydraulique	Le SDA est terminé : le système est donc en cours de mise en conformité - Le plan d'action comprend un volet de réduction des eaux parasites visant l'adéquation avec le PLUi.	-76	394	17	17	2
POMPAIRAIN	Boues activées	42500	Surcharge hydraulique	Le diagnostic et le SDA sont en cours de finition (prévisionnel novembre 2025) : le système est donc en cours de mise en conformité - Le plan d'action comprendra un volet de réduction des eaux parasites visant l'adéquation avec le PLUi. A noter que dans l'attente du SDA le SMEG n'est pas inactif - Voir détail des actions en cours ci-dessous	-800	28348	179	192	10

Source : SMEG (aout 2025)

Incidence du PLUi sur l'assainissement non collectif

Le SMEG a également fourni des données concernant l'ANC dont des analyses relatives aux aires de captage pour l'alimentation en eau potable du territoire, secteurs comportant donc plus d'enjeux. Le syndicat conclut que « l'ANC n'est pas un enjeu majeur pour la préservation des ressources du territoire. Les

nouvelles constructions induites par le PLUi seront dotées de systèmes d'ANC neufs contrôlés par le SPANC. Les OAP se situent majoritairement dans le zonage d'assainissement collectif : les communes dont le zonage est entièrement en ANC n'incluent pas d'OAP majeures (Pressigny, Aubigny et Oroux) et toute nouvelle construction aura un dispositif ANC neuf. **L'impact du PLUi sur la gestion des systèmes d'ANC est peu significatif ».**

Les dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation d'espaces NAF ainsi que l'artificialisation

Le projet mise sur limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et sur une augmentation de l'intensification urbaine tant en matière de développement résidentiel qu'économique. Les paragraphes ci-dessous évoquent les leviers activés pour atteindre cet objectif.

Les nouvelles pratiques d'urbanisme portées par le PLUi

Le PADD du SCoT appuie notamment sur un principe d'équilibre entre l'affirmation de l'identité du Pays de Gâtine et de ses caractéristiques fortes (bocage, agriculture, bien-vivre, ...) et la préservation et valorisation des espaces agricoles, forestiers et naturels d'une part, et le développement humain et l'affirmation de l'armature urbaine d'autre part. Le PLUi reprend et décline à son échelle ce principe. Ainsi, en parallèle du PSMV de Parthenay et Châtillon-sur-Thouet (Site Patrimonial Remarquable couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), le PLUi prévoit des objectifs de développement qui ne doivent malgré tout pas se faire au détriment de la mise en valeur du « modèle gâtinais ». C'est pourquoi, le PLUi souhaite proposer aux 38 communes du territoire des pratiques locales voire identitaires en matière d'urbanisme :

- Le projet s'appuie sur les qualités architecturales reconnues du territoire et identifiées par des prescriptions graphiques au règlement (ensembles bâtis remarquables, édifices remarquables, éléments de petit patrimoine, murs ou murets ou clôtures d'intérêt...). L'enjeu réside dans leur préservation sans pour autant négliger la possibilité de les mettre en valeur (revenir à l'état d'origine...), de les adapter (ouvertures à modifier...), de les sécuriser (réduire les risques d'accidents...) ou de les moderniser (amélioration du confort, de l'accessibilité ou d'autres normes...). Il en va de même pour les bâtiments édifiés avant 1946, selon des modes constructifs éprouvés, et participant depuis longtemps à la qualité des paysages de Gâtine, que le projet de Parc Naturel Régional devrait défendre.
- Par ailleurs, le projet mise sur la réhabilitation du patrimoine bâti et du bâti de manière générale. Il doit donc trouver un équilibre entre faciliter la réhabilitation en respectant les caractéristiques du bâti ancien, sans freiner les nouveaux usages. Enfin, à ces tissus patrimoniaux se grefferont de nouvelles constructions produites par densification ; le règlement prévoit leur intégration dans ses trames bâties plus anciennes afin de respecter les caractéristiques architecturales et urbanistiques du « modèle gâtinais ».
- Les règlements écrit et graphique veillent à sectoriser les zones urbaines de manière à favoriser la mixité et les espaces mutualisés dans les centralités, sans pour autant négliger les extensions urbaines et quartiers d'après-guerre à nos jours.
- La stratégie territoriale permet le maintien et le renforcement du rôle des centralités, notamment au travers du choix des secteurs d'OAP ou encore du choix des parcelles mises en valeur par le référentiel foncier qui ont privilégié les tissus urbanisés les plus centraux. De rares exceptions peuvent être justifiées afin de terminer l'urbanisation d'un village plus proche de la ville centre et du pôle central que du bourg de la commune (Le Chêne et La Pêchellerie à Saint-Aubin-le-Cloud, La Maladrerie, Le Champ Blanc et Les Champs Marteaux à Pompaire) ou afin de privilégier le renouvellement urbain au cœur d'un village plutôt que l'extension du bourg (La Bontellerie à Pressigny, Le Marchais à Fomperron, La

Vieille Vigne à Vasles face au bourg des Forges). Il en est de même sur le développement des zones d'activités économiques dans le projet bien qu'elles soient déjà situées à l'extérieur du bourg (Thénezay, La Peyratte, Ménigoute). Enfin en matière de confortement des centralités, le maintien de l'activité commerciale dans les centralités y est privilégié tout en conservant un équilibre avec les zones commerciales existantes qu'il conviendra de ne pas développer davantage, en s'appuyant sur les ZACOM définies par le SCoT du Pays de Gâtine (prescriptions 24 et suivantes du DOO).

- Les espaces de développement futurs qui engendreront de la consommation d'espaces NAF et de l'artificialisation n'ont été choisis qu'après avoir évalué les possibilités de développement en intensification urbaine de chaque commune. L'atteinte des objectifs en matière de logements a été privilégiée, dans la mesure du possible, en renouvellement urbain, en s'appuyant sur des gisements fonciers plus ou moins importants et en proposant de résorber les logements vacants. Néanmoins, les besoins n'étant pas entièrement assumés par cette méthode, il a été nécessaire de définir des espaces à conquérir en extension de l'urbanisation, tout en étant attentif aux critères de densité, et en regardant les configurations urbaines existantes. Il s'est agi ainsi de définir opportunément des aménagements urbains à créer au bénéfice du centre urbain à conforter (offre de stationnements défailante, aires de jeux pour enfants, espace vert, etc).
- Il est recherché pour l'ensemble des secteurs de développement futurs à améliorer la densité de logements, au-delà des dispositions fixées par le SCoT et dans le respect du PADD : de 10 à 15 logements par hectare, des communes rurales à Parthenay, selon une méthode exposée plus loin. En effet, les ouvertures à l'urbanisation en extension accélèrent le processus de dévitalisation en éloignant les habitants des centralités et en leur retirant ainsi leur rôle de concentration des échanges (sociaux et commerciaux) et doivent donc être fortement maîtrisées. Aussi, dans chaque commune, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (AU) est conditionnée à l'impossibilité de répondre aux besoins dans les zones déjà urbanisées ou artificialisées, soit parce que l'on recense très peu voire pas de terrains à mobiliser (Adilly, Aubigny, Châtillon-sur-Thouet, Fomperron, Gourgé, La Chapelle-Bertrand, La Peyratte, Le Tallud, Lhoumois, Saint-Martin-du-Fouilloux, Viennay...), soit parce que la rétention foncière ou la complexité des opérations à réaliser (multipropriété...) est trop importante (Azay-sur-Thouet, Gourgé, Reffannes, Ménigoute, Vasles...). Les lotissements communaux existants viabilisés et commercialisés sont à considérer en renouvellement urbain puisqu'ils structurent déjà le bourg auquel ils se rattachent. Parthenay est un cas particulier, les terrains disponibles en renouvellement urbain étant plus nombreux, mais insuffisants par rapport aux besoins déterminés pour le pôle central et les objectifs affichés par le PLH.
- Les règlements écrit et graphique ne limitent pas les possibilités de densification en dehors de règles d'intégration (implantation et hauteurs), de la trame verte et bleue et des ilots de fraîcheur à maintenir en milieu urbain, afin de mobiliser prioritairement les terrains déjà artificialisés. Il est malgré tout recherché une qualité d'aménagement en mutualisant les accès et dessertes notamment et en maintenant des espaces perméables.
- Les espaces artificialisés sont mobilisés bien davantage que par le passé et dans la perspective de l'atteinte de la trajectoire ZAN, ainsi sont mobilisés les espaces urbains des villes, bourgs, villages et hameaux constructibles, que ces espaces soient bâtis ou non bâtis ; mobilisation de dent creuse (y compris dans les gros villages), mutualisation d'espaces (notamment les stationnements et espaces verts dans les bourgs), valorisation du parc de logements et renouvellement urbain, mobilisation de friches (Parthenay, Secondigny et La Ferrière-en-Parthenay principalement). Néanmoins, la rétention foncière pouvant être forte par endroit, elle bloquerait toute initiative et mettrait à mal les objectifs fixés ; il est donc nécessaire de définir les conditions acceptables au développement maîtrisé de ces espaces, afin de ne pas permettre une opération qui grèverait le reste du foncier adjacent, mais aussi de prendre en considération les difficultés de mobilisation de ce foncier pas si disponible.
- Lorsqu'il s'agit de prolonger voire créer un quartier, les OAP fixent quelques principes forts destinés à partager les espaces communs et connecter le secteur à l'urbanisation périphérique. Afin d'éviter les entrées individuelles distinctes très consommatrices de sols en cas de division de terrain, il est institué une règle instituant que les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés et que lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer

plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération). Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels seront également disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes, nécessaires à une moindre consommation de foncier comme à un impératif de sécurité.

- Il est affiché la volonté de développer des futures opérations de nouvelles manières d'habiter le territoire : formes urbaines plus compactes, diversification des types de logements produits, en premier à l'intérieur des deux Petites Villes de Demain : Parthenay et Secondigny. Par ailleurs, au sein des OAP et du règlement la variété des offres de logements ainsi que les mixités sociales et fonctionnelles sont recherchées.
- Il est souhaité la réhabilitation du parc ancien et la lutte contre la vacance en ne contraignant pas outre mesure les changements de destinations ou les restructurations de logements dans les bourgs et centralités par des règles de stationnement qui peuvent être réglées par la présence d'aires de stationnement public en nombre suffisant.
- Il est recherché la meilleure coordination entre urbanisme et mobilité, particulièrement de la mobilité douce. Ainsi, il s'agit d'identifier divers voies et chemins de randonnées, de sentiers VTT, de itinéraires touristiques à vélo (Vélo Francette, Velideale ou Voie verte), de les valoriser, de les protéger et d'y relier les voies douces quotidiennes (OAP). Les déplacements doux à partir de stationnements publics ou privés au proche des centres anciens sont favorisés afin de renforcer leur mutualisation entre logements, services et autres activités économiques.
- Il est proposé dans les OAP des continuités architecturales si la composition l'exige (soit un recul ou un alignement des façades par exemple) mais aussi d'inviter à la densification en s'appuyant en partie sur la mutualisation des espaces communs de stationnement ou de loisir. Le tout afin de s'assurer de la bonne intégration des nouvelles constructions dans des trames bâties déjà constituées et plutôt anciennes.
- En dehors des zones U et AU, le règlement graphique repère des anciens bâtiments de qualité architecturale reconnue, afin de permettre leur réhabilitation, voire un nouvel usage par changement de destination. A l'intérieur des zones U et AU, le règlement écrit prescrit des règles spécifiques, notamment en matière de stationnement, afin de favoriser la remise sur le marché d'anciens logements voire de bâtiments d'activité, et prioritairement dans les centralités urbaines.

La mobilisation des gisements fonciers pour le développement de l'habitat

L'annexe « référentiel foncier » présente la méthodologie employée pour évaluer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Art R.151-1 du code de l'urbanisme). Ce dernier a permis :

- D'une part, d'identifier au sein des espaces bâtis les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- D'autre part, d'apporter un éclairage à l'intercommunalité et aux communes sur leur capacité à mobiliser leur foncier pour le développement territorial (résidentiel, économique, etc.) ; les résultats de cette mobilisation sont à retrouver dans les paragraphes ci-dessous. L'ensemble du potentiel, identifié au référentiel foncier, ne pourra pas être mobilisé sur la durée du PLUi. Les résultats du référentiel foncier illustrent un potentiel théorique étudié à un moment précis, aussi il est difficile de prévoir la part que représentera la densification spontanée (hors OAP sectorielle) sur la durée du PLUi toutes destinations confondues. Par conséquent, un coefficient de mobilisation a été ainsi mis en place.
- Enfin le référentiel foncier a permis d'identifier des secteurs stratégiques, où plusieurs constructions (sur une unité foncière) voire des opérations d'aménagement d'ensemble (plusieurs unités foncières) sont envisageables. En fonction de leur potentiel ou de leur localisation, ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ou thématique.

Près de 50% de la production de logements se fera sans impact sur la consommation d'espace agricole, naturel et forestier :

- **Environ 80 logements produits par reconquête du parc bâti existant.** Le diagnostic a aussi mis en exergue l'ancienneté du parc de logements conjuguée à une vacance notable, notamment dans les polarités principales de Parthenay-Gâtine. Environ 240 logements vacants ont été identifiés comme réellement vacants, à la suite d'un travail de terrain et d'échanges avec les communes. Le parc de logements vacants se concentre dans quelques communes de la CCPG (Parthenay, Thénèzay, Secondigny notamment). La nécessité de remobiliser ce parc de logements vacants pour répondre aux besoins en logements en limitant la consommation d'espace et l'empreinte carbone du territoire fait également partie des priorités. Les élus et les acteurs locaux ont par ailleurs souligné la difficulté de remobiliser la totalité du parc de logements vacants identifiés dans le diagnostic. Certains logements seront très difficiles à mobiliser compte-tenu de leur situation quasi-inextricable (comme la volonté du propriétaire de ne ni vendre ni louer son bien). Pour rappel, la remise sur le marché de certains logements s'opère également, par le biais d'initiatives privées, de l'appui de l'Anah ou encore du Prêt à taux zéro dans l'ancien avec travaux...
- **Environ 260 logements neufs seront produits dans les opérations en cours.** Le repérage du foncier est aussi l'occasion de dresser un état des lieux de la commercialisation des lots à bâtir. Dans l'objectif de diversifier l'offre de logements sur le territoire (plus de petits logements, de nouvelles formes de logements et d'habitat en lien avec l'évolution du mode de vie...), il a été retenu de répartir ce stock de lots à bâtir sur plusieurs périodes, en fonction de la durée d'écoulement théorique observé à partir des données de l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) sur la période 2016-2021.
- **Environ 390 logements neufs seront produits dans le tissu urbain existant.** Le diagnostic foncier a recensé tous les potentiels de densification et de mutation au sein des principaux espaces bâtis (bourgs). Les gisements repérés ne sont pas tous mobilisables ni dans le temps du PLH ni même de celui du PLUi. La mise en œuvre opérationnelle est plus ou moins longue selon la « mobilisation potentielle » du gisement. Cette mobilisation potentielle prend notamment en compte le nombre de propriétaires, le type de gisement (fond de parcelles, cœur d'îlots, etc.), les aspects techniques liés au terrain et au bâtiment se trouvant dessus. Comme indiqué dans le scénario de développement, l'objectif de ce premier PLUi dont la première période est couverte par un PLH est d'utiliser les gisements les plus facilement mobilisables et de mettre en œuvre les conditions pour poursuivre la reconquête de ces gisements.
 - **Environ 290 logements neufs sont encadrés par des OAP dites en renouvellement urbain.** Le foncier de ces gisements n'est pas toujours maîtrisé (certains appartenant à la commune ou à un propriétaire privé, d'autres portés par l'EPF Nouvelle-Aquitaine...). Par ailleurs, leur faisabilité opérationnelle est différente d'un site à l'autre (avec parfois des opérations à vocation mixte équipement et logements ou activité commerciale et logements). Ces secteurs identifiés font l'objet d'un schéma d'aménagement précisant les objectifs en logements et les principales caractéristiques d'organisation spatiale. Il a été proposé de phaser la programmation des logements en fonction de la mobilisation potentielle et la faisabilité opérationnelle.

Dureté foncière	Faisabilité opérationnelle	Répartition de l'objectif logements		
		2025-2031 (PLH)	2031-2037	Post-PLUi
Mobilisation facile	Facile	100%	0%	0%
	Moyenne	50%	50%	0%
	Difficile	0%	100%	0%
Mobilisation moyenne	Moyenne	25%	50%	25%
	Difficile	0%	100%	0%
Mobilisation difficile	Difficile	0%	50%	50%
	Très difficile	0%	0%	100%

- **Environ 100 logements seront produits en dehors des OAP, au sein des gisements dits en diffus.** La mobilisation de ce potentiel foncier en renouvellement urbain et hors OAP reste hypothétique. La collectivité ne maîtrisant pas toujours le foncier et les propriétaires étant plus ou moins volontaires pour réaliser des projets. Ainsi le potentiel jugé facilement mobilisable a été décompté à 100% (3,8 hectares ou seront réalisés 46 logements), puis le potentiel moyennement mobilisable à 35% (2,9 hectares pour 33 logements) et le potentiel difficile à 7% (1,6 hectares pour 19 logements) sur la base des potentiels identifiés dans l'analyse des capacités de densification et hors secteur couvert par une OAP.

La déclinaison de ces chiffres par commune est consultable dans un tableau en annexe du présent document (annexe 2)

Les zones d'activités économiques au cœur de la stratégie économique

En décembre 2019 (source diagnostic PLUi), étaient répertoriés 79 espaces d'activités économiques répartis de la manière suivante :

- 7 zones économiques communautaires, réparties entre 5 zones existantes (la Bressandière, Pâtis Bouillon à Châtillon-sur-Thouet, Bellevue à Secondigny, le Couvent au Tallud, la Petite Foye à la Peyratte) et 2 en réserves foncières pour des projets futurs (les Granges à Saint-Aubin-le-Cloud et les Usages à la Ferrière) qui ne sont pas comptabilisées dans l'état des lieux,
- 14 ZAE « principales » (comprenant plus de 4 entreprises et plus de 50 salariés),
- 16 ZAE « de proximité » (moins de 4 entreprises et moins de 50 salariés),
- 43 entreprises « isolées »

Pour répondre aux besoins tout en limitant l'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les zones d'activités sont distinguées :

- Les zones d'activités « stratégiques », sont celles qui présentent les plus grandes capacités d'accueil en ZAE, et sont donc fléchées pour accueillir les projets d'envergure. Au sein de ces zones stratégiques, le secteur dit de Parthenay-Nord tient un rôle particulier : il s'agit en effet du principal site qui permet d'envisager des installations d'envergure dans les années à venir. Les zones d'activités de la Petite Foye, mais surtout de Bellevue à Secondigny sont plus fléchées vers des PME et PMI.
- Les zones d'activités « principales », qui jouent un rôle important car elles accueillent déjà des entreprises d'envergure, mais où le potentiel de développement est limité et lié aux extensions des entreprises déjà présentes, aux réutilisations des bâtiments délaissés et à l'optimisation foncière des terrains.
- Les zones d'activités de proximité, qui présentent des capacités d'accueil pour des petites et moyennes entreprises, dans une logique de maillage du territoire intercommunal. Dans cette perspective, le développement mesuré de zones de proximité est notamment envisagé sur les communes de Gourgé, Thénezay et Ménigoute.
- Enfin les entreprises isolées, implantées historiquement en dehors des zones d'activités. Ces dernières seront analysées au cas par cas dans les STECAL.

Ainsi, il est nécessaire de permettre le développement en extension de grosses entreprises telles que Lisi Aerospace, SFP ou ACEM79, mais aussi de permettre l'accueil et la relocalisation d'entreprises en développement sur les ZAE stratégiques, sur des terrains représentant plus de 35 ha. Les zones principales et de proximité doivent elles permettre le maintien et l'extension des entreprises en place ainsi que l'accueil de nouvelles activités incompatibles avec la proximité de l'habitat sur environ 15 ha.

Les besoins en matière de foncier économique sont donc de l'ordre d'environ 50 ha, répartis entre les différents secteurs à urbaniser en extension des ZAE existantes. La mobilisation des gisements fonciers en ZAE ne sera pas suffisante pour cela et la rétention foncière étant une éventualité à ne pas négliger, il s'agit pour le PLUi d'avancer des possibilités d'extensions urbaines à vocation économique pour environ 50 ha.

Le potentiel de consommation foncière des STECAL est lui tenu dans un compte à part, alimenté par la garantie rurale mise en place par la loi du 20 juillet 2023 sur la mise en œuvre du ZAN.

La mobilisation des gisements foncier à vocation économique

En 2021 les disponibilités foncières étaient relativement limitées :

Nature de l'espace économique	Surface totale en ha	Surface en friche en ha	Surface disponible en ha
ZAE communautaire	112,5	0	13,3
ZAE principales	216	4,2	4,8
ZAE de proximité	47,8	3,5	3,8
Entreprises isolées	113	3,3	2,5
TOTAL	489,3	11	24,4

Par ailleurs, les espaces économiques présentant des disponibilités foncières ≥ 2 ha sont répartis en 2024 de la manière suivante :

Espaces économiques disposant de surfaces disponibles >2 ha	Communes	Surface disponibles en ha	Nature de l'espace économique
Bressandière	Châtillon-sur-Thouet	3,7	ZAE communautaire
La Chauvelière	Parthenay	0	ZAE Principale
La Petite Foye	La Peyratte	2,9	ZAE communautaire
Les Grandes Noulières	Pompaire	2	ZAE de Proximité

Ainsi le PLUi doit proposer les outils favorables au développement de terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles activités économiques, tout en pérennisant les entreprises existantes.

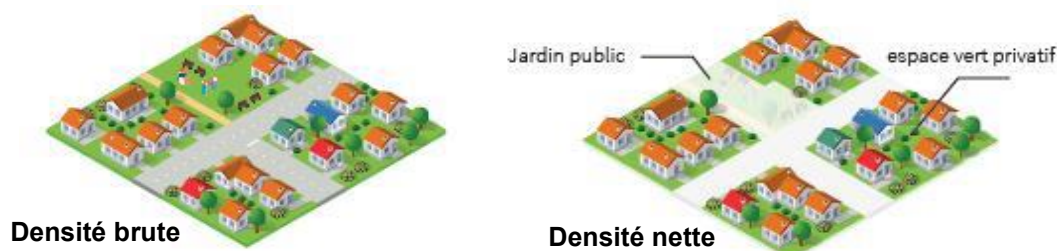
L'augmentation des densités bâties

Le SCoT édicte la prescription 7 (p.26 du DOO) pour renforcer la productivité des espaces interstitiels dans le tissu urbain des communes. La rareté, l'intérêt « urbain » des espaces interstitiels et leur capacité à « faire ville » en prolongeant ou en comblant judicieusement la forme urbaine initial, et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, imposent pour les espaces d'une taille significative (2.300 m²) une démarche de projet d'ensemble sollicité, dans les communes couvertes par un document d'urbanisme, par le règlement de ce document et assorti d'orientations d'aménagement et de programmation.

Bien que le renforcement de la structure urbaine constitue de loin l'enjeu principal, le développement de l'offre de logements doit néanmoins s'inscrire dans une logique de maîtrise et de gestion économe du foncier, d'abord en matière d'habitat, puis pour tous les usages (commerces, activités économiques, agriculture...). Mais la recherche de plus fortes densités et la priorité donnée au renouvellement urbain – quand cela est possible – ne suffira pas pour répondre à la demande qualitative et quantitative relative aux fonctions économiques ou résidentielles.

Cette densité plus forte doit s'accompagner d'une réflexion sur la qualité des projets (préservation de l'intimité, lutte contre la surchauffe urbaine, part belle aux modes doux, etc), dans une approche de transition écologique et énergétique et d'urbanisme favorable à la santé.

La densité se définit comme le rapport théorique entre un indicateur quantitatif (population, nombre de logements, nombre d'emplois...) et une surface d'étude donnée (exprimée en hectare). La densité brute intègre les voiries et les espaces publics nécessaires à l'échelle de la zone de projet alors que la densité nette ne prend en compte que la parcelle cadastrée ou un ensemble de parcelles regroupées au sein d'un même îlot, hors voiries et espaces publics.



Là où le SCoT traduit une densité moyenne entre 9,5 logement/ha pour les communes de rang 5 et 10,8 logements/ha pour le pôle de Parthenay, les élus de la CCPG ont souhaité se rapprocher des objectifs fixés par les PLUi des EPCI voisins (AGGLO2B – bocage bressuirais, CCT – thouarsais). Cela favorise à la fois une bonne insertion dans le tissu urbain existant, mais aussi de permettre de nouvelles formes urbaines moins

consommatrice de foncier, particulièrement lorsque les zones de projet sont situées à proximité des services, commerces et équipements publics. Ainsi, en conclusion du comité de pilotage du 16/06/2021, il a été décidé d'adapter les objectifs de densité pour traduire ce qui ressortait des échanges de l'atelier et s'appuyant sur des densités moyennes (et non minimales) :

- Pôle urbain principal : 15 logements/ha en moyenne ;
- Pôle relais et pôles de proximité : 12 logements/ha en moyenne ;
- Mini-pôles et communes rurales : 10 logements/ha en moyenne.

Armature territoriale	Densité moyenne (logements par ha)
Pôle urbain principal	15
Pôle relais	12
Pôles de proximité	12
Mini-pôles d'équilibre	10
Autres communes	10

Ces densités brutes moyennes s'apprécieront à l'échelle de chaque groupe de communes et non à chaque opération (moyenne globale). Elles concernent à la fois l'enveloppe urbaine (les gisements fonciers > 2300 m² et les secteurs de friche), et les extensions urbaines situées hors enveloppe urbaine.

A l'intérieur des OAP mixtes, qui visent à compléter l'offre de logements par des équipements publics et/ou des aménagements publics (stationnements, liaisons douces, etc.) répondant à des besoins plus larges que ceux de l'opération, cette densité ne sera appliquée que sur l'espace dédié au logement à l'intérieur de la zone de projet.

Des contraintes spécifiques à certains terrains (lignes HTA, vues à préserver, zone humide à préserver à proximité, etc) obligent à adapter la faisabilité en étant moins exigeant sur la densité à l'intérieur de certaines OAP (inférieure à 10 logements/ha). A l'inverse, lorsque des conditions extrêmement favorables le permettent (dessertes tous réseaux, accessibilité, proximité de services, etc), quelques OAP affichent un objectif plus ambitieux.

La maîtrise du développement urbain en campagne

Eu égard à la dispersion des STECAL sur l'ensemble des communes et des besoins affichés en dehors du pôle central urbain de Parthenay et du pôle relais de Secondigny, il convient d'y affecter la « garantie communale » instituée par la loi du 20 juillet 2023 (ZAN), laquelle prévoit que chaque commune rurale « ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs » de réduction de l'artificialisation, « d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers », fixée à un hectare pour la période 2021-2031 et pouvant être mutualisée à l'échelle de l'EPCI.

Pour les communes concernées (Aubigny, Fomperron, Lageon, Lhoumois, Oroux, Pressigny, Le Retail, Saint-Martin-du-Fouilloux, Vautebis), eu égard aux zones prévues en extension de l'urbanisation, cela permet de mobiliser environ 6 ha de consommation foncière dans les STECAL situés sur leurs communes, mais aussi solidairement sur les autres communes de Parthenay-Gâtine qui mobiliseraient déjà en extension urbaine sur le règlement graphique du PLUi environ 50 % des espaces NAF consommés sur la période 2021-2031. Cela concerne notamment le STECAL à Doux qui nécessite d'importants droits à construire pour une entreprise nécessaire aux débouchés et fournitures nécessaires aux activités agricoles, et plus généralement toutes les entreprises isolées en STECAL AX et NX).

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Le territoire est marqué par son caractère et son histoire agricole et dispose d'un grand nombre de hameaux et villages auparavant agricoles. La plupart de ces écarts (hameaux et villages) ne sont plus agricoles et correspondent à une urbanisation dite diffuse, à un tissu urbain rural constitué en campagne. Le projet de territoire cherche l'équilibre entre le maintien d'un tissu rural vivant (permettre des nouvelles constructions et/ou des évolutions de construction), la préservation des espaces agricoles et naturels et enfin le renforcement des centralités des communes (privilégier de manière appuyée la production de logements dans les bourgs, villes, etc.). C'est pourquoi, l'ensemble des écarts (hameaux et villages) n'a pas vocation à être classé dans un zonage permettant des nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes (extensions et annexes). Une analyse fine a donc été réalisée afin de structurer le développement résidentiel en campagne.

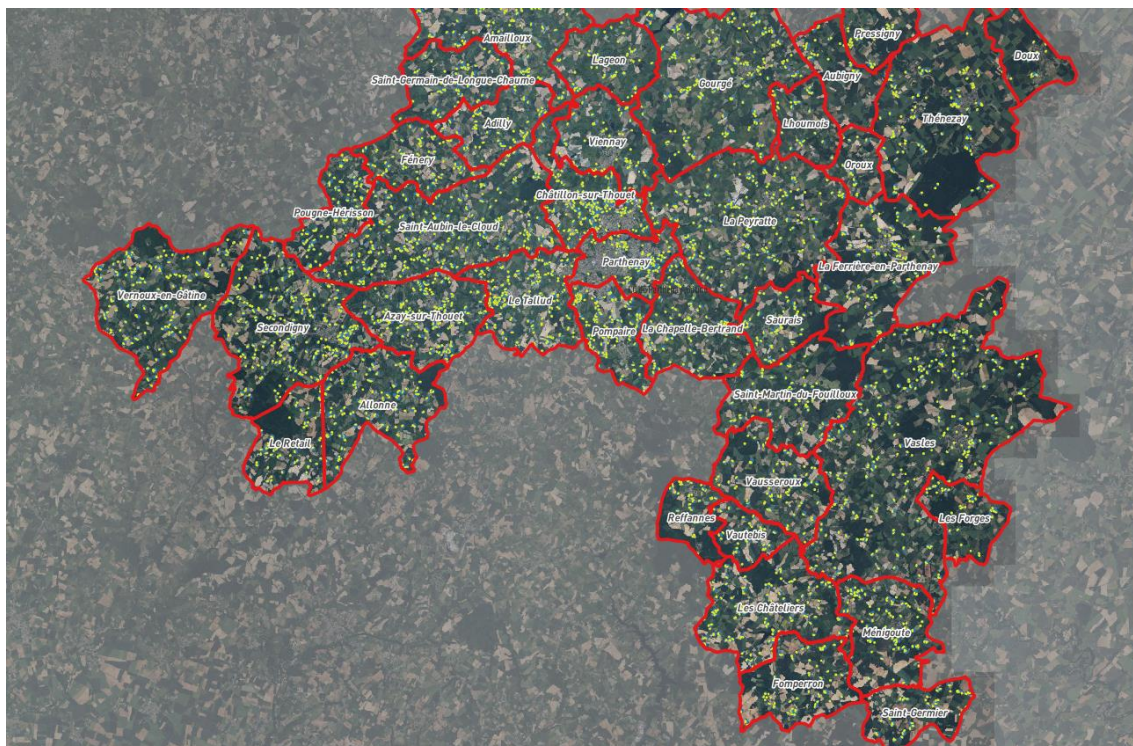
Constats :

- Une forte disparité de traitement entre les communes et entre les documents d'urbanisme existant (des zones urbaines de taille variées, des zones urbaines sur une ou deux constructions en campagne, des droits à construire différents, etc.). L'élaboration du PLUi apporte l'opportunité d'homogénéiser l'ensemble des zones U tout en prenant en compte les spécificités géographiques des communes (bocage gâtinais, plaine de Thénézay, etc.).
- Des documents d'urbanisme antérieurs à la mise en œuvre de la Loi ALUR et de la loi Climat et Résilience. L'élaboration du PLUi apporte l'opportunité de s'y conformer.

Les écarts étudiés :

- Les ensembles bâtis d'au moins 10 habitations distancées de moins 40 mètres les unes des autres (application systématique d'un tampon de 20 mètres autour du bâti dur) et donc les tissus bâtis, homogènes, compacts et présentant une certaine densité bâtie qui peuvent être caractérisés « d'espaces urbanisés ».
- Les ensembles bâtis de moins de 10 habitations et/ou distancées de plus 40 mètres sont classés en zone agricole ou naturelle en raison de leur caractère « urbanisé » non avéré. Seules y sont permises les extensions et annexes sous conditions.
- Il n'y a donc pas de STECAL à vocation habitat (hors résidences démontables et aires d'accueil des gens du voyage).

Les centralités des communes (bourgs ou agglomérations) n'ont pas été analysées ainsi que les ensembles bâtis de plus de 40 habitations distancées de moins 20 mètres les unes des autres. En effet le caractère urbanisé de ces espaces n'est pas à démontrer/justifier. L'analyse a néanmoins été effectuée sur leurs contours afin de ne pas y agglomérer des terrains excessivement grands ou des bâtiments isolés situés à plus de 40 mètres. A contrario, la césure physique imposée par un cours d'eau ne doit pas signifier automatiquement une sortie du centre urbain.



L'identification des villages à caractère urbain pouvant être densifiés en campagne est fondée sur une analyse multicritère - critères non cumulatifs – à partir de faisceaux d'indices permettant d'apprécier :

- L'Interaction avec l'activité agricole (présence de bâtiments agricoles, surtout s'ils génèrent un périmètre RSD ou ICPE), sites ou sièges, soit à toucher la zone U soit au sein de la zone U du village
- Les réseaux et équipements
- Le document d'urbanisme en vigueur (zone U ou ancien STECAL Ah/Nh par exemple)

- La présence d'enjeux environnementaux rédhibitoires : risques ou nuisances
- L'interaction avec la Trame Verte et Bleue
- La compacité, la densité et la contiguïté du tissu urbanisé qui permet d'apprécier le caractère urbanisé du lieudit.

A l'issue de l'analyse, une proposition de classement a été opérée :

- Lorsque le caractère urbanisé est avéré mais que le lieudit ne peut pas ou de manière très limitée être densifié (enjeux agricoles forts, enjeux environnementaux, urbanisation linéaire, etc.) : classement en secteur UR à l'intérieur duquel le règlement autorise extensions et annexes sans limite de surface plancher, sauf en sous-secteur URj, pour lequel il convient de maintenir des espaces perméables importants et des « îlots de fraîcheur » peu bâtis tout en sécurisant et maîtrisant les franges des villages au contact des zones agricoles et naturelles ; les nouvelles constructions y sont fortement encadrées (règlement écrit).
- Lorsque le caractère urbanisé est avéré et peut être densifié : classement en secteur UV à l'intérieur duquel le règlement autorise nouvelles constructions ainsi que extensions et annexes sans limite de surface plancher, sauf en sous-secteur UVj à ne pas densifier, car il convient d'y maintenir des espaces perméables importants et des « îlots de fraîcheur » peu bâtis tout en sécurisant et maîtrisant les franges des villages au contact des zones agricoles et naturelles.
- Lorsque le caractère urbanisé est non avéré en A ou N, y compris à l'intérieur de sites Natura2000, principalement zonés en secteur AP / NP, afin de ne pas figer à l'extrême les constructions existantes et leurs abords immédiats.

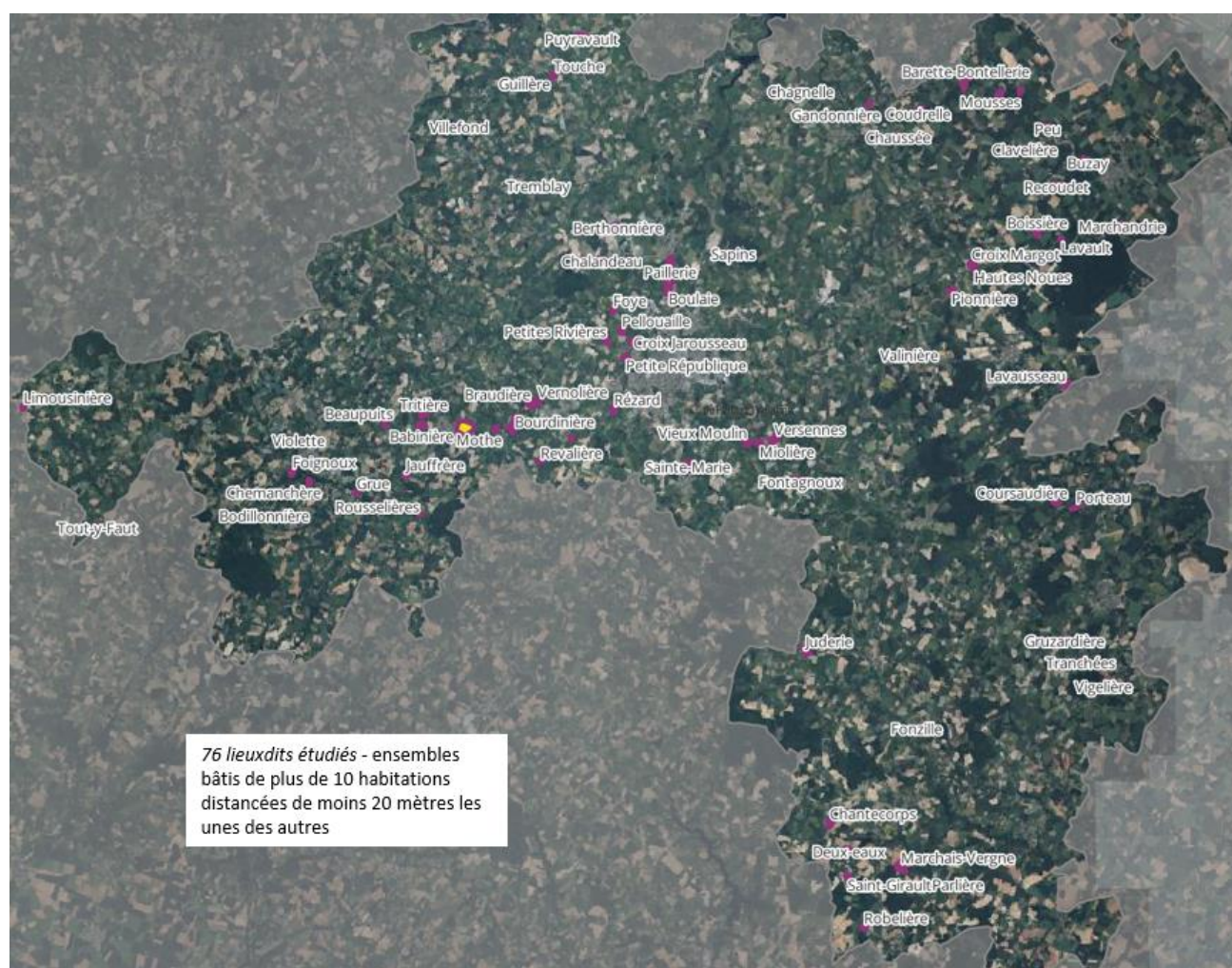
Ci-dessous la liste des 79 villages ainsi analysés, auxquels on pourrait ajouter les « faux bourgs », quartiers excentrés des Versennes à La Chapelle-Bertrand et de Bois-Senis aux Forges.

Commune	Village	sectorisation
Vernoux-en-Gâtine	La Limouzinière	UV
Vernoux-en-Gâtine	La Fazilière	UV
Secondigny	La Bodillonière	UV
Secondigny	La Chemanchère	UV
Allonne	L'Ardésièrre	UV
Allonne	La Grue	UV
Allonne	Les Rousselières	UV
Azay-sur-Thouet	Beaupuits	UV
Azay-sur-Thouet	La Babinière	UR
Azay-sur-Thouet	La Tritière	UV
Azay-sur-Thouet	La Vergne	UV
Azay-sur-Thouet	La Mothe	UV
Azay-sur-Thouet	La Trébesse	UV
Azay-sur-Thouet	Les Ilots – Le Forestier	UR

Azay-sur-Thouet	Le Vieux Adillé	UR
Saint-Aubin-le-Cloud	Le Palais	UV - UR
Saint-Aubin-le-Cloud	La Pêchellerie	UR
Saint-Aubin-le-Cloud	Le Chêne	UV
Adilly	Le Tremblay	UV
Adilly	La Billouère	UV - UR
St-Germain-de-Longue-Chaume	Vieillefond	UV
Amailloux	La Guillère	UV
Amailloux	Puyravault	UV - UR
Viennay	La Berthonnière	UV
Viennay	La Rimoire	UV
Viennay	Les Charouillères	UR
Gourgé	Les Grands Bois	UR
Gourgé	La Chagnelle	UV
Gourgé	La Gandonnière	UR
Gourgé	La Chaussée	UV
Aubigny	La Coudrelle	UV
Pressigny	La Bontellerie	UV - UR
Pressigny	Les Authiers	UV - UR
Pressigny	Les Mousses	UV
Thénezay	La Moinie	UV
Thénezay	Le Peu	UV
Thénezay	La Clavelière	UV
Thénezay	Buzay	UV
Thénezay	Les Hommes	UV
Thénezay	Puysan	UV
Thénezay	Lavault	UV
Thénezay	La Boissière	UV
Oroux	Les Hautes Noues	UV

La Peyratte	La Pionnière	UV
La Peyratte	La Valinière	UV
La Ferrière-en-Parthenay	La Gare	UV
La Ferrière-en-Parthenay	Lavausseau	UV
Vasles	La Coursaudière	UV
Vasles	Le Porteau	UV - UR
Vasles	La Gruzardière	UV
Les Forges	Les Tranchées	UV
Les Forges	La Vigelière	UR
Saint-Germier	Les Touches	UR - UV
Saint-Germier	Coussay	UV
Fomperron	La Parlière	UV
Fomperron	La Robelière	UV
Fomperron	Le Marchais	UV
Les Châteliers	Saint-Girault	UV - UR
Les Châteliers	Les Deux-Eaux	UV
Les Châteliers - Vasles	La Pagerie	UV
Vausseroux – Vasles	Fonzille	UV
Vausseroux	La Juderie	UV
La Chapelle-Bertrand	Le Fontagnoux	UV - UR
La Chapelle-Bertrand	La Miolière	UV - UR
La Chapelle-Bertrand	Le Vieux Moulin	UR
Pompaire	La Tillerolle	UV - UR
Pompaire	La Pinolière	UV - UR
Le Tallud	La Petite Chaboissière	UV
Le Tallud	La Marzelle	UR
Le Tallud	La Grande Chaboissière	UV
Le Tallud	La Revalière	UV - UR
Le Tallud	La Bourdinière - La Maison Neuve	UR

Le Tallud	La Braudière	UV - UR
Le Tallud	La Vernollière – La Roussière	UV - UR
Châtillon-sur-Thouet	Les Petites Rivières	UR
Châtillon-sur-Thouet	Pellouaille	UR
Châtillon-sur-Thouet	La Foye	UV
Châtillon-sur-Thouet	Chalandeau	UR
Châtillon-sur-Thouet	La Paillerie	UR



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

La diversité des activités présentes sur le territoire de la CC PG et leurs implantations historiques pour certaines nécessite une prise en compte différenciée du PLUi pour permettre leur maintien ou leur développement, fût-il mesuré. Ainsi, en zone urbaine, il conviendra de distinguer les secteurs où les activités sont compatibles avec la présence de logements ou de services (zones mixtes) des secteurs où ces activités ne doivent côtoyer des usages qui pourraient leur porter préjudices (zones spécialisées). Ainsi il convient d'identifier les différents secteurs et sous-secteurs permettant une certaine organisation de l'offre économique sur le territoire ; cette

zone est divisée en plusieurs secteurs et sous-secteurs aux caractéristiques propres, selon la caractérisation des zones d'activités économiques et selon que les établissements purement commerciaux seront admis ou non.

Une zone urbanisable à court terme ou moyen terme permettant de répondre aux besoins de développement économique du territoire intercommunal, au sein de laquelle les constructions à vocation d'activités économiques seront autorisées, sera identifiée (1AUx). Les nouveaux commerces n'y seront pas admis. Chaque secteur sera automatiquement accompagné d'une OAP visant à clarifier les connexions viaires et les transitions avec l'espace rural ainsi que le contexte urbain existant.

Enfin, comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, il est déterminé des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et des projets connus. Ces secteurs sont des secteurs constructibles à caractère spécifique correspondant pour la plupart à des activités existantes qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain ou qui sont implantées de longue date.

Les secteurs AX, NX et NS caractérisent des STECAL correspondant à des sites d'activités économiques existants ou projetés pour lesquels il convient de permettre le maintien voire un développement maîtrisé, tout en restant compatible avec la vocation agricole, naturelle ou forestière de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à l'entreprise de travaux agricoles ; elles sont spécifiquement liées à la production et au stockage d'explosifs en secteur NS.

Les secteurs AL et NL caractérisent des STECAL correspondant à des sites d'activités touristiques ou de loisirs existants ou projetés pour lesquels il convient de permettre le maintien voire un développement maîtrisé, tout en restant compatible avec la vocation agricole, naturelle ou forestière de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du gîte touristique jusqu'au parc animalier.

Le secteur Ae_q caractérise des STECAL correspondant aux sites existants ou projetés accueillant des centres équestres ou nécessaires à l'accueil des animaux et à leur bien-être (pensions, refuges...), lesquels n'ont pas leur place en milieu urbain et sollicitent des infrastructures similaires aux activités agricoles.

Le secteur ND caractérise des STECAL correspondant aux sites existants (déchèteries, centres d'enfouissement d'Amailloux) et passés (anciennes décharges) nécessaires aux activités de stockage ou de retraitement des déchets. Il n'y a pas lieu d'individualiser le recensement de ces activités d'intérêt général.

Le secteur NC caractérise des STECAL correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et de l'occupation réelle du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du R151-34 2° du Code de l'urbanisme. Il n'y a pas lieu d'individualiser le recensement de ces activités très encadrées par l'Etat.

Suite aux remarques des PPA et des conseils municipaux après l'arrêt du projet ainsi qu'aux observations émises lors de l'enquête publique, plusieurs STECAL ont été réduits (AE_q et AX principalement), voire supprimés (Apv à Gourgé, AX à Saint-Germier...). Dans certains cas, il s'agit de permettre l'évolution d'activités existantes (CAVEB à Châtillon-sur-Thouet, carrière exploitée à Viennay ou autorisée à Amailloux, habitat atypique autour du Tiers-Lieu de Vausseroux...) ou de permettre de nouveaux projets touristiques bien avancés et souhaités par les élus (Secondigny, Vasles...).

Le règlement écrit limitera drastiquement les possibilités d'aménagements et de constructions dans ces 183 STECAL, excepté en secteurs NC et ND, mais aussi NS en raison des obligations de sécurité publique.



Saint-Germier

Aeol

Secteur correspondant aux zones d'accélération des énergies renouvelables par éoliennes

Délibération du conseil municipal instaurant une ZAER

Superficie du STECAL : 30.97 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Allonne

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Pension pour animaux « Les animaux de la Marchandière »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des animaux

Superficie du STECAL : 0.83 ha

Superficie du bâti dur : 560 m²



Allonne

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre du Domaine de La Mothe

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 10.96 ha

Superficie du bâti dur : 1314 m²



Amailloux

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre de l'Epinay « Les écuries d'Amailloux »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 2.85 ha

Superficie du bâti dur : 1533 m²



Châtillon-sur-Thouet

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Pension pour animaux « Les chats de Châtillon »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des félins

Superficie du STECAL : 0.27 ha

Superficie du bâti dur : 374 m²



Châtillon-sur-Thouet

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre « Les écuries Epona »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 3.93 ha

Superficie du bâti dur : 408 m²



Gourgé

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Pension pour chiens de « Verrine »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et d'éducation des canidés

Superficie du STECAL : 0.29 ha

Superficie du bâti dur : 283 m²



Gourgé

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre « Le Moulin du Fresne »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 3.29 ha

Superficie du bâti dur : 783 m²



La Ferrière-en-Parthenay

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre de « Lavausseau »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 0.68 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Parthenay

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Projet de création d'un refuge départemental pour animaux abandonnés

Superficie du STECAL : 5.05 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Pompaire

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre de La Roche

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 0.88 ha

Superficie du bâti dur : 672 m²



Reffannes

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Pension pour chiens et chats du « Château du chat »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.95 ha

Superficie du bâti dur : 1235 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre de « Les écuries des chouchous »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 1.15 ha

Superficie du bâti dur : 607 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 0.92 ha

Superficie du bâti dur : 84 m²



Saint-Germain-de-Longue-Chaume

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Pension pour chats et chiens

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et d'activité

Superficie du STECAL : 1.03 ha

Superficie du bâti dur : 1939 m²



Saint-Martin-du-Fouilloux

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre de « Les écuries Delor S »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 1.65 ha

Superficie du bâti dur : 492 m²



Saint-Martin-du-Fouilloux

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.74 ha

Superficie du bâti dur : 1483 m²



Vausseroux

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 0.61 ha

Superficie du bâti dur : 753 m²



Vausseroux

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 3.02 ha

Superficie du bâti dur : 696 m²



Viennay

AEq

STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux

Centre équestre « Le Cheval Rêvé »

Projet de développement de l'activité

Superficie du STECAL : 4.31 ha

Superficie du bâti dur : 190 m²



Aubigny

AL

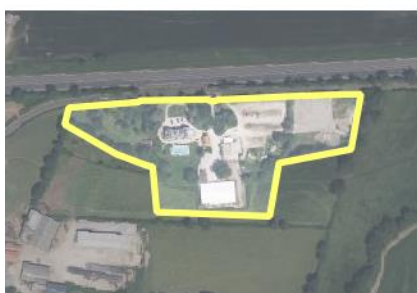
STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

ancienne « Chevalerie du Thouet »

Projet de reprise et développement de l'activité touristique

Superficie du STECAL : 3.72 ha

Superficie du bâti dur : 539 m²



La Peyratte

AL

STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

Site touristique de « La Bertrandière »

Projet de développement de l'activité touristique et événementielle

Superficie du STECAL : 3.08 ha

Superficie du bâti dur : 752 m²



Parthenay

AL

STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

Site touristique de « La Boucholière »

Projet de développement de l'activité touristique : hébergements, etc

Superficie du STECAL : 1.35 ha

Superficie du bâti dur : 756 m²



Pougne-Hérison

AL

STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

Site annexe du Festival du Nombri du Monde

Projet de développement des aires de stationnement du public

Superficie du STECAL : 0.35 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénézay

AL

STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

Site touristique

Projet d'hébergements touristiques

Superficie du STECAL : 0.47 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénézay

AL

STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisir

Site de loisirs et sports mécaniques

Projet d'amélioration des conditions de l'activité de moto-cross

Superficie du STECAL : 5.49 ha

Superficie du bâti dur : 118 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

Apv

Secteur correspondant aux zones d'accélération des énergies renouvelables par panneaux photovoltaïques

Site considéré comme dégradé et impropre à l'agriculture (document-cadre)

Projet de développement d'installations photovoltaïques

Superficie du STECAL : 3.82 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Allonne

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise DUBIN

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 0.91 ha

Superficie du bâti dur : 373 m²



Amailloux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise VINCENT TRANSPORT

Projet de développement de cette entreprise de transport logistique

Superficie du STECAL : 1.6 ha

Superficie du bâti dur : 867 m²



Amailloux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise DURANCEAU

Projet de développement de cette entreprise de transport logistique

Superficie du STECAL : 0.43 ha

Superficie du bâti dur : 234 m²



Aubigny

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Coopérative agricole Océalia

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 0.73 ha

Superficie du bâti dur : 883 m²



Azay-sur-Thouet

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise HERISSE

Projet de développement de cette entreprise de mécanique agricole

Superficie du STECAL : 0.16 ha

Superficie du bâti dur : 42 m²



Azay-sur-Thouet

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Dépôt communal

Projet de développement d'un bâtiment communal

Superficie du STECAL : 0.27 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Azay-sur-Thouet

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise GIROUIN MIGEON

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 0.42 ha

Superficie du bâti dur : 454 m²



Châtillon-sur-Thouet

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

CAVEB

Projet de développement de cette coopérative liée à l'élevage de bovins

Superficie du STECAL : 2.89 ha

Superficie du bâti dur : 2708 m²



Doux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise FOURRAGES DE VIENNE

Projet de développement majeur de cette entreprise lié au monde agricole

Superficie du STECAL : 16.02 ha

Superficie du bâti dur : 5223 m²



Fomperron

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Coopérative agricole VSN

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 0.96 ha

Superficie du bâti dur : 485 m²



Fomperron

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise MIMAULT

Projet de développement de cette entreprise de mécanique générale

Superficie du STECAL : 0.21 ha

Superficie du bâti dur : 51 m²



Gourgé

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise DESCHAMPS

Projet de développement de cette entreprise de travaux agricoles

Superficie du STECAL : 1.44 ha

Superficie du bâti dur : 1682 m²



Gourgé

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Abattoir « Les Volailles du Renard Rouge »

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 2.41 ha

Superficie du bâti dur : 5290 m²



La Chapelle-Bertrand

AX

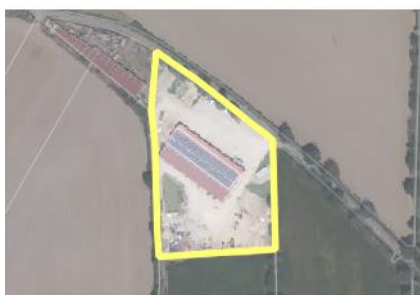
STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Ex zone artisanale de la Pillaudière

Projet de développement d'entreprise

Superficie du STECAL : 2.63 ha

Superficie du bâti dur : 2593 m²



La Chapelle-Bertrand

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise SICAGRI

Projet de développement de cette entreprise de travaux agricoles

Superficie du STECAL : 1.11 ha

Superficie du bâti dur : 37 m²



La Ferrière-en-Parthenay

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise isolée

Projet de développement mesuré de l'activité

Superficie du STECAL : 1 ha

Superficie du bâti dur : 997 m²



La Ferrière-en-Parthenay

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise PAITRAULT

Projet de développement de cette entreprise de travaux agricoles

Superficie du STECAL : 1.05 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



La Peyratte

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise isolée

Projet de développement de cette activité sur terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.87 ha

Superficie du bâti dur : 831 m²



Le Retail

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise BERNARD

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 0.24 ha

Superficie du bâti dur : 366 m²



Le Tallud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise DE VINCENZI

Projet de développement de cette entreprise de menuiserie

Superficie du STECAL : 0.31 ha

Superficie du bâti dur : 677 m²



Le Tallud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise LAMARCHE

Projet de développement de cette entreprise de menuiserie

Superficie du STECAL : 0.96 ha

Superficie du bâti dur : 1127 m²



Le Tallud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise GIRARD

Projet de développement de cette entreprise de menuiserie

Superficie du STECAL : 0.71 ha

Superficie du bâti dur : 851 m²



Le Tallud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise SIGNABOX

Projet de développement de cette entreprise de signalétiques

Superficie du STECAL : 0.63 ha

Superficie du bâti dur : 1335 m²



Le Tallud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise isolée

Projet de développement mesuré de l'activité

Superficie du STECAL : 2.39 ha

Superficie du bâti dur : 829 m²



Ménigoute

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise WMD

Projet de développement de cette entreprise de matériel pédagogique

Superficie du STECAL : 0.77 ha

Superficie du bâti dur : 1103 m²



Parthenay

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Dépôt du service des routes du Département

Projet de développement mesuré de l'activité

Superficie du STECAL : 2.11 ha

Superficie du bâti dur : 624 m²



Parthenay

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise Loisir Automatic

Projet de développement de cette entreprise autour des loisirs

Superficie du STECAL : 1.12 ha

Superficie du bâti dur : 1140 m²



Pompaire

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise FERJOUX

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 2.68 ha

Superficie du bâti dur : 3019 m²



Pougne-Hérissou

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Abattoir à volailles « Grimaud Frères »

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 1.13 ha

Superficie du bâti dur : 2030 m²



Pougne-Hérissou

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise SANI PAILLE

Projet de développement de cette entreprise liée à l'agriculture

Superficie du STECAL : 0.29 ha

Superficie du bâti dur : 25 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise SANI PAILLE

Projet de développement de cette entreprise liée à l'agriculture

Superficie du STECAL : 1.41 ha

Superficie du bâti dur : 1510 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise METAL FER RECYCLAGE

Projet de développement de cette entreprise de recyclage

Superficie du STECAL : 1.48 ha

Superficie du bâti dur : 337 m²



Saint-Germier

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Coopérative agricole Océalia

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 0.72 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Saint-Germier

AX

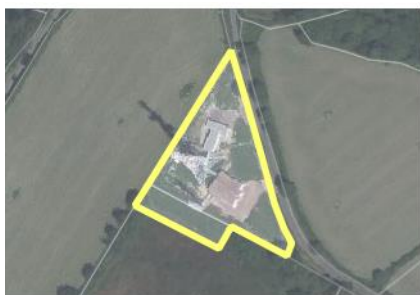
STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise AUBURTIN

Projet de développement de cette entreprise liée à l'agriculture

Superficie du STECAL : 1.6 ha

Superficie du bâti dur : 2983 m²



Saint-Martin-du-Fouilloux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Site TDF

Ré-émetteur

Superficie du STECAL : 0.53 ha

Superficie du bâti dur : 360 m²



Secondigny

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Casse automobile

Projet de développement mesuré de cette entreprise

Superficie du STECAL : 1.26 ha

Superficie du bâti dur : 404 m²



Secondigny

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Coopérative agricole Océalia

Projet de développement de cette activité nécessaire à l'agriculture

Superficie du STECAL : 1.07 ha

Superficie du bâti dur : 1702 m²



Vasles

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise isolée

Projet de développement de cette entreprise liée à l'agriculture

Superficie du STECAL : 2.56 ha

Superficie du bâti dur : 2203 m²



Vasles

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise ROUVREAU

Projet de développement de cette entreprise de menuiserie

Superficie du STECAL : 0.17 ha

Superficie du bâti dur : 508 m²



Vausseroux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise Les Jardins du Moulin

Projet de développement de cette entreprise de paysagiste

Superficie du STECAL : 0.43 ha

Superficie du bâti dur : 570 m²



Vausseroux

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Tiers lieu « Les ailes de Montravelle »

Projet de développement de cette activité

Superficie du STECAL : 1.15 ha

Superficie du bâti dur : 992 m²



Vernoux-en-Gâtine

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise IDMAT

Projet de développement de cette activité liée à la manutention

Superficie du STECAL : 1.02 ha

Superficie du bâti dur : 1929 m²



Vernoux-en-Gâtine

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise SCAR

Projet de développement de cette activité liée au matériel agricole

Superficie du STECAL : 1.21 ha

Superficie du bâti dur : 1234 m²



Vernoux-en-Gâtine

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Entreprise Société Carrières Mousset

Projet de développement de cette entreprise de travaux publics

Superficie du STECAL : 3.04 ha

Superficie du bâti dur : 1309 m²



Viennay

AX

STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes

Coopérative agricole TERRENA

Projet de développement de cette entreprise liée à l'agriculture

Superficie du STECAL : 3.31 ha

Superficie du bâti dur : 2678 m²



Amailloux

NC

Secteur d'exploitation des carrières, passées, en cours ou à venir

Carrière en projet

Superficie du STECAL : 75.77 ha

Superficie du bâti dur : 788 m²



La Peyratte

NC

Secteur d'exploitation des carrières, passées, en cours ou à venir

Carrière exploitée

Superficie du STECAL : 109.89 ha

Superficie du bâti dur : 1002 m²



Viennay

NC

Secteur d'exploitation des carrières, passées, en cours ou à venir

Ancienne carrière et carrière exploitée

Superficie du STECAL : 59.52 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Amailloux

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Entreprise SUEZ

Centre d'enfouissement

Superficie du STECAL : 37.61 ha

Superficie du bâti dur : 184 m²



Amailloux

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Déchetterie

Service public

Superficie du STECAL : 0.5 ha

Superficie du bâti dur : 24 m²



La Ferrière-en-Parthenay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.98 ha

Superficie du bâti dur : 13 m²



La Peyratte

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 3.62 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



La Peyratte

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.71 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Les Châteliers

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.32 ha

Superficie du bâti dur : 30 m²



Ménigoute

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.79 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Oroux

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.03 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Pougne-Hérison

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.04 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.13 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Secondigny

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Déchetterie

Service public

Superficie du STECAL : 3.12 ha

Superficie du bâti dur : 29 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.52 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.73 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.38 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 1.24 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Déchetterie

Service public

Superficie du STECAL : 1.06 ha

Superficie du bâti dur : 13 m²



Thénezay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.69 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Vasles

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 0.61 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Viennay

ND

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

Ancienne décharge

Terrain dégradé

Superficie du STECAL : 5.88 ha

Superficie du bâti dur : 67 m²



Parthenay

Ngv

STECAL dédié aux aires d'accueil des gens du voyage

Aire de grand passage

Superficie du STECAL : 6.33 ha

Superficie du bâti dur : 133 m²



Secondigny

Ngv

STECAL dédié aux aires d'accueil des gens du voyage

Aire de petit passage

Superficie du STECAL : 0.74 ha

Superficie du bâti dur : 10 m²



Allonne

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.13 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Amailloux

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.13 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²



La Ferrière-en-Parthenay

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.18 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²



La Peyratte

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.4 ha
Superficie du bâti dur : 871 m²



Parthenay

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 1.11 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²



Pougne-Hérissou

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.95 ha
Superficie du bâti dur : 501 m²



Pougne-Hérissou

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

Superficie du STECAL : 0.53 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²



Pougne-Hérissou

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 1.63 ha
Superficie du bâti dur : 433 m²*



Pougne-Hérissou

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 0.18 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²*



Vasles

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 0.09 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²*



Vausseroux

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 0.37 ha
Superficie du bâti dur : 47 m²*



Vausseroux

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 0.64 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²*



Viennay

NHa

STECAL dans lequel peuvent être autorisées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Projet d'habitat permanent atypique

*Superficie du STECAL : 0.67 ha
Superficie du bâti dur : 0 m²*



Adilly

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site de pêche et de plongée

Projet d'amélioration des conditions d'accueil de l'activité

Superficie du STECAL : 3.78 ha

Superficie du bâti dur : 283 m²



Adilly

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du Château de La Clairière

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 8.57 ha

Superficie du bâti dur : 1819 m²



Allonne

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Stade municipal

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 1.4 ha

Superficie du bâti dur : 93 m²



Amailloux

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Projet d'hébergement touristique atypique liée au centre équestre

Superficie du STECAL : 1.25 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Amailloux

NL

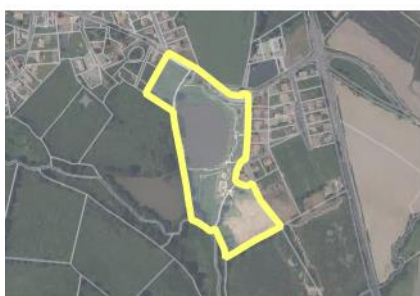
STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du Château de Tennesus

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 1.68 ha

Superficie du bâti dur : 1631 m²



Amailloux

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Aire de loisirs municipale

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 5.39 ha

Superficie du bâti dur : 39 m²



Azay-sur-Thouet

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Stade municipal et aire de loisirs

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 2.96 ha

Superficie du bâti dur : 42 m²



Châtillon-sur-Thouet

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Hippodrome

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 5.88 ha

Superficie du bâti dur : 638 m²



Châtillon-sur-Thouet

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Parc de loisirs municipal

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 4.51 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Doux

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique des anciennes « Carrières de Mollets »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.18 ha

Superficie du bâti dur : 8 m²



Fénerly

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique autour des activités de pêche

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 3.3 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Fénerly

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités artistiques

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 0.12 ha

Superficie du bâti dur : 405 m²



Fomperron

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Parc animalier

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités

Superficie du STECAL : 2.73 ha

Superficie du bâti dur : 448 m²



Fomperron

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique de Montillot

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.82 ha

Superficie du bâti dur : 863 m²



Gourgé

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du « Domaine de la Barre »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 7.82 ha

Superficie du bâti dur : 1365 m²



Gourgé

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Projet d'aire municipale pour camping-cars

Superficie du STECAL : 0.29 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



La Peyratte

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités touristiques ; restauration, hébergements, etc

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 4.16 ha

Superficie du bâti dur : 1749 m²



La Peyratte

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 1.3 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Le Retail

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique et accueil d'évènements du « Logis de la Forêt »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 3.16 ha

Superficie du bâti dur : 1633 m²



Le Tallud

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du « Camping de Bois-Vert »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 9.92 ha

Superficie du bâti dur : 995 m²



Le Tallud

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Base de loisirs de Parthenay

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 0.1 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Le Tallud

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Aire de loisirs communale

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 6.45 ha

Superficie du bâti dur : 123 m²



Les Châteliers

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique de La Belle Etoile

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 1.55 ha

Superficie du bâti dur : 253 m²



Les Châteliers

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

CPIE de Coutières

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et services pédagogiques

Superficie du STECAL : 1.31 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Les Châteliers

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique autour des activités de pêche de l'Etang des Châteliers
Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.98 ha

Superficie du bâti dur : 115 m²



Les Forges

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des camping-cars

Superficie du STECAL : 0.79 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Les Forges

NL

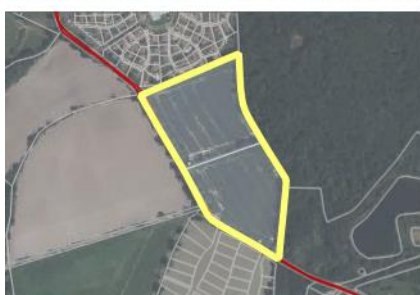
STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Golf des Forges

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 96.8 ha

Superficie du bâti dur : 3060 m²



Les Forges

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique

Projet d'hébergements

Superficie du STECAL : 5.75 ha

Superficie du bâti dur : 4 m²



Lhoumois

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Aire municipale de loisirs

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 0.55 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Lhoumois

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités touristiques ; « Les Jardins du Gué »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 5.14 ha

Superficie du bâti dur : 1051 m²



Lhoumois

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités liées à la chasse ; restauration, etc

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 0.35 ha

Superficie du bâti dur : 493 m²



Lhoumois

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique de pêche de l'Etang Charbonneau

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 3.04 ha

Superficie du bâti dur : 13 m²



Ménigoute

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique

Projet d'amélioration des conditions d'accueil des camping-cars

Superficie du STECAL : 2.46 ha

Superficie du bâti dur : 47 m²



Ménigoute

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique de « L'Etang de Bois-Pouvreau » : restaurant, loisirs, etc

Superficie du STECAL : 3.43 ha

Superficie du bâti dur : 129 m²



Parthenay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site dédié aux sports mécaniques : motocross...

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 3.88 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Parthenay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Base de loisirs de Parthenay

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 7.56 ha

Superficie du bâti dur : 228 m²



Parthenay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités touristiques ; restauration, hébergements, etc
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 1.96 ha

Superficie du bâti dur : 908 m²



Pompaire

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site dédié à la pêche de loisir « Le Domaine de Chassagny »
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et activité de loisirs

Superficie du STECAL : 1.88 ha

Superficie du bâti dur : 17 m²



Pougne-Hérissou

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site de loisirs autour du terrain de sports communal
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 1.34 ha

Superficie du bâti dur : 40 m²



Pougne-Hérissou

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site dédié à la pêche de « La Froterie »
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 3.18 ha

Superficie du bâti dur : 727 m²



Reffannes

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site de loisirs liés à la chasse ; restauration, etc
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 0.72 ha

Superficie du bâti dur : 154 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du « Camping de la Chagnée »
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 2.22 ha

Superficie du bâti dur : 113 m²



Saint-Aubin-le-Cloud

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site de loisirs autour de l'étang communal

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 6.11 ha

Superficie du bâti dur : 196 m²



Saint-Martin-du-Fouilloux

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique du Terrier du Fouilloux – point culminant et cône de vue

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des aménagements

Superficie du STECAL : 1.08 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Saurais

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique « Camping de l'Oliverie »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 1.71 ha

Superficie du bâti dur : 525 m²



Secondigny

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique

Projet d'hébergements touristiques atypiques

Superficie du STECAL : 6.29 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Secondigny

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique (camping), restaurant et salle communale

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 10.48 ha

Superficie du bâti dur : 2715 m²



Thénézay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique

Projet d'hébergements touristiques atypiques

Superficie du STECAL : 3.42 ha

Superficie du bâti dur : 180 m²



Vasles

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site du golf des Forges

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 26.02 ha

Superficie du bâti dur : 4 m²



Vasles

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités touristiques

Projet d'extension du parc de loisirs

Superficie du STECAL : 6.1 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Vasles

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités touristiques ; « Mouton Village »

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 8.75 ha

Superficie du bâti dur : 354 m²



Vasles

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site pédagogique en projet

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 0.17 ha

Superficie du bâti dur : 23 m²



Vernoux-en-Gâtine

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site touristique

Projet d'hébergements touristiques atypiques

Superficie du STECAL : 0.81 ha

Superficie du bâti dur : 194 m²



Viennay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site pédagogique apicole

Projet d'amélioration des conditions d'accueil

Superficie du STECAL : 3.42 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Viennay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'hébergement touristique

Projet d'hébergements atypiques

Superficie du STECAL : 1.76 ha

Superficie du bâti dur : 489 m²



Viennay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités de loisirs : ancienne carrière

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 11.27 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Viennay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités de loisirs ; ancienne carrière

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 10.93 ha

Superficie du bâti dur : 57 m²



Viennay

NL

STECAL dédié aux activités touristiques et de loisir identifié en zone naturelle

Site d'activités de loisirs liées à l'hippodrome voisin

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

Superficie du STECAL : 0.77 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Amailloux

NS

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes

Entreprise TITANOBEL

Superficie du STECAL : 7.59 ha

Superficie du bâti dur : 1741 m²



La Ferrière-en-Parthenay

NS

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes

Entreprise MAXAM

Superficie du STECAL : 0.61 ha

Superficie du bâti dur : 682 m²



Thénézay

NS

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes

Entreprise MAXAM

Superficie du STECAL : 1.28 ha

Superficie du bâti dur : 130 m²



Thénézay

NS

STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes

Entreprise MAXAM

Superficie du STECAL : 0.35 ha

Superficie du bâti dur : 180 m²



Allonne

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Entreprise Pillet Gingreau

Projet de développement de cette entreprise de menuiserie

Superficie du STECAL : 0.46 ha

Superficie du bâti dur : 861 m²



Amailloux

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site TDF

Réémetteur

Superficie du STECAL : 1.44 ha

Superficie du bâti dur : 675 m²



Amailloux

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site TDF

Réémetteur

Superficie du STECAL : 0.45 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Amailloux

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site TDF

Réémetteur

Superficie du STECAL : 0.15 ha

Superficie du bâti dur : 0 m²



Azay-sur-Thouet

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site touristique du restaurant de La Trébesse

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et des activités de loisirs

Superficie du STECAL : 0.62 ha

Superficie du bâti dur : 676 m²



Fénerly

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Entreprise Métais

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 0.16 ha

Superficie du bâti dur : 171 m²



Fénerly

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Entreprise Sureau

Projet de développement de cette entreprise du bâtiment

Superficie du STECAL : 0.65 ha

Superficie du bâti dur : 1234 m²



Les Châteliers

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site d'enseignement de l'IFFCAM

Projet d'amélioration des conditions d'accueil et d'enseignement

Superficie du STECAL : 1.21 ha

Superficie du bâti dur : 1129 m²



Les Forges

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Entreprise GMG Propreté

Projet de développement de cette entreprise

Superficie du STECAL : 0.39 ha

Superficie du bâti dur : 572 m²



Ménigoute

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Entreprise Maison Clochard

Projet de développement de cette entreprise agro-alimentaire

Superficie du STECAL : 0.14 ha

Superficie du bâti dur : 193 m²



Reffannes

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site d'activités liées à la chasse ; restauration, etc
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et de services

*Superficie du STECAL : 0.2 ha
Superficie du bâti dur : 104 m²*



Secondigny

NX

STECAL dédié aux activités économiques existantes

Site d'enseignement de la MFR
Projet d'amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement

*Superficie du STECAL : 1.39 ha
Superficie du bâti dur : 1955 m²*

Les changements de destination

La mobilisation du bâti existant ayant perdu sa vocation initiale agricole est un levier efficient pour lutter contre les friches, valoriser un patrimoine bâti de qualité et soutenir la vie dans les campagnes à proximité des agriculteurs (éviter l'isolement sociale, etc.). Ainsi les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus communaux selon les critères définis suivants :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, télécom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

Chaque ancien bâtiment agricole ainsi repéré comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche d'identification comportant sa localisation exacte, une photo, et éventuellement un rappel des critères et des commentaires pour apporter des justifications complémentaires à son repérage. Ces fiches sont en annexe du rapport de présentation du PLUi.

Suite à plusieurs dizaines de remarques complémentaires à l'enquête publique, et après analyse de chaque cas selon les critères définis ci-dessus, un nombre important de bâtiments a été vérifié.

Ainsi, 602 bâtiments ont été identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation ou vers d'autres activités économiques, principalement touristiques, liées à ou dans le prolongement de l'acte de production agricole, apicole ou forestière, mais aussi en capacité d'accueillir un autoentrepreneur sans besoin d'artificialisation des sols. Il est à noter que ces changements de destination ne sont pas nécessairement créateurs de nouveaux logements et qu'ils sont relativement confidentiels (moins de 3 par an en moyenne en dehors des zones urbaines) ; ils participent donc essentiellement à l'amélioration des logements existants et proposent des conditions d'accueil de micro-entreprises convenables et cohérentes avec les objectifs fixés par le PADD.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et le souhait de maîtriser certains fonciers au-delà du temps du PLUi

L'objectif premier doit être de concentrer les efforts sur la réutilisation du foncier disponible en milieu urbain (friches, dents creuses, etc). Néanmoins, la mobilisation foncière pouvant être moyenne à forte sur certains secteurs, qui ont été analysés commune par commune, il est apparu nécessaire d'appliquer un coefficient de mobilisation, propre à mesurer la possibilité d'atteindre l'objectif fixé (cas de Reffannes par exemple...), mais

aussi de proposer des extensions mesurées à l'urbanisation, d'autant plus facilement que la commune est propriétaire en tout ou partie du foncier (Pougne-Hérisson, Allonne, Azay-sur-Thouet, Le Tallud, Châtillon-sur-Thouet, Viennay, Gourgé, Thénézay, La Ferrière-en-Parthenay, Reffannes, Vasles, Les Forges, Ménigoute, Fomperron).

Malgré tout, certaines OAP couvrent un troisième temps, à plus long terme et au-delà de 2037, par souci de maîtrise foncière sur des terrains d'un seul tenant ou à l'inverse sur des terrains dont le nombre multiple de propriétaires ne permet pas de planifier efficacement des objectifs à court ou moyen terme. Il est à noter également que certaines zones 1AU, au vu de leur superficie, ont été divisées en plusieurs phases programmées sur des pas de temps différents.

Ensuite les quelques zones 2AU définies au règlement graphique ne devraient pas avoir d'incidences trop importantes, dans le cas où aucune révision du PLUi n'aurait été entamée dans un délai de six ans.

Cet échéancier doit permettre de ne pas obérer les possibilités d'atteinte du ZAN en 2050 et donc sur un temps plus long que le PLUi. Il concerne tous les sites AU à vocation habitat et économique.

Par ailleurs, il est rappelé que conformément à la circulaire du 31 janvier 2024, « jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. ».

Cet échéancier prend en compte la mobilisation foncière potentielle ainsi que la faisabilité opérationnelle des projets. Les pourcentages correspondent à la prise en compte de la programmation résidentielle prévue dans le PLUi. Par exemple, pour certains secteurs il peut être prévu que la moitié de la programmation résidentielle se fasse sur le temps du PLUi et 50% post PLUi.

Par ailleurs, ces outils de maîtrise de l'urbanisation permettront également de garantir l'adaptabilité des réseaux et des équipements, notamment la réalisation des travaux pour la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées, tels qu'à Parthenay, Secondigny et La Peyratte principalement.

Dans tous les cas, les choix d'aménagement seront guidés par l'évitement des zones humides et des atteintes aux éléments identifiés au règlement graphique, sauf à justifier d'une nécessité fonctionnelle et de garanties de compensation des dommages occasionnés. Ils auront aussi comme objectifs de renforcer les centralités et d'améliorer les aménagements et les équipements qualifiant l'offre de services, notamment par l'interconnexion des opérations et un développement affirmé des modes de déplacements doux.

Les autres leviers employés

La Communauté de communes de Parthenay-Gâtine observe une très importante majorité de son parc composée de maisons individuelles. Cette proportion très importante répond aux attentes d'une partie seulement de la population. Les futures opérations porteront une meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties. Cette diversification sera plus accentuée dans certaines communes du territoire, d'autant plus que la polarité est importante.

Le projet doit rechercher par ailleurs une insertion urbaine de qualité dans le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

L'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols ainsi que l'enjeu du confort thermique (bio-climatisme, orientation du bâti) doivent être pris en compte au sein des futures opérations. Le traitement des franges avec les zones agricoles et naturelles, souvent en entrée de ville, relève d'un enjeu majeur pour la qualité des paysages.

La Communauté de communes de Parthenay-Gâtine s'est donné des objectifs de diversité et de mixité de l'offre en logement. La production de logements locatifs publics doit prioritairement être localisée dans les principaux pôles du territoire. L'objectif est réparti au regard de l'armature territoriale définie dans le PLUi : 70% dans le pôle urbain principal, 8% dans le pôle relais, 20 % dans les pôles de proximité et 2% dans les mini pôles d'équilibre.

Territorialisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux

Territorialisation Programmation Logements Locatifs Sociaux dans PLUi		Objectifs Logements Locatifs Sociaux PLH 2024/2030	Traduction PLUi
Pôle urbain principal	Châtillon-sur-Thouet	11	3 sur le secteur d'OAP La Morinière et 2 sur le secteur d'OAP Les Brandes du Moulin. Le reste en diffus
			2 sur le secteur d'OAP Les Brandes du Moulin
			6 dans le diffus
	Le Tallud	9	3 sur le secteur d'OAP Sainte Marie Malraux
			3 sur le secteur d'OAP La Grippe Les Fauvettes
			3 dans le diffus
Pôle Relai	Parthenay	42	Les Avenaux : Servitude de Mixité Sociale (L 151-41 4°) au règlement graphique + OAP avec 37 logements minimum, dont 80 % de LLS minimum (soit 30 LLS minimum)
			10 sur le secteur d'OAP Grand Rouhé
	Pompaire	9	4 sur le secteur d'OAP La Maladrerie
			5 sur le secteur d'OAP Le Champ du Bourg
Sous-total		71	
Pôles de Proximité	Secondigny	8	4 sur le secteur d'OAP Poitou nord (mini 25 log.)
			4 en hyper-centre "Ilot de la Vendée" dans le cadre de l'opération du même nom inscrite dans la convention d'ORT - Petites Villes de Demain (fiche Action n°21) - secteur sans OAP au PLUi
Sous-total		8	
Mini-pôles d'équilibre	Ménigoute	5	5 sur le secteur d'OAP La Martinière
	Saint-Aubin-Le-Cloud	5	A prévoir aux Cracottes (pas d'OAP sur ce secteur de développement du bourg déjà autorisé)
	Thénezay	5	5 sur le secteur d'OAP La Croix Chauvin (sur un total de 20 logements minimum)
	Vasles	5	2 sont en cours de programmation dans cadre de l'opération de RU GAIA
			3 sur le secteur d'OAP Le Portail
Sous-total		20	
TOTAL	Amailloux, Gourgé, La Peyratte, Viennay, Azay-sur-Thouet, La Ferrière	2	Diffus
	Sous-total	2	
TOTAL		101	

Afin d'assurer leur réalisation, la plupart des objectifs de production de logements locatifs sociaux trouvent une traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des communes concernées. La Ville de Parthenay a souhaité également mobiliser l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme sur le principal secteur de projet en doublant l'OAP d'un emplacement réservé fixant des objectifs de mixité sociale.

A noter que le PLH propose une déclinaison précise de la typologie de la production de logements locatifs sociaux notamment pour produire davantage de petits logements : 10% de T1, 30% de T2, 30% de T3 et 30% de T4 et plus.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces NAF

Rappel contexte réglementaire et législatif

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation du PLUi « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

Ce document présente donc l'analyse de la consommation d'espaces NAF selon les données disponibles à date d'arrêt du PLUi, elle propose également une analyse sur la période de référence de la Loi Climat et Résilience. En effet, l'article 192 de la loi Climat et Résilience fixe une trajectoire nationale de sobriété foncière en deux étapes à l'échelle nationale :

- D'ici 2031 : diminution d'environ 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers par rapport au bilan des 10 dernières années (2011-2021).
- D'ici 2050 : Zéro Artificialisation Nette (ZAN) grâce à l'équilibre entre le total des surfaces artificialisées et renaturées.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et le SCoT

Cette trajectoire nationale doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme, notamment par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, dont la modification a été approuvée le 14 octobre 2024. Cette territorialisation doit permettre de réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur la période 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier. La trajectoire du SRADDET envisagée est la suivante :

- moins 54,5 % de réduction de la consommation d'espaces entre 2021-2031 et 2011-2021
- moins 30 % de réduction du rythme d'artificialisation des sols pour 2031-2041 par rapport à la décennie précédente
- moins 30 % de réduction du rythme d'artificialisation des sols pour 2041-2051 par rapport à la décennie précédente

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine distingue les cinq profils de territoire à l'échelle régionale. La communauté de communes de Parthenay-Gâtine est ainsi identifiée en tant que « secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois », et se voit ainsi assigner un objectif de -48,5% pour la période 2021-2031.

Il est bien précisé, dans le respect des codes de l'urbanisme et de l'environnement que la Région considère que ces objectifs chiffrés ne constituent pas des « droits à consommer » du foncier, puisque dans une logique d'évitement, de réduction voire de compensation des atteintes aux espaces naturels, agricoles et forestiers, la nécessité de consommer/artificialiser des espaces doit être motivée, et notamment au regard du projet de territoire.

A noter que le SCoT du Pays de Gâtine prévoit une enveloppe maximale de 226 ha pour les extensions résidentielles et économiques, détaillée de la façon suivante :

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

Le SCoT n'ayant pas intégré les dispositions de la Loi Climat et Résilience, il a été choisi de traduire la trajectoire ZAN proposée par le SRADDET.

Les Méthodes et bases de données

La CCPG a considéré deux bases de données pour calculer la consommation d'espaces NAF passée :

- les fichiers fonciers actualisés chaque année à partir des données de taxation issue de l'outil MAJIC de la DGFIP. Les Fichiers fonciers sont exploités par le CEREMA et visualisables via le portail de l'artificialisation des sols. Cette base contient des données d'occupation des sols, la comparaison des différents millésimes permet d'évaluer l'occupation des sols et donc la consommation d'espaces NAF.
- la donnée NAFU (mutation des espaces Naturels ; Agricoles, Forestiers et Urbains). Il s'agit d'une donnée d'occupation du sol (OCS) produite par photo-interprétation à l'échelle régionale. Chaque territoire espace est classifié en quatre types d'espaces : Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains. Les changements d'occupation des sols permettent de quantifier la consommation d'espace NAF c'est-à-dire la mutation d'un espace initialement naturel, agricole ou forestier en espace urbanisé. La donnée NAFU est disponible selon les millésimes 2007, 2014 et 2020

Il a été choisi de baser l'analyse de la consommation d'espaces sur les données NAFU au regard de la mise à disposition d'un observatoire local basé sur une donnée OCS, homogène à l'échelle régionale et qui permettra dans le temps de suivre la consommation et l'artificialisation des espaces. Cette donnée permet d'obtenir d'une nomenclature plus fine que les fichiers fonciers, la donnée est géolocalisée contrairement aux fichiers fonciers et permet également de calculer une consommation d'espace nette.

Au sein de la base NAFU, les espaces naturels, agricoles, forestiers et urbanisés sont détaillés dans une nomenclature simplifiée comprenant 16 postes. Cette nomenclature en 16 postes permet de disposer d'une vision précise : emprises commerciales, industrielles, sièges d'exploitation agricoles, prairies, cultures annuelles, vignes et vergers etc. Cette nomenclature a été simplifiée en quatre postes dans la présente analyse : Habitat, Economie, Equipement, Espace en transition (Décharge, dépôt, Chantier).

L'observation de la consommation d'espace, sur la base NAFU, correspond au changement d'usage des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour les usages d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de décharge/dépôt, de chantier, d'espace vert ou de plan d'eau artificiel, ces espaces sont considérés comme consommés dès lors qu'ils entraînent une extension des espaces urbanisés. L'observation porte donc autant sur l'usage que sur la couverture du sol. Le transfert d'espaces dont les usages étaient d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de carrière, de décharge/dépôt, de chantier, d'espace vert ou de plan d'eau artificiel vers des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) permet d'apprécier la désartificialisation voire la renaturation.

En somme, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est la résultante des mutations de l'occupation des sols en prenant en compte leur nature initiale et leur nature nouvelle effective. Le ratio entre consommation d'espace et renaturation permet de différencier la consommation d'espaces NAF brute de la consommation d'espaces NAF nette.

A noter que le portail de l'artificialisation expose une consommation d'espaces NAF d'environ 313 ha entre 2011 et 2024 (source fichiers fonciers) avec 253 hectares sur la période de référence (2011-2021) et environ 60 hectares consommés depuis le 1^{er} janvier 2021. Ces chiffres sont plus élevés que l'analyse réalisée selon la base NAFU et détaillée ci-dessous.

Principaux résultats de l'analyse de la consommation d'espaces NAF

Constats quantitatifs (extrait de l'analyse de la consommation d'espaces NAF) :

Sur la base des données NAFU il est possible d'en déduire la consommation d'espaces NAF pour les périodes 2011-2021, dans le respect de la Loi Climat et Résilience et 2013-2023 soit 10 ans avant la date d'arrêt dans le respect du code de l'urbanisme.

Chiffres de la consommation d'espace **brute** :

- **2011-2021** : 203 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 20,3 ha/an
- **2013-2023** : 77,1 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 7,7 ha/an

Chiffres de la consommation d'espace **nette** :

- **2011-2021** : 192 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 19,2 ha/an
- **2013-2023** : 74,8 ha consommés soit un rythme annuel moyen de 7,4 ha/an

Le résultat de l'analyse sur la base de données NAFU fait apparaître une différence importante selon l'intervalle de temps retenu. En effet, la période de référence et la période de 10 ans avant la date d'arrêt du PLUi font apparaître un résultat deux fois et demie plus important avec un décalage de seulement 2 ans entre les deux périodes d'analyse. Ce décalage traduit un fort ralentissement de la consommation d'espace sur les dernières années.

Entre 2011 et 2024, les fichiers fonciers (portail de l'artificialisation) indiquent une consommation de 312 hectares soit une estimation plus élevée que celle réalisée sur la base de données NAFU. Le portail fait aussi apparaître une variabilité entre les années, avec une première période plus importante entre 2011 et 2016 puis une baisse à partir de 2013 mais une légère remontée depuis 2022. Toutefois, l'analyse sur la base des fichiers fonciers ne montre pas un ralentissement aussi important que celle observée sur l'analyse NAFU. La comparaison entre les deux bases de données conforte l'hypothèse qu'il y a bien un écart entre les deux périodes même si elles sont proches.

Le développement de l'habitat est le principal moteur de la consommation d'espaces NAF, en représentant plus de la moitié de la consommation totale à l'échelle de l'intercommunalité (54 %) soit 103 ha. Le développement économique est le deuxième moteur de la consommation d'espaces NAF avec 41 ha d'espaces NAF consommés (22%).

Constats qualitatifs (extrait de l'analyse de la consommation d'espaces NAF) :

La consommation d'espace a donc connu un ralentissement sur la deuxième période en cohérence avec les dynamiques territoriales observées à l'échelle intercommunale et aussi régionale (baisse de la production de logements, etc.).

- Le développement de l'habitat est le principal moteur de la consommation d'espaces NAF à l'échelle intercommunale
- Les franges agricoles, naturelles et forestières sont soumises à la pression de l'urbanisation en raison d'un modèle d'aménagement qui privilégie l'extension urbaine au renouvellement urbain ;
- La consommation d'espaces NAF à vocation d'habitat est engendrée par la construction d'habitats individuels de type pavillonnaire, globalement des opérations de faible densité (inférieur à 10log/ha). A noter que quelques opérations d'habitat plus denses notamment dans le pôle urbain principal se sont réalisées (habitant individuel groupé et mitoyen) ;
- Une dispersion du développement de l'habitat issue de la dilatation urbaine du pôle urbain principal ;
- La consommation pour l'activité économique demeure importante pour deux polarités : le pôle urbain principal et le pôle relais de Secondigny, dans lesquels se concentrent les principales zones d'activités économiques. Les emprises foncières occupées par les entreprises sont significatives en raison notamment du tissu économique productif : grande industrie, entrepôt, artisanat d'envergure, etc.
- L'importante consommation à destination d'espaces en transition (chantiers, dépôt de matériaux, décharges) pour les mini-pôles d'équilibre ;
- Une production de logements neuve en partie absorbée par les besoins actuels des ménages habitant de la CCPG et dont l'impact est significatif sur l'artificialisation des sols.
- Cette production de bâtis neufs (toute vocation confondue) a pour effet d'accroître la sous-occupation du parc bâti et le nombre de bâtis vacants.

Les principaux enjeux

- Lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols,
- Développement de formes urbaines plus denses et compacts
- Optimisation de l'usage des espaces déjà artificialisés qu'il soit bâtis ou non bâtis,
- Lutte contre la vacance et la sous-occupation
- Rééquilibrage du développement urbain entre les différentes strates de l'armature territoriale
- Préservation des espaces agricoles et naturelles en franges des espaces urbanisés

Le bilan

Objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2031

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Ainsi, au regard de cette définition et de la méthodologie présentée pour les zones U (espaces urbanisés), quatre types de zone sont susceptibles d'engendrer de la consommation d'espaces NAF :

- 1AUh et 1AUhp: zones correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
- 1AUx : Zones correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques
- 2AU : Zones correspondant aux secteurs d'urbanisation à très long terme et non constructibles

Ainsi tel que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est programmé :

- 8,3 ha sont classés en 1AUh et 1AUhp et sont programmés à l'ouverture à l'urbanisation sur la période 2025-2031 et projetés comme achevés en 2031 selon l'échéancier prévisionnel des OAP
- 45,8 ha sont classés en 1AUh et 1AUhp et sont programmés à l'ouverture à l'urbanisation sur la période 2025-2035 selon l'échéancier prévisionnel des OAP, c'est-à-dire des secteurs dont l'aménagement

- démarre sur la première période et se poursuit progressivement sur la seconde période du PLUi. L'aménagement de ces secteurs s'achève sur la période d'application du PLUi.
- 0,5 ha sont classés en zone 2AU dont la période d'ouverture à l'urbanisation doit s'opérer 6 ans à compter de l'approbation du PLUi soit une échéance à 2031
- 2,5 ha classés en 1AUh concerne un seul secteur dont l'urbanisation est prévue sur les trois temps de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, c'est-à-dire qu'il démarre sur la première période du PLUi et ne s'achève que post-PLUi.
- 24 ha sont classés en 1AUX, soit environ 45% des zones prévues pour l'extension des ZAE sont planifiés à l'ouverture à l'urbanisation pour la période 2025-2031, c'est-à-dire des secteurs dont l'aménagement démarre sur la première période et se poursuit progressivement sur la seconde du projet.

Entre 2025 et 2031 sont prévus 57,1 ha de zones mixtes à dominante résidentielle et 24 ha pour les zones d'activités économiques, ce qui implique une consommation d'espaces de 81,1 ha.

Or, la consommation qu'il est possible de déduire de la base NAFU pour 2021-2024 est estimée à 22,2 ha.

Ainsi, la consommation d'espaces estimée et projetée entre 2021 et 2031 est d'environ 103,1 ha (8,3 ha + 45,8 ha + 0,5 ha + 2,5ha + 24 ha +22 ha) ; or le SRADDET prévoit un objectif territorialisé de la trajectoire ZAN régionale de - 48,5% par rapport à la consommation d'espaces NAF observée entre 2011 et 2021 (192 ha) soit une enveloppe maximale d'environ 100 ha entre 2021 et 2031. La trajectoire ZAN du PLUi de la CCPG est compatible avec celle prévue par le SRADDET en application de la loi Climat et Résilience.

Par ailleurs, conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 citée ci-dessus, le PLUi comporte sur la durée d'application du PLUi des zones à urbaniser d'une contenance supérieure sans que cela, toutefois, n'entraîne à terme une consommation d'espace supérieure aux objectifs fixés : *« jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »*.

Objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace sur la durée d'application du PLUi 2025-2037

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Ainsi, au regard de cette définition et de la méthodologie présentée pour les zones U (espaces urbanisés), quatre types de zone sont susceptibles d'engendrer de la consommation d'espaces NAF :

- 1AUh et 1AU hp: zones correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui représentent 72,8 ha
- 1AUX : Zones correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques qui représentent 49,3 ha
- 2AU : Zones correspondant aux secteurs d'urbanisation à très long terme et non constructibles qui représentent 0,5 ha

Soit 122,6 ha à ouvrir à l'urbanisation sur la totalité de la période d'application du PLUi : 2025-2037 dans le respect des orientations fixées par le PADD et la trajectoire ZAN. Par ailleurs, conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 citée ci-dessus, le PLUi comporte sur la durée d'application du PLUi des zones à urbaniser d'une contenance supérieure sans que cela, toutefois, n'entraîne à terme une consommation d'espace supérieure aux objectifs fixés : *« jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »*.

En complément de ces zones à urbaniser, au regard de la mise en œuvre du suivi de l'artificialisation à partir de 2031, 8 types de STECAL sont susceptibles d'engendrer de l'artificialisation :

- AEq : STECAL dédié au développement des activités équestres et/ou de pensions pour animaux
- AX et NX : STECAL dédié au développement mesuré des activités économiques existantes
- ND : STECAL dédié au développement mesuré des activités existantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries

- AL et NL : STECAL dédié au développement mesuré des activités touristiques et de loisirs
- NS : STECAL dédié aux activités préexistantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes
- Ngv : STECAL dédié aux aires d'accueil des gens du voyage

Cette estimation est faite sur la base des droits à construire exposés dans le règlement écrit, qui se veulent limités, et si l'ensemble des STECAL utilisaient ces droits dans leur intégralité. Et conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 citée plus haut, ainsi qu'aux pratiques raisonnables constatées jusqu'alors sur le territoire de la CCPG, l'artificialisation maximale devrait être de 4,5 ha environ.

Il est important de préciser que la base NAFU, servant pour l'analyse de la consommation d'espace NAF au niveau local, par sa précision et son échelle fine d'analyse, demeure un outil de mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) mais peut également constituer un premier pas vers la mesure de l'artificialisation, à défaut de posséder un outil à l'échelle locale et nationale de mesure précise de l'artificialisation.

A noter que les bâtiments agricoles engendreront de l'artificialisation des sols mais qu'ils ne sont pas comptabilisés dans cette projection, faute d'outils réglementaires adaptés pour permettre un contrôle strict des droits à construire au sein de la zone agricole, celle-ci couvrant une large partie du territoire et étant susceptible d'ouvrir des droits à construire non négligeables pour la destination exploitation agricole. Ce sera donc par le suivi et le bilan du PLUi qu'il s'agira de bien observer la consommation effective d'espace ainsi que l'artificialisation et de décompter l'ensemble de l'enveloppe maximale d'environ 120 ha (objectif du PADD).

Ainsi :

- 122,6 ha d'espaces agricoles naturels et forestiers classés en zone AU sont susceptibles d'engendrer par leur aménagement une consommation d'espaces NAF et une artificialisation des sols. Par ailleurs, conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 citée ci-dessus, le PLUi comporte sur la durée d'application du PLUi des zones à urbaniser d'une contenance supérieure sans que cela, toutefois, n'entraîne à terme une consommation d'espace supérieure aux objectifs fixés : *« jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »*.
- 4,5 ha d'espaces agricoles naturels et forestiers classés en STECAL sont susceptibles d'artificialiser

La consommation d'espaces NAF et l'artificialisation projetées entre 2025 et 2037 sont donc d'environ 127,1 ha ce qui place le PLUi de la CCPG dans une trajectoire ZAN respectant l'échéance de 2031 précisée par le SRADDET et l'échéance nationale de 2050. A noter par ailleurs, que cette estimation ne prend pas en compte les projets de renaturation qui participeront à l'atteinte de la trajectoire ZAN.

La cohérence des règles écrites et graphiques avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones

LA ZONE URBAINE

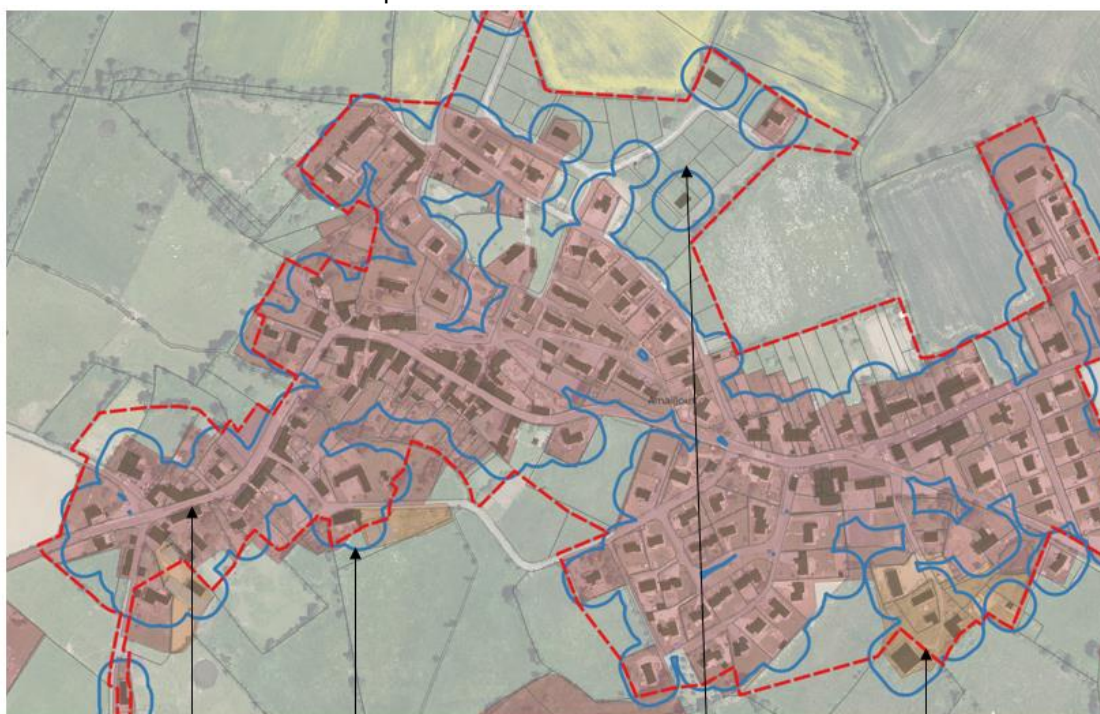
R 151-18 : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les enjeux associés à la délimitation des zones urbaines :

- L'harmonisation des droits à construire à l'échelle intercommunale, quel que soit le document d'urbanisme en vigueur avant PLUi (de forts contrastes dans les pratiques et zones passées).
- La limitation des impacts de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels : maîtrise du développement urbain en second voire en troisième rideau (dont annexes) – impacts sur le paysage, les surfaces d'épandage, les zones de non-traitement, etc.
- La préservation de la qualité paysagère et environnementale des franges urbaines et rurales (profil paysager de certains bourgs, maîtrise du développement en entrée de ville, etc.)
- La maîtrise du mitage de l'espace rural par l'urbanisation (lutte contre l'urbanisation linéaire, etc.) et préservation des coupures d'urbanisation (apprécier des continuités ou discontinuités des espaces urbains)

La méthodologie consiste à analyser de manière croisée plusieurs critères :

- La mise en place d'un tampon bâti de 20 mètres autour du bâti dur du cadastre (les annexes et autres bâtis légers ne sont pas pris en compte) ; La distance de 20 mètres permet d'assurer le caractère compact et dense de la zone et conforte son caractère « urbanisé ».
- La délimitation actuelle de la zone U du document d'urbanisme en vigueur : Carte communale et PLU
- La donnée de l'Occupation du sol 2020 – catégorie « espace urbanisé »
- L'orthophotographie / la photographie aérienne
- Le cadastre
- Les unités foncières (donnée fichier foncier)
- Les réseaux et équipements
- Le croisement de ces critères a permis de délimiter ou redélimiter les zones urbaines du PLUi.



A savoir en matière de délimitation de la zone urbaine sur le règlement graphique :

OCS 2020

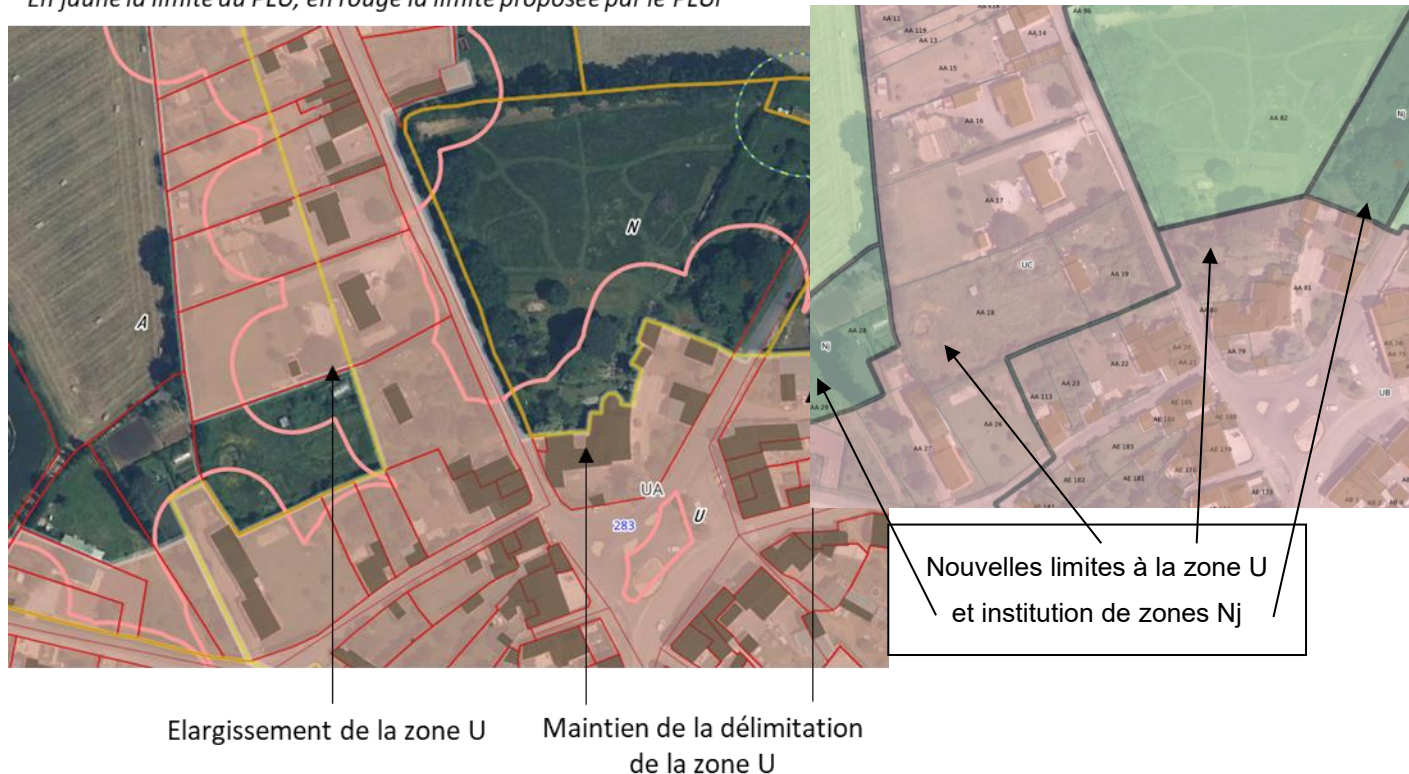
Tampon de 20m
autour du bâti
dur

Cadastre

Document
d'urbanisme en
vigueur (zone U)

- Lorsque le document d'urbanisme en vigueur était plus restrictif que la délimitation induite par la méthodologie du PLUi (accollée à la maison, etc.), la limite de la zone U a été conservée, sauf si cette dernière sans raison apparente (risque, nuisance, TVB, agriculture, etc.) ne permettait pas de faire évoluer la construction en place (extension).
- Les parcelles ou ensembles de parcelles ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager et d'une viabilisation des terrains ont été classés en zone U dès lors qu'ils sont en agglomération (centralités) ou à l'intérieur de villages (confère méthodologie d'identification des villages). C'est le cas en particulier pour les parcelles classées en UX dédiées aux ZAE, qui sont pour certaines en cours de commercialisation et donc non bâties, mais disposant encore d'une occupation du sol agricole et possiblement mises à disposition de manière transitoire à des exploitants agricoles pour leur entretien.
- Les secteurs de projet au sein de la zone U (OAP) n'ont pas été décomptés dans la projection de la consommation d'espace NAF sur la durée du PLUi. La base données NAFU (OCS local) considère ces secteurs comme déjà consommés (catégorie espace urbanisé de la base de données).
- Le zonage s'appuie autant que possible sur le parcellaire ou découpes « géométriques » de parcelles autorisées (au cas par cas) :
 - Certaines zones ont été agrandies en fond de parcelle, car le parcellaire passe au ras du bâti et ne permettrait pas d'évolution (extension, véranda, annexe) ;
 - Certains fonds de grandes parcelles sont parfois coupés en deux (classement en A ou en N, voire en U indiquée 'j') pour éviter des constructions en double/triple rideau, les annexes trop éloignées de la construction principale...

En jaune la limite du PLU, en rouge la limite proposée par le PLUi



Cas des zones U concernées par un PPR :

- Un redécoupage a été réalisé afin d'intégrer la construction à la zone U peu importe la destination de la construction : habitat, activité, équipement, etc. Dès lors, la limite de la zone U est posée au plus près de la construction pour lui permettre d'évoluer (extension, etc.) sans découper une construction en deux et sans poser directement la limite sur la construction => le reste de la parcelle est basculée en zone A ou N. Les PPR apparaissent par ailleurs au plan de zonage (servitudes d'utilité publique PM1, PM3...).
- Concernant le risque cavité, le caractère urbanisé de la zone a prédominé dans l'analyse ; ainsi lorsque les zones urbaines ont été maintenues, le risque cavité sera mis en évidence par le plan de zonage.

- Dans tous les cas, les servitudes d'utilité publique figureront en annexes du PLUi pour les autres. Toutes les SUP sont mentionnées dans le règlement écrit dans la partie « information complémentaire figurant sur les plans de zonage » (PPRI/AZI/cavité...).

Plusieurs enjeux sont associés à la distinction des projets futurs qui se réalisent en renouvellement urbain ou en extension urbaine :

- La prise en compte et la déclinaison des orientations du PADD sur la production de logements ainsi que sur la limitation de la consommation d'espaces NAF.
- L'atteinte des objectifs du PLH (production au sein des espaces déjà urbanisés, etc.).
- Le suivi et l'évaluation du PLUi ainsi que la bonne coordination avec les outils de suivi régionaux et notamment le référentiel SCOT/SRADET (base observatoire régional NAFU).

Ainsi, après analyse, les zones urbaines du PLUi regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UR, UV) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX, etc.) telles qu'elles sont identifiées ci-dessous. Les sous-secteurs indicés 'p' correspondent respectivement aux secteurs situés à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique (au sens du code du patrimoine). Les sous-secteurs indicés « j » correspondent aux secteurs non densifiables correspondant à des fonds de terrain non desservis ou difficilement accessibles à l'arrière des constructions existantes dont ils constituent un terrain d'agrément ou un espace privilégié pour accueillir toutes dépendances rendant plus confortable l'usage de l'immeuble ou de nature à réduire toutes nuisances ou gênes vis-à-vis du voisinage. Il convient également de les préserver afin qu'ils conservent un rôle d'îlot de fraîcheur dans les agglomérations et qu'ils ne participent pas à un renforcement des villages éloignés des centralités.

La zone UA et ses sous-secteurs UAp et UAj correspondent aux tissus historiques des faubourgs de Parthenay. Il s'agit de quartiers bâtis pour l'essentiel dans la 2ème moitié du 19ème siècle et au début du 20ème siècle. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques et une mixité fonctionnelle.

La zone UB et ses sous-secteurs UBp et UBj correspondent aux tissus historiques et centraux des communes et bourgs du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant des implantations relativement homogènes et une mixité fonctionnelle. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UA, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante.

La zone UC et ses sous-secteurs UCp et UCj correspondent aux extensions urbaines des bourgs et villages du territoire, datant du 3ème quart du 20ème siècle, voire des années 1980. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant majoritairement un ordonnancement continu en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, présentant des implantations relativement homogènes et une fonction principalement résidentielle, caractérisée par des typologies majoritaires de maisons individuelle.

La zone UD et ses sous-secteurs UDp et UDj correspondent aux extensions urbaines les plus récentes situées sur les franges des centres-bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à faible présentant des implantations relativement hétérogènes et une vocation dominante d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de maisons individuelle. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UC, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister.

La zone UR et ses sous-secteurs URp et URj correspondent aux tissus résidentiels contemporains situés à l'extérieur des centres bourgs et villages historiques du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à faible présentant un ordonnancement relativement irrégulier du fait, notamment, d'une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur, caractéristique des opérations individuelles de ces 30 à 40 dernières années. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister sans vocation de s'y développer. Il n'est pas prévu d'extensions des zones UR délimitées au plan de zonage, mais de maintenir les possibilités de construire sur des secteurs déjà constructibles et n'ayant pas fait l'objet d'activités agricoles depuis plusieurs décennies voire sur des lotissements hors bourgs autorisés légalement il y a plusieurs années et qui nécessitent d'être finalisés.

La zone UV et ses sous-secteurs UVp et UVj correspondent aux tissus résidentiels situés dans les villages historiques du territoire à l'extérieur des centres bourgs, voire rattrapés par la ville centre. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur, caractéristique des opérations groupées ou du bâti vernaculaire. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister, sans vocation de s'y développer.

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

La zone UX correspond aux tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Elle comprend les secteurs suivants :

- **UXa** : zones d'activités économiques dites stratégiques, sans commerce de détail indépendant.
- **UXb** : zones d'activités économiques dites principales ou de proximité, sans commerce de détail indépendant.
- **UXc** : zones d'activités économiques dédiées principalement aux activités commerciales.

LA ZONE A URBANISER

R151-20 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les enjeux associés à la délimitation des zones à urbaniser :

- L'harmonisation des droits à construire à l'échelle intercommunale, quel que soit le document d'urbanisme en vigueur avant PLUi (de forts contrastes dans les pratiques et zones passées).
- La limitation des impacts de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels : maîtrise du développement urbain en second voire en troisième rideau (dont annexes), traitement des franges – impacts sur le paysage, les surfaces d'épandage, les zones de non-traitement, etc.
- La préservation de la qualité paysagère et environnementale des franges urbaines et rurales (profil paysager de certains bourgs, maîtrise du développement en entrée de ville, etc.)
- La maîtrise du mitage de l'espace rural par l'urbanisation (lutte contre l'urbanisation linéaire, etc.) et préservation des coupures d'urbanisation (apprécier des continuités ou discontinuités des espaces urbains)

A savoir en matière de justification des choix :

- Lorsque le document d'urbanisme en vigueur était plus permissif que la délimitation proposée par les élus, la limite de la zone AU a été définie afin de préserver la trame verte et bleue et particulièrement les zones humides.
- Les réserves foncières communales situées dans le prolongement d'opérations groupées arrivant ou déjà à termes, et figurant à l'intérieur du zonage d'aménagement collectif, ont été privilégiées.
- Le zonage s'appuie autant que possible sur le parcellaire ou découpes « géométriques » de parcelles existantes (au cas par cas) et vise à maintenir le maillage bocager existant...

Les enjeux associés aux projets futurs qui se réalisent en extension urbaine :

- La prise en compte et la déclinaison des orientations du PADD sur la production de logements ainsi que sur la limitation de la consommation d'espaces NAF, commune par commune
- L'atteinte des objectifs du PLH (ouverture à l'urbanisation, etc.), commune par commune
- Le suivi et l'évaluation du PLUi ainsi que la bonne coordination avec les outils de suivi régionaux et notamment le référentiel SCOT/SRADDET (base observatoire régional NAFU)

Ainsi, après définition des choix politiques, les zones à urbaniser regroupent des zones mixtes et résidentielles ou des zones à vocation économique, telles qu'elles sont identifiées ci-dessous. Les sous-secteurs indicés 'p'

correspondent respectivement aux secteurs situés à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique (au sens du code du patrimoine).

Les secteurs AUh correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Les secteurs AUhp correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat situés à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords de monument historique.

Les secteurs AUx correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles et de services.

Les secteurs 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation à très long terme et non constructibles.

La répartition des surfaces 1AU et 2AU par commune est consultable dans le tableau en annexe du présent document (annexe 2).

LA ZONE NATURELLE

R 151-24 : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Les enjeux associés à la délimitation des zones naturelles :

- La déclinaison des orientations du PADD sur la valorisation et la protection des ressources, milieux et paysages
- La déclinaison du patrimoine naturel identifiés par les zonages naturalistes dans l'état initial de l'environnement
- La déclinaison de la Trame Verte et Bleue

Principes généraux de déclinaison de la TVB :

La zone N a été élaborée de façon à retranscrire au mieux le caractère naturel du territoire mis en avant par la trame verte et bleue de la communauté de communes de Parthenay Gâtine.

Trame Bleue :

- Les réservoirs de biodiversités de niveau 1 ont été intégrés en zone N au vu des nombreux enjeux environnementaux.
- Les réservoirs de biodiversités de niveau 2 et 3 ainsi que les zones humides ont été intégrés majoritairement en zone N également. Certaines exploitations agricoles se trouvant au cœur des continuités écologiques, un zonage A a été appliqué pour permettre le développement à proximité du siège d'exploitation pour éviter de consommer de l'espace naturel.

Trame Verte :

- Les boisements denses et les pelouses sèches ont été classés en N.

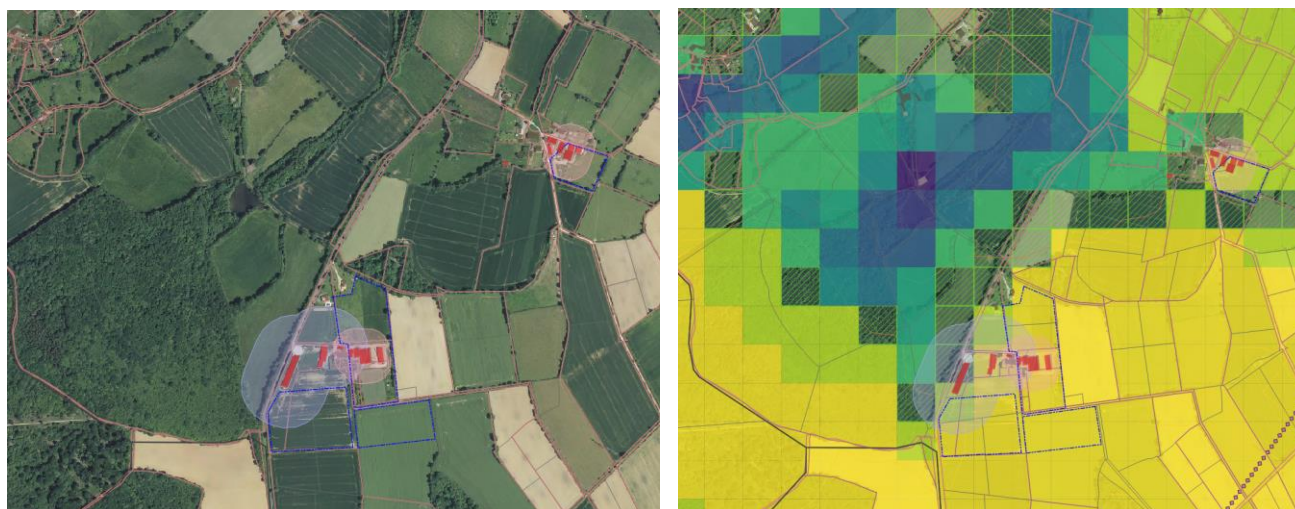
Le périmètre de la zone N au travers de la Trame Verte et Bleue a été repéré via un outil cartographique puis vérifié intégralement par photo-interprétation permettant de mailler le territoire en fonction des différents réservoirs de biodiversités et corridors identifiés. L'objectif est de créer des réseaux pour la faune et la flore à travers le zonage N, afin d'éviter les éléments qui fragmentent les continuités écologiques.

Pour ce faire, la méthodologie a consisté à identifier les espaces à dominante naturelle y compris au sein de l'espace agricole et cultivé. Des carreaux de 100m² ont été découpés et croisés avec les éléments constitutifs de la TVB. Si le carreau de 100m² est concerné par 1 élément constitutif de la TVB il est noté « 1 » (méthode binaire 0/1) plus il va être concerné par la TVB plus ce score est élevé.

Pour dessiner la zone N seuls les carreaux de 100m² concernés par au moins 2 à 3 éléments de la TVB ont été retenus (les carreaux pleins sur la capture d'écran)

Les carreaux hachurés sont des faisceaux d'indices complémentaires qui permettent surtout de :

- relier les zones N entre elles
- finaliser la délimitation d'une zone
- décider du classement ou non d'une zone N isolée



Au-delà des éléments constitutifs de la TVB, pour dessiner la zone N ont également été pris en compte

- Les courbes topographiques (identification des fonds de vallées, talweg, etc.) ;
- Les secteurs naturels inclus en Atlas des Zones Inondables ou au sein d'un PPRi ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides (zones humides ...
- Les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable ;
- L'OCS 2020
- Trois Orthophotographies à des dates différentes : 2018/2020/2023
- Le Cadastre
- Le document d'urbanisme en vigueur

Informations complémentaires :

- Si le document d'urbanisme identifiait déjà la zone en N – cette dernière a été de préférence conservée en N, mais pas systématiquement en raison de la nécessité d'harmoniser la zone N à l'échelle EPCI et de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ;
- La zone N peut être entrecoupée de pastillages « A » (zone isolée) en lien avec la prise en compte des enjeux agricoles (confère partie dédiée à la zone A) ;
- Le secteur NP, très protecteur, peut lui être entrecoupé de quelques pastillages « N » (zone isolée) en lien avec la prise en compte des constructions existantes dont l'évolution est admise ;
- Il a été recherché la mise en évidence des continuités écologiques, certains secteurs ont donc pu être classés en zone N (boisement, parcelles agricoles) sans qu'ils répondent exactement à méthodologie de déclinaison de la TVB mais pour l'enjeu majeur de préservation, valorisation et affichage des continuités écologiques.
- De même il a été recherché une logique dans la délimitation « d'îlot d'ensemble harmonieux » : ensemble naturel délimité par les routes, un ensemble d'unités foncières cohérentes, etc.

La zone N correspond ainsi à la trame verte et bleue, aux réservoirs de biodiversité, aux boisements denses, à quelques hameaux et constructions existantes isolées ou STECAL.

Le secteur NP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, mais aussi d'un risque majeur identifié (PPI et PPR de captage d'eau potable, Natura 2000, ZNIEFF, PPRt...).

Les secteurs NC correspondent aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, principalement les sites d'exploitation des carrières, passée, en cours, ou à venir et identifiée par le schéma régional des carrières.

Les secteurs ND correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités pré-existantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries.

Les secteurs NE correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités liées aux étangs de pêche et de loisir identifiées au sein des zones naturelles.

Les secteurs Ngv correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Les secteurs NHa correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les secteurs Nj correspondent aux jardins potagers, jardins maraichers, jardins collectifs familiaux, etc.

Les secteurs NL correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités touristiques et de loisirs identifiées au sein des zones naturelles et forestières.

Les secteurs NS correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités pré-existantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux et nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes.

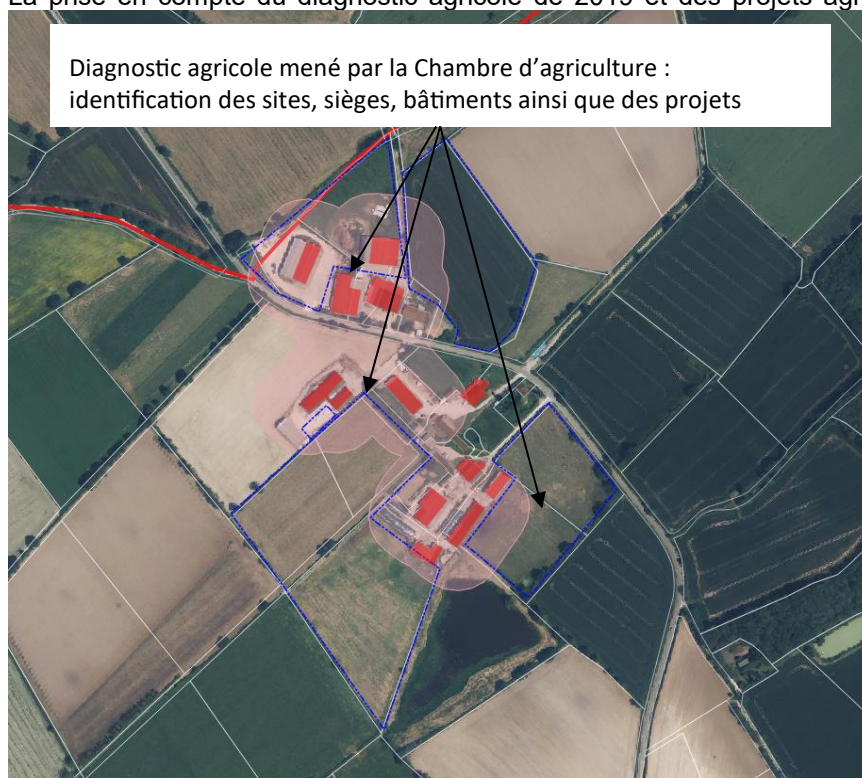
Les secteurs NX correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités économiques existantes au sein des zones naturelles et forestières.

LA ZONE AGRICOLE

R 151-22 : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les enjeux associés à la délimitation des zones agricoles :

- La déclinaison des orientations du PADD sur le développement économique ainsi que sur la valorisation et la protection des espaces agricoles
- La prise en compte du diagnostic agricole de 2019 et des projets agricoles s'étant fait jour depuis



- La préservation des outils et du foncier agricoles
- La prise en compte dans une certaine mesure (enjeux naturels de la TVB) des projets agricoles déclarés lors du diagnostic agricole
- La prise en compte des appellations (AOC, AOP, etc.) + des éventuels zonages de protection et/ou de gestion

Analyse multicritère - faisceaux d'indices pour délimiter la zone agricole :

- Présence d'un siège d'exploitation agricole
- Présence d'un site agricole exploité
- Présence bâtiment isolé déclaré à usage agricole
- Parcellaire agricole (SAU)

Informations complémentaires :

- Des pastillages « A » (zone isolée) dans la zone N
- À l'inverse des parcelles agricoles dans la TVB ont pu être classées en N au titre de la déclinaison de la TVB (confère méthode zone N)
- Sans autre possibilité au titre du code de l'urbanisme, tout ce qui n'est pas classé dans les zones urbaines, à urbaniser ou naturelles est classé en zone agricole

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole comprenant les sièges d'exploitation agricole, ainsi que les hameaux et constructions existantes isolées ou STECAL. Des parcelles présentant un potentiel agricole propre faible voire nul peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie.

Les secteurs AEq correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dédiés au développement mesuré des activités équestres et/ou de pensions pour animaux identifiées au sein des zones agricoles.

Le secteur AP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, mais aussi d'un risque majeur identifié (Natura 2000, ZNIEFF, PPRt...) ou d'un objectif de sécurité publique dans le cas d'un risque majeur identifié (PPRn, PPRt...). Il s'applique également aux terrains susceptibles d'être affectés par le projet de contournement Nord de l'agglomération parthenaisienne par le RN149.

Les secteurs AL correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés au développement mesuré des activités touristiques et de loisir identifié au sein des zones agricoles.

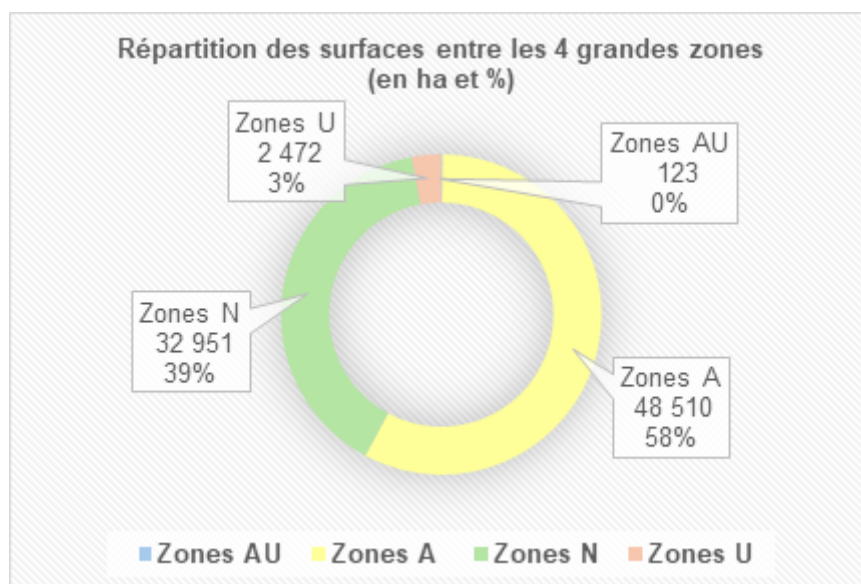
Les secteurs AX correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés au développement mesuré des activités économiques existantes au sein des zones agricoles.

Les secteurs Aeol correspondent aux zones d'accélération des énergies renouvelables par éoliennes.

Les secteurs Apv correspondent aux secteurs identifiés favorablement pour la mise en place de systèmes de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains dégradés identifiés par le document cadre départemental au sens de l'article L.111-29 du code de l'urbanisme.

Bilan de répartition des surfaces du PLUi

Répartition des surfaces des quatre grandes zones, en hectares :



Les zones agricoles sont les plus importantes à l'échelle du territoire de Parthenay-Gâtine, elles occupent une superficie totale de plus de 48 500 hectares, soit 58% du territoire. Les zones naturelles quant à elles occupent 39% du territoire et les zones urbaines 3%. Les zones à urbaniser représentent moins de 0,15% de la surface globale des zones.

LIBELLE	Surface (ha)	LIBELLE	Surface (ha)	LIBELLE	Surface (ha)	LIBELLE	Surface (ha)
1AUh	64,7	A	43114,2	N	27873,7	UA	40,2
1AUhp	7,9	AEq	43,4	NC	245,2	UAp	105,1
1AUx	49,3	AL	14,5	ND	63,9	UB	271,6
Total 1AU	121,9	AP	5233,8	NE	289,6	UBj	12,1
2AU	0,5	AX	69,6	NHa	7,0	UBp	126,6
Total AU	122,4	Aeol	31,0	NL	319,6	UC	627,9
		Apv	3,8	NP	4021,0	UCj	6,8
		Total A	48510,2	NS	9,8	UCp	62,1
				NX	7,3	UD	487,3
				Ngv	7,1	UDj	11,9
				Nj	107,3	UDp	16,2
				Total N	32951,5	UE	42,4
						UR	85,1
						URj	3,5
						UV	154,3
						UVj	4,1
						UVp	0,8
						UXa	264,0
						UXb	100,8
						UXc	49,8
						Total U	2472,5

Les dispositions réglementaires générales et par zone

Les élus du COPIL ont participé à plusieurs ateliers thématiques en juillet 2022 (COPIL du 5 juillet 2022) puis en janvier et février 2024 (suivis du COPIL du 5 mars 2024) afin d'orienter l'écriture du règlement selon les modèles qu'ils souhaitent éviter en matière de composition urbaine et d'aspect architectural et, à l'inverse, les pratiques qu'ils souhaitent inciter. Les avis des conseils municipaux et autres PPA (personnes publiques associées) et les observations émises lors de l'enquête publique au printemps 2025 ont permis de conforter, amender ou infléchir certains points de règlement.

Des dispositions générales

Le règlement écrit commence par l'énonciation de dispositions générales qui requièrent une attention particulière. Elles énoncent les principes de bases s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Les dispositions générales comprennent également un lexique auquel il est nécessaire de se reporter afin de comprendre les termes utilisés au sein même du règlement. Ce lexique est précédé par la définition des destinations et sous-destinations telles que les présentent les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme à la date d'approbation du PLUi.

En vertu de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli se situant en sous-secteur AP de la zone naturelle A et en sous-secteur NP de la zone naturelle N est interdite au motif que ces secteurs doivent être préservés au maximum des interventions humaines, sauf exception d'intérêt général, patrimonial ou liée à l'habitation principale de ses occupants ainsi que les bâtiments agricoles, piscicoles ou sylvicoles (en dehors du PPRI de la vallée du Thouet et des PPRT à Amailloux et Thénézay – La Ferrière-en-Parthenay).

Les secteurs soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » ne seront pas remis en cause, mais il conviendra de permettre l'extension des constructions existantes dans les marges de recul afin de limiter la consommation d'ENAF et la création d'une friche qu'exigerait une délocalisation de la construction.

Des emplacements réservés, encadrés par l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, sont délimités sur les terrains sur lesquels les collectivités locales sont susceptibles de réaliser des projets relatifs aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ainsi que dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Par dérogation à l'article R.151-21 al.3 du code de l'urbanisme, et dans un but de maintenir la cohésion urbaine dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du règlement devra être apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet. Le territoire n'étant pas situé en zone tendue, cette règle ne devrait pas être de nature à interdire la densification souhaitée, les secteurs AUh couverts par des OAP exigeant une densité minimale de logements.

Pour des raisons liées à la cohésion urbaine, le règlement permet d'exiger selon les cas :

- Un alignement imposé : les constructions et annexes doivent s'implanter en s'alignant sur le front bâti continu existant à la date d'approbation du PLUi. Dans ce cas, la ligne de constructions reportée au plan de zonage concerne le bâti et non le parcellaire.
- Un recul minimum imposé : les constructions et annexes doivent s'implanter avec un recul imposé du bâti par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, la distance de recul reportée au plan de zonage se calcule par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Concernant le territoire de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine, un secteur SIS (Secteur d'Information sur les Sols) a été identifié sur la commune de Parthenay, 18 rue Garibaldi, concernant une ancienne usine fabriquant du gaz. Il convient de le préserver de toute construction afin de ne pas générer de risque de pollution par atteinte du sous-sol.

Par ailleurs, il convient de définir des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, à l'exception des mouvements de sols temporaires, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Il s'agira, notamment à Parthenay, de protéger les sites susceptibles d'accueillir des réseaux de gestions des eaux pluviales d'intérêt général et dont la localisation s'impose par la topographie exigeante, les réseaux existants et les espaces aujourd'hui préservés de toute construction.

Des dispositions communes en toute zone

Des principes généraux communs à toutes les zones seront organisés de la manière suivante :

- rappel de principes généraux en recherchant les points communs attendus sur tout le territoire de la CCPG

Dans la continuité des règles édictées dans les PLU existants, les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (R.111-27 du Code de l'Urbanisme). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

- définition de règles communes en matière d'implantation,

Dans la continuité des règles édictées dans les PLU et lotissements existants, toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, respecter la trame parcellaire (dessin, limites...) et la volumétrie des constructions voisines dans un souci de cohérence et de maintien des spécificités locales. Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs et l'évacuation de terres excavées comme la livraison de gravas ou terres exogènes. Il convient également de rechercher une cohérence dans l'implantation des constructions entre elles (existantes ou à créer) : alignements identiques ou non, reculs constants ou non, retrait parallèle à la voie, faîtage perpendiculaire à la limite séparative, etc.

- définition de règles communes en matière de façades,

Dans la continuité des règles édictées dans les PLU et lotissements existants, toute utilisation ou emploi à nu de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire et non achevé à la construction est interdit. En effet, les murs et autres constructions en parpaings nus nuisent tant aux paysages urbains que ruraux. Les extensions et annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes, sans que cela ne signifie l'uniformité de traitement (matériau, couleur...), l'objectif étant la meilleure intégration possible dans l'environnement proche et lointain. Ainsi, les teintes devront être proposées dans un esprit d'osmose architecturale et paysagère. Par ailleurs, le règlement doit lutter contre les ajouts et autres artifices peints, qui dénaturent nos quartiers et datent leur époque au seul motif d'une personnalisation outrancière : bandeaux verticaux ou horizontaux... Néanmoins, il convient d'admettre des décors de qualité, travaillés en relief ; tels que par exemple les mouvements d'Art Nouveau ou d'Art Déco ont pu nous léguer par le passé. En gâtine, par exemple, les enduits traditionnels relèvent d'une teinte principalement beige à grège, régulièrement identifiée comme "ton pierre de pays".

- définition de règles communes en matière de restauration et réhabilitation de bâtiments anciens :

Afin de ne pas dénaturer l'architecture et les paysages de Gâtine et même de les pérenniser, des règles générales spécifiques s'appliquent sur les constructions anciennes, en fixant ce caractère aux bâtiments autorisés ou édifiés avant 1946, ce qui correspond à la période de reconstruction d'après-guerre ainsi qu'à la mise en place des premiers permis de construire (loi du 15 juin 1943, complétée par l'ordonnance du 27 octobre 1945 et le décret du 10 août 1946). On exigera la qualité des matériaux employés en maçonnerie, en menuiserie et en couverture, également pour les clôtures. Les teintes devront s'accorder avec les dispositions d'origine. L'ordonnancement des façades ainsi que le dessin des menuiseries devront chercher le rétablissement des dispositions d'origine ; néanmoins, toute modification sera admise dès lors qu'elle rétablit ces dispositions ou qu'elle améliore le dessin ou complète avantageusement la perception de la construction. Tous dispositifs techniques nécessaires au confort et aux raccordements aux réseaux devront

être dissimulés ou intégrés dans les façades (ou clôtures le cas échéant), car leur impact visuel a été décrié par une majorité d'élus : pompes à chaleur, coffrets électriques, conduits d'extraction des fumées, volets roulants, etc.

- définition de règles communes en matière de rénovation thermique,

Il n'est pas imposé d'obligation supplémentaire par rapport à la réglementation thermique en vigueur mais les recommandations de cet alinéa ont pour but d'inciter à la prise en compte des questions d'énergie dans les projets. Cet article vise simplement à favoriser la bonne intégration paysagère des dispositifs sur la construction elle-même et dans son environnement. Et dans certains cas inviter à isoler par l'intérieur plutôt que de dénaturer les façades d'une rue, d'un quartier.

- définition de règles communes en matière d'extension,

Dans la continuité des règles édictées dans les PLU et lotissements existants, les extensions et les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que la construction principale dont elles dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble. Toute extension de bâtiment ancien devra être traitée avec une attention particulière, mais ne doit pas interdire un traitement « contemporain ».

- définition de règles communes en matière de construction nouvelle,

Les règles d'aspect extérieur sont volontairement assouplies afin d'encourager les projets tout en respectant l'identité patrimoniale du territoire. Suite au constat de règlements qualitatifs de certains PLU ou lotissements, des dispositions réglementaires favorisent, pour des détails architecturaux, une recherche de qualité : alignement de linteaux, ordonnancement des menuiseries... L'idée première d'une telle rédaction est de laisser la place à l'urbanisme de projet et aux nouvelles formes de constructions à condition néanmoins de ne pas créer de concept anarchique ou disgracieux, notamment sur les projets de moindre importance, lesquels ne peuvent être regarder indépendamment de leur environnement, au contraire d'un projet architectural de plus de 150 m². Cependant, les dispositions réglementaires autorisent aussi des projets innovants qui peuvent avoir recours à de nouveaux matériaux et ne doivent pas être un obstacle aux usages de véhicules aux dimensions plus imposantes qu'une automobile "standard".

- définition de règles communes en matière d'architecture dite « contemporaine » ou bioclimatique,

Dans la continuité des règles édictées dans plusieurs PLU existants, l'article régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel. Cet article présente très peu d'éléments quantitatifs mais propose plus d'éléments qualitatifs en faveur d'un urbanisme de projet, en particulier s'il se tourne vers des préceptes bioclimatiques.

- définition de règles communes en matière de toiture

Dans la continuité des règles édictées dans les PLU et lotissements existants, un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions avoisinantes ou celles caractéristiques de la Gâtine Poitevine, principalement en tuiles de terre cuites rouges-orangés, voire en ardoise, et marginalement en tuiles plates ou « losangées ». Traditionnellement, les bâtiments de plain-pied sont recouverts d'une toiture à deux pans de pente similaire. Les toitures monopentes sont quasi exclusivement disposées en limite de propriété, au niveau de leur faîtage. Les croupes, noues et arêtières doivent être traités avec sobriété et interdire toute forme extravagante.

Les fenêtres de toit sont désormais communément admises, mais il doit être recherché la meilleure intégration possible, notamment sur des bâtiments anciens (édifiés avant 1946). Une dimension et un dessin rappelant les anciens châssis tabatières seront alors instaurés.

Les chiens assis et autres lucarnes étant relativement communs dans le paysage, ils doivent être autorisés dans un cadre respectueux des exemples d'architecture disponibles en Gâtine.

Les toitures terrasses et végétales peuvent être admises dès lors qu'elles garantissent une bonne intégration du projet dans son environnement. Enfin, il sera nécessaire d'admettre quelques exceptions sur des petites constructions annexes n'impactant pas le paysage, eu égard à leur faibles emprise et hauteur, mais aussi sur les vérandas et autres pergolas.

- définition de règles communes en matière de clôtures.

Dans la continuité des règles convergentes édictées dans les PLU et lotissements existants, la règle est voulue simple et homogène sur l'ensemble du territoire, tout en privilégiant l'harmonie avec l'existant. Des

règles quantitatives de hauteur sont fixées selon les qualités urbaines souhaitées par les élus et adaptées aux zones et secteurs non résidentiels. Cependant, toutes les dispositions réglementaires sont favorables au maintien des équilibres et perspectives urbaines existantes, conformément aux travaux du COPIL. Le règlement exige pour cela des hauteurs convenables et non surdimensionnées (1,20 m pour les murs bahuts, 1,80 pour les grillages en limite séparative...), ainsi que l'intégration des coffrets techniques dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué, mais aussi la restauration et la maîtrise des interventions sur les clôtures existantes. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des constructions.

Dans la continuité des anciennes trames urbaines et des règlements de lotissements qui deviendront caducs dès l'approbation du PLUi, un accent est mis sur la préservation des murs et clôtures identifiés au règlement graphique, ainsi que sur la nécessité de les considérer comme repère, voire en exemple afin de garantir aux nouvelles clôtures comme aux modifications des clôtures existantes une intégration cohérente dans l'espace urbain. Sans que cela n'interdise l'amélioration desdits murs et clôtures identifiés. Pour ne pas laisser de place au doute, une règle sera instaurée pour permettre à la structure de la clôture et aux renforts nécessaires d'être un peu plus haut sur des très localisées (poteux, jambages, etc), mais aussi pour fixer des limites raisonnables (liées à la perception visuelle et à la sécurité) pour les clôtures qui s'appuient sur des murs de soutènement.

En outre, il apparaît nécessaire de rappeler que des dispositions particulières sont énoncées dans les dispositions générales afin d'autoriser dans toutes les zones délimitées dans le PLUi : les ouvrages, constructions, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...). Sous réserve malgré tout que leur implantation ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage et sous réserve des dispositions liées à des servitudes d'utilité publique (PPRi, ...). L'ensemble de ces éléments ne sera pas soumis aux règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol édictés dans le règlement afin de ne pas compromettre leur réalisation.

Les règles relatives aux dispositifs techniques et d'énergies renouvelables seront traités spécifiquement car il y a lieu d'imposer une règle simple applicable à tout le territoire dans l'objectif d'assurer la meilleure intégration possible afin de ne pas impacter nos paysages, à la ville comme à la campagne : règles d'implantation, de hauteur, etc.

Les règles relatives au stationnement, aux déchets et aux réseaux divers seront également définies communément dès lors qu'il y a lieu d'imposer une règle simple applicable à tout le territoire. La lecture des PLU communaux existants a permis de relever des points de convergence pouvant faire consensus. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, de la nature et de l'importance des constructions, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques existantes et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il conviendra malgré tout de traiter les centralités urbaines au regard des capacités de mutualisation des places et voies publiques et des espaces disponibles à densifier ou non. La mutualisation doit être recherchée dès que possible afin de limiter la consommation d'espace par des places qui sont souvent sous-occupées voir inoccupées selon les moments de la journée. Pour toutes opérations nouvelles d'équipements publics, des places de stationnement couvertes ou non et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. L'usage des trottinettes électriques devenant très répandu, elles se verront appliquer les mêmes règles que celles applicables aux vélos.

Une dernière section fixe les dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux.

Les règles sont quasi identiques dans l'ensemble des zones en matière de création de desserte, d'accès et de voies. Les nouvelles voies ne sont pas dimensionnées de manière chiffrée, mais doivent permettre le passage des véhicules assurant un service public et doivent être dimensionnées au regard de l'activité présente. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des terrains par un réseau de voirie répondant aux objectifs suivants : être suffisamment dimensionné pour tous les usages et types de déplacement, garantir l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que les véhicules de collecte des déchets, assurer une desserte cohérente de l'ensemble des quartiers. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Dans tous les cas il conviendra de rechercher les solutions impactant le moins possible les voies existantes (ou à créer), qu'elles soient publiques ou privées, et d'autant plus si elles sont identifiées comme itinéraire de randonnée.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le règlement se réfère aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) auxquels la communauté de communes est soumise. La gestion des eaux à la parcelle est encouragée. La récupération des eaux pluviales doit être encouragée. En tout état de cause, le rejet dans le réseau public doit être maîtrisé et adapté au réseau existant et ne pas impacter les fossés dépendant des voies publiques ou privées. Il en est de même pour toute intervention sur les ouvrages existants.

Les nouveaux réseaux de distribution doivent être souterrains. Lorsque les réseaux publics d'électricité ou de télécommunication sont souterrains ainsi que dans les zones urbaines et à urbaniser, les branchements particuliers doivent l'être également. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade mais dissimulés, par exemple avec des câbles torsadés.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

En matière d'assainissement, deux types de zonage existent sur la collectivité : zonage d'assainissement collectif et non collectif. D'une manière générale, les installations doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et conformément aux règlements du SMEG. L'obligation de raccorder les eaux usées aux réseaux publics dépend du type de zonage et la présence de celui-ci. Le zonage du PLUi a été déterminé par rapport aux possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux usées existants afin de limiter le recours aux filières d'ANC.

Des dispositions particulières par zone

Ensuite, pour chacune des zones, un règlement spécifique s'applique en précisant ce qu'il est possible de faire et ce qui est interdit. Une attention particulière doit être portée sur les différentes destinations et sous-destinations afin de permettre l'accueil d'une clientèle à titre accessoire pour certaines industries (agroalimentaires ou automobiles par exemple) à l'intérieur des ZAE et d'autoriser en secteur urbain mixte l'industrie ou l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens compatible avec le caractère résidentiel de la zone, tels que les entreprises du bâtiment, les garages automobiles, les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les salons de coiffure, etc.

Ces dispositions se déclinent pour chaque zone selon le modèle suivant :

- Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
 - préambule
 - tableau par destinations et sous-destinations : Interdiction et limitation sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
 - Article A – Principes généraux
 - Article B – Implantation des constructions
 - Article C – Hauteur
 - Article D – Emprise au sol
 - Article E – Façades
 - Article F – Toitures
 - Article G – Clôtures
 - Article H – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article I – Stationnement
 - Article J – Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les usages et affectations des sols, constructions et activités qui ne peuvent être admis que dans certaines zones ou ceux qui sont soumis à des conditions particulières, fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine et conformément aux limites fixées par le code de l'urbanisme.

Les dispositions de la section 1 sont justifiées zone par zone et par secteur et sous-secteur en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles et tout au long du présent rapport de présentation. Elles s'intéressent tant aux constructions qu'aux aménagements et installations.

Les dispositions de la section 2 fixent les règles conditionnant la morphologie du bâti, les règles qualitatives des constructions et des espaces non bâtis ainsi que les règles en matière de stationnement et de connexion aux réseaux divers. Les règles seront adaptées à chaque secteur et sous-secteur selon les objectifs de qualité urbaine, paysagère ou de densité attendus.

Les principes généraux précisent les particularités spécifiques à chaque zone et complémentaires des dispositions générales. Inévitablement les enjeux seront différents entre les zones urbaines et à urbaniser et les zones agricoles et naturelles.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions définissent l'implantation par rapport :

- Aux voies et emprises publiques ou privées, à élargir ou à créer. Les limites avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies ou emprises publiques ou assimilées, la règle qui porte sur l'alignement s'applique le long de l'une des voies ou emprises au moins (en cohérence avec l'implantation du bâti dans la rue). Tous usages et affectations des sols, constructions ou activités nouveaux doivent respecter les indications figurant au règlement écrit ou graphique. Les règles de recul en dehors des espaces urbanisés, par rapport à l'axe de la RN 149, de la RD 938 et de la RD 743, classées à grande circulation sont rappelées (75 mètres, hors dérogation). Les dispositions réglementaires ont été déterminées en harmonie avec les reculs existants et dans le respect des dispositions figurant dans les PLU existant.
- Aux limites séparatives. Le terme « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que celles donnant sur l'alignement des voies et emprises publiques et assimilées existantes. Il est recommandé d'étudier le projet de manière à favoriser notamment l'intimité et l'ensoleillement naturel. Il est également encouragé la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique. Plus la densité sera recherchée, plus les distances seront réduites. A contrario, des règles de distances plus importantes seront établies pour assurer l'accès des véhicules de secours ou pour favoriser la préservation d'éléments identifiés au règlement graphique et les transitions entre espaces agricoles et agglomérés.

De manière générale, il a été fait le choix de ne pas réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle afin de favoriser l'optimisation du foncier disponible sur toutes les zones, hors recherche de conditions plus sécurisées pour les services de secours ou de collecte des déchets.

Des dispositions particulières aux règles édictées par zone sont cependant nécessaires lorsque le réseau ferré est situé à proximité, pour assurer la préservation des éléments identifiés au règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies par le règlement écrit dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celle-ci, pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²...

Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs ont été déterminées en harmonie avec les hauteurs existantes et dans le respect des dispositions figurant dans les PLU existants. Des dispositions réglementaires particulières sont introduites apportant une souplesse pour les cas particuliers notamment les éléments techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics, les constructions et installations dans les ZAE ou les STECAL, les constructions existantes d'une hauteur supérieure ou pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables. Un « bonus de constructibilité » est institué pour encourager les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). A l'inverse les hauteurs doivent être réduites en dehors des zones urbaines, ainsi que dans les sous-secteurs 'j' en zone U, espaces de respiration nécessairement moins denses et artificialisés. Il en est de même sur le secteur spécifique à densifier au Sud de la Villa Ayrault à Châtillon-sur-Thouet, cette construction identitaire et à la qualité architecturale reconnue devant s'imposer dans le paysage.

Les dispositions réglementaires concernant l'emprise au sol de la construction visent à promouvoir la densité en zone urbaine, à l'exception des sous-secteurs indicés 'j' dont les qualités perméables et végétales doivent être préservées. A l'inverse, en zones A et N, il convient de limiter l'emprise au sol des constructions admises à l'intérieur des STECAL, ainsi que les possibilités d'extensions et de constructions annexes aux habitations.

Les dispositions réglementaires concernant les façades, les toitures et les clôtures seront adaptées au contexte urbain des centralités, à la spécificité des zones à vocation économique ou des STECAL par exemple.

Se trouve également en annexe du règlement un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales. Dans un souhait d'urbanisme de projet le Pays de Gâtine a souhaité mettre en place un cahier de recommandations sur 3 aspects qui au regard des projets actuels semblent primordiales : le bâti

ancien et son évolution, les projets neufs et les abords de la construction. Ce cahier de recommandations a pour but d'émettre des recommandations pour développer des projets s'inscrivant dans une logique architecturale, paysagère et urbain. Il a pour objet de guider les pétitionnaires dans leurs projets de construction, de réhabilitation, de rénovation ou d'aménagement en les invitant à prendre en compte et à respecter l'héritage local qui participe à l'identité de leur territoire et à leur cadre de vie. Il n'a aucune vocation prescriptive mais se présente comme un outil pédagogique complémentaire au règlement écrit.

Les dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions visent à assurer la perméabilité des sols, à lutter contre les îlots de chaleur et à s'assurer de la bonne intégration dans l'environnement de tous aménagements ou dépôts. Il s'agit donc de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la mise en valeur des zones économiques. Les exigences différeront selon les objectifs de densité urbaine affichés au regard des espaces publics ou privés existants et maintenus.

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement ont pour objectifs de ne pas porter atteinte à la perméabilité des sols en zones A et N principalement et de favoriser le développement d'unité de production photovoltaïques en zones U et AU. Elles exigeront également une qualité de traitement et de localisation afin de garantir une bonne intégration dans l'environnement.

Enfin, les dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux ne compléteront les dispositions générales qu'en exigeant l'enfouissement de l'ensemble des réseaux dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Il convient en effet d'alléger les perspectives visuelles en ville de tout encombrement, d'autant plus qu'il participe également à la moindre accessibilité des espaces publics (poteaux, armoires...). Ces réseaux seront par ailleurs moins soumis aux aléas climatiques, cela permettant de réduire les risques de rupture d'approvisionnement. Cela favorisera également la meilleure intégration dans le paysage (chambres en sous-sol...).

Les règles favorisant la préservation des centralités

La Communauté de communes bénéficie d'une identité paysagère, architecturale et patrimoniale forte, que le PADD du PLUi entend préserver. L'affirmation d'objectifs de développement ne doit ainsi pas se faire au détriment de la mise en valeur du « modèle gâtinais » et doit au contraire conforter les centralités.

Les tissus historiques des faubourgs de Parthenay - prolongements du cœur historique couvert par un PSMV - et des bourgs communaux se caractérisent par une trame bâtie de densité moyenne à forte structurée depuis plus d'un siècle (zones UA et UB). Des extensions urbaines plus récentes, généralement après-guerre, situées sur les franges des centres-bourgs, villes et villages du territoire se caractérisent par une trame bâtie de densité moyenne à faible présentant des implantations relativement hétérogènes et une vocation dominante d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de maisons individuelle (zones UC et UD). Elles participent à une certaine banalisation des paysages, à l'instar des tissus résidentiels contemporains situés à l'extérieur des centres bourgs et villages historiques du territoire (zone UR). A l'inverse les tissus résidentiels situés dans les villages historiques du territoire à l'extérieur des centres bourgs se caractérisent par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier et des opérations groupées autour du bâti vernaculaire (zone UV) ; ils invitent à la perception de l'identité gâtinaise. La valeur patrimoniale sera d'autant plus forte que l'on se trouvera en abord d'un monument historique (secteurs indicés 'p') ou en présence d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de conserver l'identité gâtinaise du territoire

Le règlement écrit s'attache donc particulièrement à préserver le caractère des bâtiments anciens (construits avant 1946), principalement en zones UA, UB et UV, ainsi que des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de conserver l'identité gâtinaise du territoire.

Par ailleurs, la nature en ville et les respirations qu'elle propose en zone urbaine formant l'identité gâtinaise ; il apparaît primordial de préserver les espaces jardinés (Nj) de toute construction (sauf abri de jardin et abri pour animaux) et les jardins d'agrément en y limitant les interventions bâties (secteurs indicés 'j' en zone U). L'identification d'espaces verts à préserver sur le règlement graphique apportera un outil supplémentaire.

L'objectif de revitalisation des centralités s'inscrit dans la continuité des politiques actuelles de l'Etat, et notamment du dispositif « Petites Villes de Demain », dont Parthenay et Secondigny sont lauréates. La stratégie de développement portée par le PLUi vise à conforter l'agglomération de Parthenay dans son rôle de locomotive pour l'ensemble du territoire structuré par des bourgs communaux de taille variable et vivants, au premier desquels celui de Secondigny. Il est ainsi essentiel de renforcer les zones UA et UB dans leur capacité d'accueil d'activités diverses et compatibles avec l'habitat.

Les tissus historiques des faubourgs de Parthenay et des bourgs communaux se caractérisent par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant majoritairement une mixité fonctionnelle entre habitat, commerces et services. C'est ici que l'on doit concentrer les efforts de revitalisation en contraignant en dehors des zones UA et UB les possibilités d'installation de commerces ou d'équipements importants, notamment en interdisant au maximum les installations d'activités commerciales en périphérie urbaine, et a fortiori en dehors des zones urbanisées.

Le règlement écrit favorisera la diversité des destinations admises en zones UA et UB, alors qu'il la limitera par ailleurs. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en renouvellement urbain appuieront sur la mutualisation des espaces communs (stationnement, etc) et des usages, en regardant les connexions de tous les modes de mobilité (piétons, transport en commun, etc).

Les règles dédiées à la préservation et la valorisation des caractéristiques urbaines et architecturales, entre réhabilitation de l'ancien et nouvelle construction

Le règlement écrit s'attache encore à préserver le caractère des bâtiments anciens (construits avant 1946), ainsi que des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de conserver l'identité gâtinaise du territoire. Il regardera particulièrement les modes d'intervention sur les clôtures de qualité et les clôtures à créer, lesquelles lieront les espaces privés entre eux, autant qu'avec l'espace public, en complétant une scène ouverte sans la dénaturer.

Le règlement écrit stipule par ailleurs les capacités et les limites d'intervention sur chacun des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver leur qualité et leur pérennité.

Qui plus est le cahier de recommandations édité par le Pays de Gâtine s'avère complémentaire pour améliorer la qualité des projets de réhabilitation des constructions anciennes.

Un enjeu majeur consiste dans la tenue des clôtures sur rue et leur évolution, autant que la création de nouvelles clôtures adjacentes. Le règlement écrit doit établir des règles de hauteur et de cohésion suffisamment précises pour maintenir la qualité urbaine dans nos agglomérations.

Il semble important de maintenir les perspectives urbaines qui forment les paysages urbains de Gâtine : autant à l'alignement sur rue (essentiellement en zones UA, UB et UV) qu'avec un recul déterminé ou régulier (essentiellement en zone UC et UD). Il convient ainsi au règlement écrit de définir des règles d'implantation adaptées à chaque zone U et ses secteurs. Pour autant, la nécessité de densifier les centralités urbaines doit questionner les nouvelles opérations ; les OAP auront nécessairement à y répondre.

Néanmoins, le règlement écrit doit permettre de créer l'architecture gâtinaise du 21^{ème} siècle. Ainsi, il permettra aux constructions neuves comme aux extensions de constructions existantes de faire la part belle aux énergies renouvelables ainsi qu'au développement d'une architecture bioclimatique, dès lors que des matériaux pérennes et de qualité sont utilisés et qu'il est recherché l'intégration dans le paysage par les volumes déployés et la teinte des matériaux employés.

Les règles nécessaires à la prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique. Ils sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

En complément, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation. Ainsi, en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire, les zones exposées au risque d'inondation (PPRi et AZI) sont classées quasi systématiquement en zone N, exceptés quelques fonds de parcelles et constructions existantes en zone U. Les dispositions du PPRi s'appliquent à l'intérieur de son périmètre, peu importe la zone du PLUi concernée.

De la même manière, les deux PPRt présents sur le territoire ont été pris en compte en zonant précisément :

- En A ou N, les zones bleues de chaque PPRt, ainsi que les abords immédiats des constructions agricoles, selon le caractère agricole ou naturel des terrains, pour permettre l'évolution des activités en place ;
- En AP ou NP, les zones rouges de chaque PPRt, selon le caractère agricole ou naturel des terrains, afin de n'y permettre aucune construction qui ne serait pas nécessaire ;
- En NS, les zones grises de chaque PPRt, pour permettre l'exploitation du site conformément aux arrêtés préfectoraux ;
- En A, les zones du PPRt d'Amailloux autour de la zone grise, afin de ne pas empêcher la mise en œuvre éventuelle d'un projet de centrale de production agrivoltaïque.

Le règlement écrit est rédigé en conséquence et sans contredire les règlements des PPRI et PPRt qui s'appliquent pleinement.

Le terrain situé 18 rue de Garibaldi à Parthenay et concerné par un risque de pollution (identifiée au SIS) est grevé d'une zone non aedificandi afin de n'y tolérer aucune construction.

Les cavités identifiées verront le terrain qui les supporte classé en zone AP ou NP lorsqu'aucune construction n'y existe, sauf à ce qu'il ne soit déjà identifié en N au titre de la trame verte et bleue ; cela, afin de ne pas permettre de nouvelle construction et ainsi limiter tout risque d'effondrement évitable et les conséquences liées.

S'agissant des voies identifiées par l'arrêté préfectoral du 03/02/2015 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, le règlement écrit du PLUi n'a pas vocation à proposer de règles d'urbanisme particulières. Les constructions devront néanmoins respecter les règles imposées par cet arrêté.

Enfin, le PLUi se repose sur le CCH (code de la construction et de l'habitation) s'agissant des contraintes à appliquer aux constructions vis-à-vis des risques sismiques et « retrait-gonflement » d'argile.

Les règles relatives à la l'urbanisme commercial

Le règlement graphique présente une zone UXc spécifique à l'accueil des grandes unités commerciales et calquée sur les ZACOM définies par le SCoT, avec une légère adaptation sur le secteur Est de Parthenay pour être cohérent avec les contours des bâtiments à vocation commerciale existants.

Le règlement écrit n'admet ainsi aucune nouvelle activité commerciale importante à l'intérieur des autres zones économiques (zones UXa et UXb) ni à l'intérieur des zones urbaines périphériques (UC, UD, UR, UV), et encore moins à l'intérieur des STECAL. A contrario il permettra l'installation exclusive de certaines activités en zones UA et UB.

Par ailleurs, les espaces commerciaux veilleront à participer aux transitions énergétiques et environnementales en veillant à :

- Leur bonne connexion aux espaces résidentiels par des modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- La gestion raisonnée des ressources et notamment les consommations d'eaux et d'énergies ;
- L'optimisation de l'usage du foncier en mobilisant en priorité les locaux vacants, sous-occupés ou en friches,
- La mutualisation des espaces communs notamment en matière de stationnements,
- L'installation d'ombrières photovoltaïques sur les espaces dédiés au stationnement de plus de 500 m² et plus fortement dans les zones à urbaniser,
- La qualité architecturale et paysagère (évolution, extension, recomposition, etc.).

Si l'implantation de nouveaux commerces n'est pas conditionnée dans les centralités (zones UA et UB), elle devra être limitée en zones UC et UD (limitation de la surface de vente) et interdite en zones UR et UV où seules de petites extensions de l'existant seront admises (dans la limite de 30 m² de surface de vente). Elle sera également conditionnée en zone économique commerciale (UXc) à des unités supérieures à 300 m² de surface de vente, difficilement compatibles avec les centralités, en dehors des commerces existants. Ainsi l'objectif est bien de ramener tout commerce de moins de 300 m² dans les centralités urbaines.

Les règles spécifiques au développement économique dont celui des entreprises isolées en campagne

Si les zones d'activités économiques (ZAE) jouent un rôle important dans le développement de l'emploi local, il ne faut pas oublier qu'elles ne représentent « que » un tiers des emplois présents sur la communauté de communes, l'emploi doit donc également être soutenu tant dans les bourgs qu'en campagne.

Les zones d'activités « stratégiques » seront identifiées en zone UXa du règlement graphique afin d'y associer des règles écrites favorables à l'accueil de projets d'envergure ; on y évitera des implantations trop proches des voies et des limites séparatives afin de faciliter les manœuvres de tous véhicules, principalement de secours, et pour limiter les risques de propagation d'incendie. Les zones d'activités principales et de proximité seront identifiées en zone UXb du règlement graphique afin d'y associer des règles écrites permettant la compatibilité des activités avec leur environnement et de densifier le foncier généralement plus petit et plus proche des centralités urbaines ; les règles d'implantation y seront moins contraignantes. Dans tous les cas il convient de préserver les franges au contact des zones agricoles et naturelles. Les règles de hauteur seront établies dans le même esprit et dans un souci d'intégration des constructions dans le paysage.

Les quelques possibilités de développement de ces zones sont identifiées en zone 1AUx du règlement graphique et seront complétées par des règles écrites relativement simples, adaptées au contexte viaire, environnemental, paysager et en frange de l'urbanisation. Elles sont systématiquement doublées d'une OAP à vocation économique.

Les entreprises isolées sont a priori toutes identifiées au sein de STECAL (secteurs AX ou NX) afin de leur permettre de se maintenir et d'évoluer sans leur autoriser un développement démesuré et non compatible avec le caractère agricole, naturel et pastoral de la zone. Une telle perspective devrait alors être localisée à l'intérieur d'une zone spécifique UX ou 1AUx. On doit rentabiliser le foncier pour éviter toute extension trop consommatrice de terrain et l'intégration paysagère relève d'un enjeu majeur dans un contexte agricole ou naturel. Le règlement écrit peut ainsi autoriser des extensions ou une annexe d'une construction existante sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées n'excède pas la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne soit pas implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante (20 m en AX), ne mesure pas plus de 40 m² d'emprise au sol et soit moins haut que celui-ci.

Enfin, les sites spécifiquement dédiés à l'apport volontaire, au stockage et au recyclage des déchets (en tous genres), seront spécifiquement identifiées au sein de secteurs ND afin de leur permettre de se maintenir et d'évoluer au regard de leur intérêt général. Les anciens sites n'étant plus exploités doivent être considérés comme des terrains dégradés et pourront être utilisés pour la production d'énergies renouvelables. Le règlement écrit est rédigé en conséquence. On y autorise par exemple les unités de production d'énergie renouvelable ainsi que les clôtures rigides avec bavolets.

Les règles visant au confortement les centralités urbaines, des bourgs à la ville-centre, tout en valorisant les espaces ruraux

Le règlement écrit du PLUi accompagne et conforte le modèle de développement gâtinais en analysant les structures bâties tels qu'elles se différencient et en proposant des règles adaptées à leurs contextes respectifs : destinations, implantations, hauteurs, densités, services, espaces non bâtis... Cette analyse urbaine a permis de différencier plusieurs secteurs au sein des zones urbaines, dont ceux à privilégier pour renforcer leur offre d'équipements et de services (UA et UB).

Dans l'objectif d'affirmer le modèle de développement gâtinais et la mise en valeur patrimoniale et paysagère, les bâtiments anciens (construits avant 1946) faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation devront respecter leurs spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction et de ses dépendances. Cette disposition ne doit pas s'opposer au choix de matériaux contemporains si la qualité du

projet et les références architecturales permettent de conserver la lecture des usages liés à l'origine de la construction ainsi qu'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

En conséquence, les jambages, linteaux, allèges et chaînages en pierres de taille ou en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface. Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur de ton pierre de pays (identique aux dispositions d'origine, sinon de teinte beige à grège), affleurants et sans surépaisseur. Les génoises et autres modénatures existantes (corniches, soubassements, décors sculptés, etc) seront conservées en l'état ou reprises et restaurées si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée ; les menuiseries reprendront le rythme et les dimensions des ouvertures existantes. Elles devront conserver les proportions des menuiseries existantes (dominante verticale ou horizontale).

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice. Un camaïeu pourra être mis en œuvre pour permettre une porte d'entrée et une porte de garage plus sombres et des fenêtres plus claires que les volets, dans une teinte proche. Les couleurs des menuiseries sont principalement le gris, le blanc cassé, le rouge, le vert ou le bleu, tant que ses couleurs ne sont pas vives ou criardes (couleurs interdites) ; les teintes blanches et noires sont interdites.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits mais les volets roulants avec caissons intérieurs ou lambrequins extérieurs sont autorisés, à la condition qu'ils ne s'avancent pas au-devant du nu de la façade. Si les volets battants existent, ils doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (dessin, couleur, pentures, crémone, butée, arrêt...).

Les portes anciennes, présentant un dessin et une facture de qualité ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble et de sa clôture, doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant dans le dessin traditionnel ordonnancé (rythme ou symétrie, ferronnerie...) ; elles ne doivent pas être remplacées par des portes au dessin contemporain, trop moderne et inadapté à la perception emblématique d'une construction ancienne.

Les portes de garages basculantes sur les voies ou dépendances du domaine public sont interdites.

S'il existe un conduit de fumée depuis une cheminée ou un poêle vers l'extérieur, il devra être restauré, sauf impossibilité technique (après débistrage). A l'inverse, tout conduit extérieur ajouté en façade et devenu obsolète devra être supprimé et tout nouveau conduit devra être mis en œuvre à l'intérieur de la construction pour sortir en toiture. L'intégration et la sobriété des dispositifs techniques doit être la règle afin de ne pas dénaturer les constructions et les paysages.

Par ailleurs, après consultation de l'UDAP des Deux-Sèvres et de l'Architecte des Bâtiments de France, il est proposé d'aller encore plus loin à l'intérieur des secteurs urbains aux abords des monuments historiques (UAp, UBp, UCp, UDp, URp et UVp), en définissant des règles plus qualitatives encore.

Sur les bâtiments anciens construits avant 1946, les fenêtres de toit seront posées en encastrement et ne pourront disposer d'un vitrage de plus de 0,5 m² et 0,60 m de large, lequel devra être divisé en deux parties identiques séparée par un meneau vertical fixé à l'extérieur du vitrage. Cela favorisera le caractère ancien des toitures considérées.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne doivent respecter les dispositions existantes en exigeant un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure, afin d'alléger le dessin des menuiseries et de permettre un maximum de rayonnement lumineux contrairement à une pose « en rénovation ». Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit également être respectée pour ne pas la dénaturer et la qualifier davantage ; les menuiseries reprendront alors le rythme et les dimensions des ouvertures existantes. Elles devront conserver les proportions des menuiseries existantes (dominante verticale ou horizontale) et l'aspect traditionnel des ouvertures : rejet d'eau arrondie, petits bois à l'extérieur du vitrage (les petits-bois intégrés à l'intérieur du double-vitrage doivent être interdits car non réversibles ni qualitatifs, et finalement plus onéreux que s'ils étaient absents), dessin des poignées et pentures... Afin de coller aux typologies du bâti gâtinais et d'éviter des fenêtres à grand débattement et au dessin très simpliste, une ouverture de plus de 60 cm de large recevra une menuiserie composée de plusieurs vantaux, sauf pour les portes d'entrée, portes de service ou portes de garage. L'aspect bois vernis est à proscrire car il dévalorise l'aspect du bois, lequel sera préférentiellement peint.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, eu égard aux incongruités qu'ils génèrent, les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués dans leurs dispositions d'origine (dessin, couleur, pentures, crémone, butée, arrêt...).

Afin de préserver la qualité de leur dessin et leur intégration au bâti, ainsi que dans l'objectif de les recycler sur place plutôt que de développer une consommation de produit manufacturé énergivore, les portes anciennes, présentant un dessin et une facture de qualité ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble et de sa clôture, doivent être conservées et restaurées. Si elles devaient être remplacées, elles le seront par des portes présentant un aspect et un matériau similaire à l'existant ou à l'origine dans le dessin traditionnel ordonnancé (rythme ou symétrie, ferronnerie...). Les impostes sont à traiter avec la même attention que la porte, notamment dans la partition du vitrage et la continuité des modénatures.

Les portes de garages à enroulement ainsi que les portes à sections horizontales sont interdites, leur dessin n'étant pas adapté au bâti ancien. Les portes de garage coulissantes ainsi que les portes à sections verticales (larges de préférence) pourront en revanche être adaptées.

Des panneaux photovoltaïques pourront être intégrés sur la toiture, dans l'objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, mais à condition d'être intégrés à la toiture, sans surélévation, afin d'assurer la meilleure intégration possible dans l'architecture du bâti sur lequel ils s'appuient.

Sur les bâtiments de plus de 150 m² de surface de plancher et non liés à l'habitation, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent de la tuile à condition qu'il soit durable et uniforme, qu'il ne soit pas brillant et que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, noire ou criarde étant interdites. Les teintes grises sont admises sur des constructions à usage professionnel. Les matériaux nervurés (de type bardage métallique par exemple) ne peuvent pas être autorisés en couverture, du fait de la faible qualité du dessin qu'il propose ainsi que de l'animation des ombrages liés à la course du soleil.

Par ailleurs, la largeur des accès sera limitée pour réduire les interventions au niveau de l'accès à la voirie, pour maintenir du stationnement sur la voie et pour s'adapter au dessin, au rythme et aux modénatures de la clôture avant travaux.

Les règles spécifiques aux carrières

Les carrières, qu'elles soient exploitées ou non, et reconnues au schéma régional des carrières sont identifiées au sein de STECAL NC afin de permettre leur exploitation puis leur évolution par des règles écrites adaptées.

On y autorise les unités de production d'énergie renouvelable ainsi que les clôtures rigides avec bavolets. Suite à une remarque opportune lors de l'enquête publique, les règles seront précisées afin de ne pas contraindre inutilement l'exploitation des carrières.

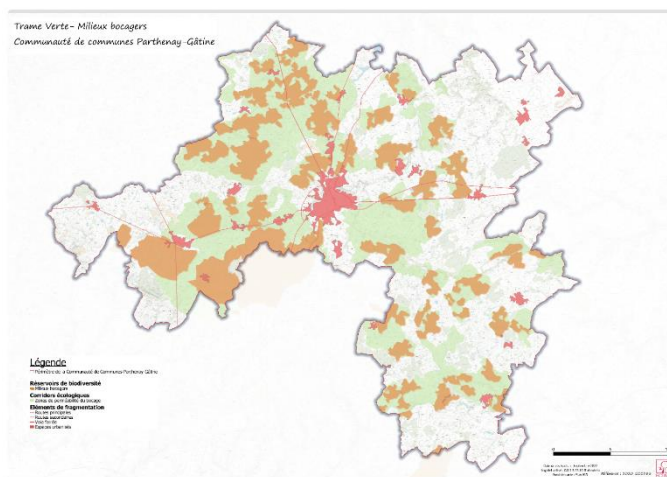
Les anciens sites de carrière sur lesquels des équipements de loisirs sont existants ou souhaités sont identifiés au sein de STECAL NL (Viennay...). Ceux où la nature a repris ses droits pourront être identifiés en zone N, voire NP afin d'y préserver des conditions favorables à la biodiversité.

Les règles accompagnant la trame verte et bleue, la protection et la valorisation des milieux naturels remarquables et ordinaires

La Trame Verte et Bleue a été définie à partir des sous-trames, puis détaillée en fonction des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, dans le but de créer un projet reflétant le caractère naturel du territoire. Cela a permis de proposer un règlement graphique et écrit en accord avec les enjeux de ce territoire.

Comme exposé dans la partie délimitation de la zone N, les cours d'eau, boisements et pelouses sèches ont été classés en zonage naturel. Afin de renforcer la préservation de la Trame Verte et Bleue sur ces entités paysagères, une **trame graphique « Trame Verte et Bleue protégée »** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme a été élaborée, comprenant les trois niveaux de hiérarchisation des réservoirs de biodiversités liés à la trame bleue, ainsi que les boisements et pelouses sèches qui composent les réservoirs de biodiversités de la trame verte. Cette trame graphique a pour objectif de matérialiser les continuités écologiques en superpositions du zonage N, tout en préservant davantage les milieux et les réseaux pour éviter des futurs éléments de fragmentation.

La trame bocagère est une entité à part entière mise en exergue au travers de la carte de la Trame Verte Bleue. Les travaux d'identifications des continuités écologiques ont permis de mettre en avant des cœurs bocagers très denses (plus de 200ml/ha de haies), formant les réservoirs de biodiversités. Les corridors (entre 100 et 200 ml/ha de haies) forment des zones de perméabilités au fort potentiel pour les mouvements de la faune. Pour préserver les haies du bocage, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver les haies et alignements d'arbres.



Pour identifier les haies qui sont préservées par cet article du code, la méthode d'identification s'est étendue au-delà des réservoirs de biodiversités et des corridors écologiques lié à la sous-trame du milieu bocager. En effet, au vu des enjeux forts pour le territoire d'un point de vue identité paysagère et fonction écologiques des haies, l'approche a été abordé sur l'ensemble du territoire. Le constat d'une forte diminution du linéaire des haies a motivé ce choix.

La méthodologie d'identification des haies à préserver est basée sur un inventaire de 2020 du linéaire de haies réalisé par le PETR du Pays de Gâtine en collaboration avec la collaboration de l'université d'Angers. Cette donnée a été construite par photo-interprétation de la couche IGN ortho 79 par prise de vue aérienne de 2018. Sur cette base, nous avons appliqué une méthode d'identification des haies à protéger sous le système d'information géographique. Afin d'apporter de la qualité à la sélection des haies, plusieurs critères ont été retenus. Toutes les haies présentes au sein de ces critères ou aux abords, étaient sélectionnées pour être préservé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont 7 critères qui ont été retenus :

- **Les zonages naturalistes** : ces espaces se distinguent pour leurs intérêts faunistiques et/ou floristiques. Préserver ces haies permet également d'être en adéquation avec les engagements et les recommandations des zonages naturalistes ;
- **Les périmètres de protection de captages et aires d'alimentation de captages** : préserver la ressource et la qualité de l'eau ;
- **Les réservoirs de biodiversité identifiés par la TVB (200ml/ha de haies)** : identifiés par la Trame Verte et Bleue du PLUi, ces cœurs de bocages denses concentrent une richesse de biodiversité.
- **Les corridors écologiques identifiés par la TVB (100 à 200ml/ha de haies)** : identifiés par la Trame Verte et Bleue du PLUi, ils assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie ;
- **Les zones humides** : consommation des excès d'eau et participation à l'amélioration de la qualité de l'eau
- **Les cours d'eau** : préserver les ripisylves permet de diminuer l'érosion et l'épuration des eaux de ruissellement, ralentir le courant en haute période de précipitation, stabiliser les berges et offrir de l'ombrage sur le lit de la rivière ;
- **Les bords des routes et des chemins** : intérêt paysager et identitaire de la Gâtine et pour prévenir des inondations sur les routes.

Cette méthode a permis de construire une trame bocagère à préserver sur l'ensemble du territoire, avec une cohérence intercommunale. L'objectif étant de ne pas rompre les continuités écologiques. En plus de cette sélection via les critères énoncés ci-dessus, les communes pouvaient si elles le souhaitaient, aller au-delà de la proposition en classant davantage de haies. Cette méthode a été validée par le comité de pilotage le 13/08/2022. Cette démarche de préservation des haies concorde avec les intentions du projet de Parc Naturel Régional de la Gâtine Poitevine, visant à protéger le patrimoine bocager de la Gâtine.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet d'identifier et préserver les éléments de paysages. La destruction, le déplacement et le remplacement sont soumis aux autorisations d'urbanisme avec éventuel accord ou refus du Maire. Il est possible d'intervenir sans autorisation d'urbanisme pour entretenir et exploiter la haie sans porter atteinte au bon fonctionnement écologique de celle-ci.

La trame boisement a été travaillé avec le Centre National de la Propriété Forestière afin de proposer une traduction réglementaire adapté à ces milieux. Les recommandations portaient sur les boisements de moins d'un hectare. En effet les boisements faisant plus de 25 ha sont soumis à un plan simple de gestion (PSG), de part ce fait, ils sont sous un régime d'autorisation administrative au titre du code forestier. Aucune coupe ne peut y être faite sans l'autorisation préalable de l'autorité administrative, après avis du centre régional de la propriété forestière. Pour les boisements de 1 à 25 ha, le PSG n'est pas obligatoire mais ils sont tout de même soumis à autorisation de défrichement au titre du code forestier en raison d'un arrêté préfectoral départemental des Deux-Sèvres en date du 5 mai 2008 (annexé au PLUi). Les enjeux étaient davantage tournés vers les petits boisements de moins d'un hectare, étant donné qu'ils ne sont pas soumis aux autorisations administratives pour défricher. L'ensemble des boisements identifiés dans les documents d'urbanismes antérieurs ont été requestionnés à la vue de la méthode appliquée à l'ensemble du territoire.

Pourtant, ces petits boisements font partie du maillage de la sous-trame des milieux boisés, formant notamment les corridors entre les grands massifs forestiers. De plus, ils participent aux paysages du territoire en améliorant le cadre de vie.

Ainsi, sont systématiquement classés en EBC, les massifs boisés compris entre 0,5 et 1 ha participant ainsi au maillage de la Trame Verte et Bleue du Territoire, là où les enjeux de préservation sont les plus importants. Des EBC ont été identifiés dans les zones urbanisées, notamment au sein du pôle urbain de Parthenay, créant ainsi des réservoirs de biodiversités dans un milieu urbanisé dense. Ils participent également à l'amélioration du cadre de vie en ayant cette fonction de « poumons verts » engendrant des îlots de fraîcheur urbain.

Pour tous les petits boisements qui sont compris entre 0,5 et 0,1 ha, une trame moins protectrice que l'EBC a été élaboré au titre l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, assurant tout de même que la destination de cette zone perdure en tant que boisement. En effet, ces bois contribuent également aux continuités écologiques en renforçant le maillage de la sous-trame boisement à une plus petite échelle et à un paysage verdoyant.

Enfin, **une trame des zones humides** a été créée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette trame permet de matérialiser dans le document d'urbanisme l'emprise des zones humides avérées provenant de l'inventaire du PETR du Pays de Gâtine. Ces zones humides contribuent grandement aux continuités écologiques, créant un milieu de transition mouvant entre terres et eaux. La préservation des zones humides permet de limiter les modifications des zones humides recensées sur le territoire afin de conserver leur fonctionnalité.

Le règlement protège à l'extrême certains de ces espaces en secteurs NP, qui recouvrent essentiellement les sites Natura 2000, sites classés et terrains situés au-dessus de cavités souterraines ainsi que la vallée « sèche » du ruisseau des Echasses (de Thénésay à Pressigny)... Le règlement écrit n'y permet rien d'autre que des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou des constructions et aménagements liés aux infrastructures de transport.

Le règlement graphique identifie par ailleurs des zones N et plus spécifiquement des secteurs NP lorsqu'il s'agit de protéger davantage la faune et la flore ainsi que la TVB. Il identifie également des mares, étangs, zones humides, cours d'eau, haies, alignements d'arbres, boisements et autres espaces verts à préserver. Le règlement écrit limite les interventions qui causeraient des dommages sur ces éléments d'un point de vue de leurs fonction écologique et propose de reculer les constructions pour ne pas perturber la biodiversité qui y est associée, à l'exception de petites constructions annexes réversibles.

En complément du zonage N, quelques secteurs seront identifiés en STECAL afin de permettre un développement maîtrisé des activités présentes ou qu'il conviendrait de mettre en place, à la condition de ne pas mettre en péril les éléments identifiés au règlement graphique ou situés en secteur NP.

Les règles en lien avec la gestion des eaux

Le règlement protège la ressource en eau en délimitant en secteurs NP les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages d'eau potable des sources de la Cadorie à Allonne et du Cébron, voire de Seneuil, sauf quelques exceptions nécessaires au maintien de l'activité agricole et des habitations existantes... Le règlement écrit n'y permet rien d'autre que des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou des constructions et aménagements liés aux infrastructures de transport.

Les règles relatives à la préservation de la TVB, des boisements, des haies et des zones humides sont également de nature à préserver cette ressource en eau, les masses d'eau souterraines, dans le même temps qu'elles participent à faciliter l'écoulement des eaux pluviales et à prévenir dans une moindre mesure la vitesse des crues sur les bassins versants dont Parthenay-Gâtine est située à la tête.

Dans les zones urbaines mixtes, d'autant plus dans les sous-secteurs 'j' moins densifiables, et davantage encore en zone agricole ou naturelle, le règlement écrit précise des obligations de surfaces perméables, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, quand bien même le sol ne serait pas d'une nature facilement drainante. Les marges de recul non aménagées au sein des zones spécifiques à vocation économique ont également vocation à demeurer perméables afin d'éviter la fuite des eaux pluviales directement sur les emprises publiques comme dans le réseau d'eaux pluviales. Ces règles répondent d'ailleurs en partie à la recommandation 8 du DOO du SCot (p.54).

Les rejets d'eaux pluviales issus des toitures et autres surfaces imperméabilisées doivent être conservés sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le traitement naturel est à favoriser si la nature du sol le permet, afin de limiter les débits en aval des projets. Le dispositif d'infiltration doit être dimensionné pour un événement pluvieux, de période de retour minimale à définir avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales afin de maîtriser le volume et le débit en aval. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas (présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante, etc), l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (réseau, fossé...), s'il existe. Un pré-traitement approprié (déshuileur, débourbeur, etc) pour garantir la propreté de l'eau rejeté et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare sont alors imposés.

En cas de réseau unitaire, la gestion des eaux pluviales sera traitée dans le terrain (unité foncière) avant un rejet du trop-plein dans le réseau collecteur afin de ne pas nuire au fonctionnement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées et in fine à celui des stations d'épuration.

Par ailleurs, afin de garantir la sécurité sanitaire des installations et ouvrages de gestion des eaux usées et pour diminuer les risques de rejets d'eaux non traitées dans le milieu naturel, le PLUi se borne à ne proposer des possibilités d'extension urbaine que sur les secteurs dont les STEP supporteraient de nouveaux raccordements. Dans une moindre mesure, là où les STEP dysfonctionnent mais ont été ciblées par leur syndicat gestionnaire (SMEG) afin de valider les schémas directeurs d'assainissement collectif des eaux usées, le PLUi propose une ouverture à l'urbanisation par étape, afin de limiter les risques sanitaires. Cette ouverture est d'autant plus pertinente et nécessaire qu'elle concerne principalement le pôle central de Parthenay et le pôle relais de Secondigny.

Les règles en faveur de la nature dans les espaces urbanisés

Préserver des espaces de nature au sein des espaces urbanisés, ou en permettre la création là où ils manquent sera nécessaire pour assurer la qualité du cadre de vie des habitants, des liens sociaux mais aussi du maintien ou de la création d'îlots de fraîcheur. C'est aussi l'opportunité de créer des continuités écologiques en lien avec la Trame Verte et Bleue en milieu urbanisé. Pour se faire le règlement graphique identifie des éléments spécifiques nécessaires à leur pérennité : arbre, haie, alignement d'arbres, bois, espace paysager à conserver etc... Par ailleurs, les espaces de jardins, entretenus ou en friche, sont des espaces à préserver pour les mêmes motifs ; ils se situent en général en fond de parcelles ou groupés en lisière de bourg ou de cours d'eau.

Cela se traduit tant dans le règlement écrit que dans le règlement graphique en définissant des secteurs Nj, espaces de cultures vivrières parfois associés à la production familiale d'œufs, souvent situés en bordure de cours d'eau, en fond de parcelle ou en périphérie des bourgs ou villages à forte densité bâtie. À l'intérieur de ces secteurs, on n'autorise que des petits abris de jardin et abris pour animaux (poules, etc). On y ajoute des secteurs NE sur et à proximité des étangs de pêche familiaux (pêche nourricière ou sportive) ou des étangs de pêche de loisir qui représentent une particularité fondamentale de la Gâtine poitevine, d'autant plus reconnue que la Fédération départementale de pêche en possède à Amailloux, avec une vocation fortement pédagogique et sportive ; il est impératif d'y autoriser la construction de pontons sécurisés ainsi que de petits abris pour animaux, lesquels vaquent et entretiennent naturellement les abords. On n'y permettra aucune construction, mais le règlement autorise tout de même des petites constructions nécessaires à la vie et à l'entretien de ces espaces tant qu'elles sont discrètes : abri de jardin, abri pour animaux... Leur surface est limitée, ainsi que leur hauteur (10 m² et 2,50 m par exemple).

Enfin, en zone urbaine, il est à la fois identifié des espaces verts (publics ou privés) à protéger de toute artificialisation, ainsi que des secteurs U indicés 'j' (UAj, UBj, UCj, UDj, URj, UVj) à l'intérieur desquels il est souhaitable de limiter l'artificialisation pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et pour conserver quelques îlots de fraîcheur en cœur d'îlot et en lien avec la trame verte, mais aussi de préserver les lisières des villages ou de bourgs au proche de terrains agricoles ou naturels sur des terrains trop éloignés des centralités pour y renforcer la densité.

Les règles privilégiant les ressources locales et biosourcés

La pierre locale, qu'elle soit principalement en granit, mais aussi en schiste, calcaire ou autre, a longtemps constitué un matériau de qualité et dont la mise en œuvre a forgé l'aspect des paysages de Gâtine, essentiellement par son architecture économique – principalement agricole – et résidentielle. L'édification d'enceintes et autres murs de clôture en pierre marque également symboliquement nos centres urbains et nos villages. Cet héritage nous incite à privilégier une matière qui limitera la pollution qu'engendrerait l'utilisation de matériaux énergivores et importés par des moyens de transports peu vertueux.

Le bois, dont les sources d'approvisionnement sont diverses sur le territoire de la CCPG (haies, bois, forêts...), permet le stockage du carbone à long terme. Il participe aussi à la qualité des paysages en offrant des barrières gâtinaises typiques pour clore les pièces agricoles, mais aussi des pontons et passerelles intégrés dans le paysage, ou des bardages à l'aspect naturel reconnu sur des bâtiments agricoles ou des petits abris (pour animaux, outils de jardins, etc).

Le règlement écrit doit donc inviter à l'utilisation de ces matériaux, principalement en rénovation, mais aussi exclusivement à l'intérieur de STECAL qui doivent maintenir la qualité architectural et paysagère des petites constructions autorisées autour et au proche des étangs et des jardins potagers identifiés en secteurs NE et Nj.

Les règles mettant en valeur le patrimoine et la qualité paysagère

Les unités paysagères en lien et cohérence avec la trame verte et bleue (vallons, vallées, bocage, plaine, etc), seront identifiées en zone N, voire en zone AP du règlement graphique. Ainsi le règlement écrit les préservera de toute construction nouvelle qui ne serait pas d'intérêt général, à l'exception de l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et de quelques annexes limitées tant en nombre (1 piscine, 1 abri de jardin, 1 serre, 1 autre annexe) qu'en surface (50 m² de bassin pour la piscine, 20 m² pour l'abri de jardin et la serre, 50 m² pour l'autre annexe) et en hauteur (2,50 à 3,50 m au faîtage) ; des surélévations sans création

d'emprise au sol sont admises sur la totalité de celle-ci. Elles devront par ailleurs être situées à proximité immédiate de la construction principale, soit 15 m maximum et 20 m pour les habitations.

Au titre de la protection et de la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue ou de leur intérêt patrimonial, un certain nombre d'éléments ont été identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification pose pour enjeu au règlement écrit de les préserver au maximum, bien que leur évolution puisse être permise dans des cas très encadrés. Il s'agit par exemple de limiter les impacts visuels d'interventions à l'intérieur d'un cône de vue ou les conséquences sociales et paysagères d'intervention non compatibles avec les voies ou chemins identifiés. Au sein des zones agricoles et naturelles, il apparaît nécessaire de reculer les implantations des constructions dans l'intérêt de la préservation des paysages et de la TVB, à l'exception des STECAL qu'il convient de densifier plus que d'étendre.

Il y convient ensuite de s'assurer de la qualité, de la durabilité et de l'intégration des façades et des toitures proposées dans le paysage : teinte neutre et non brillante (ni blanche), écrans végétaux... Des bâtiments de grande dimension (supérieure à 150 m²) pourraient malgré tout recevoir un matériau de couverture différent de la tuile dès lors qu'il répondrait aux critères sus-définis.

Afin de renforcer la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville ou d'agglomération, comme des villages, il est nécessaire de ne pas permettre de nouvelles constructions, murs compris, à moins de 3 mètres d'une zone A ou N '(sauf secteurs Nj et NL), exceptés des annexes de moins de 20 m² implantées en limite ou avec un recul de 1 mètre.

Par ailleurs, il convient que le règlement écrit permette la cohésion du cadre bâti avec ses abords non bâtis et qu'il instille des principes de non densification sur des espaces à ne pas conquérir en zone urbaine (secteurs U indicés 'j') et des obligations d'aménagements qualitatifs nécessaires à l'intégration du bâti dans son environnement et à la qualité du cadre de vie. Ainsi, seules des constructions annexes à l'habitation de moins de 60 m² y seront autorisées, limitées en hauteur, et leur emprise au sol maximale sera limitée selon que l'on soit proche d'une centralité urbaine ou non (40 % en UA, 30 % en UBj, UCj et UDj, 20 % en URj et UVj). En zone urbaine ou à urbaniser, lorsque la surface non construite entre l'alignement sur rue et la façade principale de la construction est supérieure à 50 m², plus de 50 % de cette surface devra être perméable et végétalisée pour favoriser la gestion des eaux de ruissellement et la qualité paysagère. Également, en zones UA, UB, UV et leurs sous-secteurs 'j' et 'p', les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface de l'unité foncière ; pour toutes les autres zones, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de l'unité foncière, excepté en UE, UX et 1AUX (5 %). Néanmoins, il convient de traiter avec discernement : les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi (dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%), les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente, les unités foncières inférieures à 200m².

Enfin les talutages et mouvements de terre doivent être limités plus ou moins selon que l'on soit en zone urbaine ou non et dans le respect de la zone naturelle, et ils devront soit être régalez en pente douce, soit être maintenus par un mur de soutènement. Les volumes de déblais devront être équivalents aux volumes de remblais afin de ne pas créer de déchet minéral ou végétal en dehors des zones urbaines ou à urbaniser. Ces mouvements de terre doivent être limités à 1 m dans le cas des constructions principales ou annexes à usage d'habitation, dans le respect de la topographie du terrain accueillant la construction ainsi que dans l'objectif d'une gestion responsable des eaux pluviales. En zone agricole, il convient que les mouvements de terre de plus de 1 mètre de hauteur soient plantés d'arbres de 4 essences locales minimum et sur toute la surface du terrassement afin de ne pas porter atteinte à la structuration des paysages de Gâtine.

Les règles se rapportant aux énergies et à la sobriété énergétique

Le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) du Pays de Gâtine doit encourager ces actions, dans un objectif de lutte et d'adaptation au changement climatique. Là où il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver voire améliorer la qualité de l'air, préparer le territoire au changement climatique et selon son degré de vulnérabilité ou développer les énergies renouvelables, le PLUi, dans son règlement, propose des outils d'actions sur les constructions et aménagements. Il convient dans un premier temps de ne pas porter atteinte à la nécessaire séquestration de carbone dans les sols et les boisements du territoire. Dans un second temps, la production d'énergie renouvelable du Pays de Gâtine ne permettant de répondre qu'à 19,5% des besoins énergétiques du territoire (source diagnostic PCAET, 2019), et la loi APER du 10/03/2023 l'incitant expressément, il convient de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire afin de tendre vers un territoire autonome énergétique, comme l'ont rappelé les élus lors d'une intercommission aménagement-économie-environnement le 10 janvier 2023.

Le PLUi propose des règles qualitatives quant au déploiement des unités de production photovoltaïques qu'il entend accompagner, y compris en zone agricole. Il incite même à les favoriser sur terrains dégradés (tels que les anciennes décharges en secteur ND), sur les aires de stationnements en zones d'activités (UX, AUX, NX, AX...) ainsi que dans les quelques zones d'accélération des énergies renouvelables identifiables (Aeol à Saint-Germier...). Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Les panneaux photovoltaïques installés en façade seront inscrits sur le même plan, sauf à tenir le rôle de marquise ou d'auvent. Les teintes blanc et noir sont interdites. Les cadres et installations brillantes (ossature galvanisée à nue) sont interdites. Les ombrières de parking seront également traitées avec soin ; il convient enfin de créer des occultations végétales ou ouvragés pour dissimuler les installations afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres, claustras... Cela vaut pour les dispositifs de type PAC (pompe à chaleur)...

Exiger des ombrières sur les aires de stationnement de plus de 500 m² est aussi un levier pour tendre vers une production d'énergie renouvelable locale plus importante, propre à permettre à notre territoire de tendre vers la trajectoire nationale de neutralité carbone en 2050. Il conviendra néanmoins de faire exception pour les projets liés à la construction d'immeubles d'habitation collectifs.

Le règlement écrit n'a pas à interdire les dispositifs de production d'énergies renouvelables, sauf à rappeler des secteurs (AP et NP) à préserver au maximum de toute construction et installation. Il doit néanmoins assurer la meilleure intégration possible de ces éléments ajoutés dans le paysage, principalement à l'intérieur de secteurs à enjeux paysagers ou patrimoniaux (périmètres délibérés des abords, abords de monuments historiques...). Dans cet esprit et pour une meilleure acceptabilité des projets, il conviendra d'installer les éoliennes domestiques à une distance des limites séparatives au moins équivalente à 1,5 leur hauteur et avec un minimum de 15 à 25 mètres selon que le contexte soit rural ou urbain.

Le PLUi permet le développement des unités de méthanisation adaptées aux modèles agricoles locaux en ne contraignant pas les dispositifs autorisés et encadrés par le code rural et de la pêche maritime. Tout juste le règlement écrit se doit d'exiger de créer des occultations végétales pour dissimuler les constructions et installations afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres... cette règle s'applique également aux installations photovoltaïques de toutes sortes.

Les règles vouées à l'agriculture

Il s'agit ici de rappeler l'importance et la diversité des productions agricoles du territoire, bien identifiées dans le diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture fin 2019. L'agriculture génère des emplois locaux directs et indirects (industrie agro-alimentaire). Il y a une véritable chaîne agricole sur le territoire, de la production à la transformation. La variété et la qualité des productions (nombreux labels de qualité) se lient dans les paysages bocagers (liés à l'élevage, la polyculture...), de plaine (grandes cultures), viticoles (colline de Doux). Les agriculteurs jouent un rôle essentiel dans l'entretien de la biodiversité et des paysages, dans la préservation de la ressource en eau et contribuent ainsi à la qualité et à l'image de la Gâtine. Le projet cherche ainsi à assurer aux agriculteurs les meilleures conditions d'exploitations possibles en veillant à préserver la ressource « sol », à permettre le développement des sites agricoles et leur diversification économique tout en assurant le caractère et la qualité de nos paysages.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement écrit ne permet pas les constructions adossées à la zone agricole, excepté les annexes de moins de 20 m², afin de ne pas porter atteinte aux pratiques agricoles.

À l'intérieur de la zone agricole le règlement écrit préservera l'activité agricole de toute construction nouvelle qui ne serait pas d'intérêt général, à l'exception de l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et de quelques annexes limitées tant en nombre (1 piscine, 1 abri de jardin, 1 serre, 1 autre annexe) qu'en surface (50 m² de bassin pour la piscine, 20 m² pour l'abri de jardin et la serre, 50 m² pour l'autre annexe) et en hauteur (3,50 à 5 m au faitage) ; des surélévations sans création d'emprise au sol sont admises sur la totalité de celle-ci. Elles devront par ailleurs être situées à proximité de la construction principale, soit à une distance de 20 m maximum.

Afin de favoriser une agriculture respectueuse de la ressource en eau et de la biodiversité, il est apparu nécessaire d'identifier en zone naturelle N, voire en secteur NP plus protecteur, des prairies et pièces agricoles très nettement impactées par la trame verte et bleue, des espaces de biodiversité à préserver et des aires de captage d'eau potable (PPR). Le règlement écrit n'y permettra pas d'atteinte à l'environnement ni aux fonctions hydrauliques des sols et sous-sols, donc pas de constructions agricoles par exemple. Seuls des ouvrages de gestion des eaux et des installations maraîchères seront admis.

Afin de permettre la diversification des exploitations et encourager les logiques de filière et le développement des circuits courts, il est nécessaire de permettre les créations de vente directe à la ferme, d'ouvertures de gîtes, etc, par changement de destination de bâtiments à l'architecture vernaculaire existants.

S'agissant de l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, le règlement écrit oriente leur façade vers des teintes neutres : vert, beige ou gris selon les couleurs de façades déjà présentes sur l'exploitation ; voire du bois de teinte naturelle. Les teintes blanc et noir, trop lumineuse ou contrastée, sont interdites. Par ailleurs, il est nécessaire de créer des occultations végétales pour dissimuler les bâtiments et pour mieux intégrer les constructions dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres qui seront par ailleurs favorables au maintien de la biodiversité et à la restauration de la trame verte. De plus, dans le but de préserver les grands paysages, il convient que les bâtiments ne soient pas implantés sur les lignes de crête du paysage sauf pour des raisons techniques de fonctionnement, réglementaires ou sécuritaires. Ensuite, conformément à la prescription 17 et à la recommandation 5 du DOO du SCoT (p.17), il sera recherché le regroupement des bâtiments et le règlement facilitera la vente directe en circuit court.

Enfin, il a été déterminé une zone potentiellement favorable à l'implantation d'un projet agrivoltaïque sur la commune de Saint-Aubin-le-Cloud, identifiée par le document-cadre pour le développement du photovoltaïque en Deux-Sèvres (secteur Apv) et une zone potentiellement favorable à l'implantation d'éoliennes sur la commune de Saint-Germier qui a délibéré une zone d'accélération des énergies renouvelables conformément à la loi APER (secteur Aeol), dans le but de valoriser le potentiel de développement des filières liées aux énergies renouvelables en compatibilité avec les pratiques agricoles.

Les règles dédiées au tourisme

Les prescriptions graphiques relatives aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont accompagnées par des règles écrites visant à leur préservation. Les itinéraires de randonnées identifiés sont préservés des activités leur étant incompatibles ou étant amenées à réduire leur attractivité.

Les sites touristiques et terrains de loisirs sont identifiés dans les STECAL en secteur AL et NL afin de les conforter et de leur permettre des aménagements et constructions limitées mais nécessaires à l'accueil du public. Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux équipements sportifs, d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, chalets, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, ...) et d'hébergements de camping, sont admis sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière, ou sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante, ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol et sera moins haut que celui-ci.

Les aménagements légers de loisir, de détente et de sport de plein-air sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère ; ainsi que les installations légères de loisirs nécessaires aux activités de pêche et de chasse (ponton, cabanon, observatoire...) sous réserve :

- d'être réversible et sans impact majeur sur le sous-sol ;
- de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol ;
- de ne pas impacter la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles et du sous-sol (zone humide, nappes phréatiques, etc) ;
- de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc).

Les règles en lien à la mobilité

L'attractivité de l'intercommunalité passe également par le fait de faciliter les déplacements de l'ensemble des habitants et usagers du territoire, tout en réduisant leur dépendance à l'utilisation des modes de déplacements les plus émetteurs en carbone (et en premier lieu de la voiture individuelle). A cette fin, les orientations suivantes sont affirmées.

Afin d'accompagner le projet de contournement Nord de l'agglomération parthenaisienne, le règlement graphique identifie opportunément en secteur AP inconstructible les terrains situés dans le fuseau de 300 m défini suite à la DUP de 2008. Cela permettra le cas échéant de ne pas avoir à exproprier un terrain sur lequel un bâtiment aurait été construit récemment.

Afin d'imaginer, à très long terme, une connexion ferroviaire à partir de la ZAE stratégique de La Petite Foye à La Peyratte, le règlement graphique identifie également un secteur AP inconstructible. Le quartier de la Gare à La Ferrière-en-Parthenay ainsi que les quartiers autour de la Gare de Parthenay pourraient accueillir à terme des résidents et employés susceptibles d'utiliser le train et des activités liées au trafic.

La réalisation d'aires de stationnement pour véhicules, motorisés ou non, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :

- les besoins des logements
- les besoins des salariés et des visiteurs ;
- la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;
- les possibilités de mutualisation de stationnements.

Les aires de covoiturage seront encouragées dès lors qu'elles participeront à mutualiser les besoins nécessaires aux constructions de destinations différentes et partageant des plages horaires d'utilisation complémentaires. Les centralités urbaines, équipées, permettent de réduire les obligations dans les zones UA et UB.

La question des déplacements a été systématiquement étudiée au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Des réflexions ont eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée, des principes « d'aménagement sécurisé » et des principes de voie douce dédiée. Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Plusieurs communes ont souhaité fixer des emplacements réservés pour déployer un maillage de liaisons douces ou sécuriser les axes routiers ; complémentirement, quelques communes ont souhaité anticiper l'extension d'équipements d'intérêt général (cimetière, etc). Ils sont affichés sur le règlement graphique et listés en annexe.

Hors agglomération et à proximité des routes à grande circulation les constructions de part et d'autre des routes à grande circulation doivent être édifiées, sauf exceptions, en respectant un recul de minimum de :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales classées à grande circulation
- 100 mètres minimum de l'axe de la route nationale (RN149) et de l'autoroute A10

De manière générale, l'implantation des constructions devra notamment contribuer à la mise en valeur du site et de ses caractéristiques urbaines ou rurales et la satisfaction des enjeux de sécurité publique et de réduction des nuisances. Afin de respecter les marges de recul pouvant être imposées par le Règlement de Voirie Départemental et de proposer un traitement cohérent tant en zone urbaine qu'en dehors, le règlement écrit fixe des règles d'implantation imposant un recul hors agglomération, excepté dans les zones UV à densifier à l'instar des zones urbaines.

Il convient également de limiter les points de jonction entre espaces privés et publics ainsi que les risques de croisement entre piétons et véhicules motorisés. La construction de garages en batterie donnant individuellement accès à la voie est ainsi interdite. Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés.

Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des

déchets ménagers ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'autre accès à une voie publique.

Enfin, des voies et chemins à conserver (chemins creux, chemins blancs, chemins de randonnée...) ou à créer, protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage afin de préserver l'usage des sentiers de randonnées et de leur éviter toute atteinte.

Les règles propres au numérique

Les usages du numérique se sont progressivement étendus jusqu'à devenir incontournables, et devenir un réel facteur d'attractivité, tant pour les habitants que pour les entreprises. Avec le contexte récent de la pandémie liée au CoVID-19, le développement massif du télétravail a amplifié ce phénomène, et rend l'enjeu de la desserte numérique du territoire d'autant plus important.

Ces dernières années, le territoire s'est fortement impliqué en matière d'accessibilité du numérique, afin de permettre à la population et aux entreprises de son territoire de bénéficier des avantages du numérique. L'aménagement numérique du territoire bénéficie d'une implication accrue de la Région et du Département. Cette stratégie se décline via la réalisation de documents stratégiques et opérationnels : le « SCORAN » (Stratégies de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique) et le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) Nouvelle-Aquitaine. Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) des Deux-Sèvres, approuvé en juillet 2012, fixe la stratégie pour la montée en débit et le développement du très haut débit sur le territoire et définit les éléments de gouvernance. C'est un document à vocation opérationnelle, institué par la loi relative à la lutte contre la fracture numérique. Par ailleurs, la prescription n°20 du DOO du SCoT (p.51) tend à accompagner le déploiement des réseaux numériques sur notre territoire.

Le Haut Débit pour Tous dans le cadre du SDTAN se traduit par : la montée en débit dans les « zones non-denses » (répartiteurs), le déploiement de la fibre optique à Parthenay, puis à l'ensemble du territoire à l'horizon 2025, la priorité donnée aux sites stratégiques (collèges, lycées et ZAE structurantes notamment).

L'évolution des manières de travailler et le recours de plus en plus massif au télétravail, amplifié par la crise sanitaire, permettent donc au territoire de renouveler son attractivité pour des professionnels souhaitant bénéficier d'un cadre de vie rural de qualité, tout en continuant à exercer des emplois relevant des « fonctions métropolitaines » (services à haute valeur ajoutée).

Afin de faciliter ce développement et créer des synergies entre télétravailleurs, plusieurs expérimentations de tiers-lieux intégrant des espaces de coworking en milieu rural ont été menées. Dans ces lieux, plusieurs espaces de travail sont proposés avec une salle de réunion, un espace coworking, et un endroit réservé aux partenariats pour faire du lien entre acteurs et jeunes porteurs de projets.

Le règlement écrit n'a pas vocation à réglementer ce développement, sauf à l'intégrer dans une démarche qualitative des installations guidée par l'enfouissement des réseaux dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Néanmoins la réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

TABLEAU DES DESTINATIONS admises par zone

Au regard de l'ensemble des orientations du PADD et des besoins et justifications exposées plus haut, il convient de proposer en synthèse les secteurs où chaque destination et sous-destination peut être admise avec ou sans conditions.

HABITATION	
Logement	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes mais qui ne doit pas être admise dans les zones urbaines spécifiques, dédiées à des activités spécifiques et pour lesquelles les logements existants peuvent être incompatibles à leur développement. Dans les zones à urbaniser à vocation économique, un logement de gardiennage pourrait être admis s'il est strictement limité en surface et intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

	En zone A et N, il ne sera admis aucun nouveau logement, autre que ceux : - nécessaires à l'exploitation en zone A - réalisés par changement de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique et sous conditions - sous forme d'habitat « alternatif », défini comme une résidence démontable qui constitue le lieu de résidence permanent de ses utilisateurs, en STECAL Nha. Sont également autorisées sous conditions l'adaptation, la rénovation et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que plusieurs annexes.
Hébergement	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes, ainsi qu'en secteur Nha, mais qui ne doit pas être admise dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques, dédiées à des activités spécifiques et pour lesquelles les logements existants peuvent être incompatibles à leur développement. Néanmoins, dans l'ensemble des sous-secteurs UAj, UBj, UCj, UDj, URj, et UVj, ne sont autorisés que les constructions annexes à l'habitation (logement et hébergement) sous réserve ; - d'une emprise au sol de 60 m² maximum par annexe ; - une hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère inférieure à celle de la construction principale à laquelle elle est liée ; - que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement urbain ou rural sur les franges urbaines. Sont autorisées sous conditions en A, AL, NL et Aeq : les constructions destinées à un hébergement, si elles sont liées à un hébergement existant ou à un changement de destination autorisé. Sont également autorisées sous conditions en AEq, AL, NL et AX uniquement les extensions mesurées des constructions existantes.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes mais qui ne doit être admise dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques et dans les STECAL que lorsque cela est justifié. Néanmoins il convient de préserver et donc privilégier les centralités (zones UA et UB) ; ainsi : - En zones UC (et son secteur UCp) et en zone UD (et son secteur UDP) qui sont davantage en périphérie des centralités : limiter l'implantation de nouveaux commerces jusqu'à 30 m² de surface de vente et l'extension des commerces existants jusqu'à 30 m² au total ; proposer une règle moins contraignante pour l'artisanat ; - En zones UR (et son secteur URp) et en zone UV (et son secteur UVp), situées en dehors des centralités : se limiter uniquement à l'extension des commerces existants jusqu'à 30 m² de surface de vente au total ; - Dans les zones UXc : permettre l'implantation de nouveaux commerces ou d'ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente uniquement, difficilement implantables dans les centralités urbaines ; - Dans les zones 1AUX, UXa et UXb : interdire de créer de nouveaux commerces, y compris l'installation de distributeurs automatiques. Seules les activités existantes ou autorisées dans la zone peuvent bénéficier d'un espace de vente et d'accueil de service sur une surface de plancher de 60 m² maximum (30 m² en 1AUX). Il s'agit de ne pas favoriser le déplacement des activités existantes en dehors des centralités urbaines qui les accueillent. En zone A uniquement, peuvent être autorisées les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'artisanat ou au commerce de détail sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	En secteur NX, AL et AX uniquement, les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'artisanat ou au commerce de détail peuvent être autorisés sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous conditions.
Restauration	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes mais qui ne doit être admise dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques et dans les STECAL que lorsque cela est justifié, et sans condition en zone UE. Néanmoins il convient de préserver et donc privilégier les centralités (zones UA et UB) et les ZACOM (zone UXc), en ne permettant en dehors que les activités valorisant la production agricole et le patrimoine bâti ; ainsi : - en zones UC, UD, UR, UV, 1AUh, UXa, UXb et 1AUx : permettre uniquement l'extension et les annexes des constructions existantes destinées à la restauration, sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. - en zone A : uniquement les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - en secteur NL, AL et AX : uniquement les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante
Commerce de gros	Sous-destination admise uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques à vocation économique (zones UXa, UXb, UXc et 1AUx), dans les centralités (en UA et UB sous conditions) et dans les STECAL AX (sous conditions).
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone A uniquement, peuvent être autorisées les usages et affectations des sols, constructions et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et spécifiques mais qui ne doit pas être admise dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat et dans les STECAL, sauf exception (secteurs AX, Aeq et AL). Par conséquent, il convient de préserver et donc privilégier les centralités (zones UA et UB) ; ainsi : - en zones UC et UD : permettre les changements de destination - en zones UC, UD, UR, UV et leurs secteurs p et j, UE, UX : ne permettre que l'extension des constructions existantes destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous conditions (notamment de limiter leur surface de plancher totale à 100 m² en zones UC et UD et 30 m² en zones UR et UV ; 300 m² minimum en zone UXc)
Hôtels	Sous-destination admise uniquement dans les zones urbaines mixtes centrales UA et UB et spécifique UXc et qui ne doit pas être admise ailleurs, d'autres hébergements touristiques devant être privilégiés.
Autres hébergements touristiques	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines mixtes mais qui ne doit pas être admise dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques, dédiées à des activités spécifiques et pour lesquelles ces hébergements seraient incompatibles à leur développement. En dehors des zones urbaines, elle sera complémentirement admise sous conditions : - en zones A et N : les bâtiments repérés au document graphique pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination,

	- en secteurs AL et NL : les constructions, installations et ouvrages à destination à d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, chalets, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, ...) et d'hébergements de camping.
Cinéma	Sous-destination admise uniquement dans les zones urbaines mixtes centrales UA, UB et UC et spécifique dédiée aux équipements UE et qui ne doit pas être admise ailleurs, eu égard à la nécessité de mutualiser les moyens et dynamiser les centralités urbaines.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mais qui doit être soumise à conditions en zones A et N.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mais qui doit être soumise à conditions en zones A et N.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous-destination admise uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes et spécifique dédiée aux équipements UE ainsi qu'en zone UXc et qui ne doit pas être admise ailleurs, eu égard à la nécessité de disposer de réseaux importants, transports compris. Rares exceptions : les STECAL AX et NX pouvant accueillir des établissements particuliers (MFR de Secondigny ou IFFCAM des Châteliers par exemple).
Salles d'art et de spectacles	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes, bien qu'à limiter à l'existant en dehors des centralités (zones UR et UV), dans la zone UE ainsi qu'en zone UXc et dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques à vocation économique sous conditions, mais qui ne doit pas être admise dans les STECAL, excepté les extensions et annexes aux constructions existantes ainsi qu'à l'intérieur du secteur AL.
Équipements sportifs	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes, bien qu'à limiter à l'existant en dehors des centralités (zones UR et UV), dans la zone UE, mais qui ne doit pas être admise dans les zones urbaines et à urbaniser spécifiques à vocation économique, sauf conditions. Dans les STECAL, seules les extensions et annexes aux constructions existantes sont admises dans les secteurs AL, NL et NE, sous conditions ; ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.
Autres équipements recevant du public, dont les lieux de culte	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mixtes, bien qu'à limiter à l'existant en dehors des centralités (zones UR et UV), dans la zone UE et la zone UXc, en secteur Ngv, mais qui ne doit pas être admise dans les autres zones urbaines et à urbaniser spécifiques à vocation économique, exceptés les lieux de culte. Dans les STECAL, seules les extensions et annexes aux constructions existantes sont admises dans les secteurs AL, NL et NX, sous conditions ; ainsi que les changements de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et spécifiques à vocation économique (sauf UXc à vocation commerciale) mais qui ne doit pas être admise dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat (sauf dans l'OAP Les Aveneaux) et dans les STECAL, sauf exception (secteurs AX, NX et NS). Il convient malgré tout de n'autoriser en zones urbaines mixtes que les activités compatibles avec

	voire complémentaires de l'habitat, mais aussi de préserver et donc privilégier les centralités ; ainsi : - en zones UA, UB, UC, UD et leurs secteurs p : seules les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) et leurs extensions sont autorisées - en zones UR, UV et leurs secteurs p, ainsi que dans les STECAL AX et NX : seuls les changements de destination, les extensions et les annexes des constructions existantes destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) sont autorisées
Entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et spécifiques à vocation économique mais qui ne doit pas être admise dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat et dans les STECAL, sauf exception (secteurs AX, NX et NS). Il convient malgré tout de n'autoriser en zones urbaines mixtes que les activités existantes compatibles avec l'habitat ; ainsi : - en zones UA, UB, UC, UD, UR, UV et leurs secteurs p : seules l'extension et les annexes des constructions destinées à l'entrepôt sont autorisées - en secteurs AX et NX, les constructions nouvelles seront encadrées et les changements de destination possibles.
Bureau	Sous-destination admise dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et spécifiques mais qui ne doit pas être admise dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat (sauf dans l'OAP Les Aveneaux) et dans les STECAL, sauf exception (secteurs AX, NX et NS). Il convient malgré tout de n'autoriser en zones urbaines mixtes que les activités compatibles avec voire complémentaires de l'habitat et du commerce, mais aussi de préserver et donc privilégier les centralités (zones UA et UB) ; ainsi : - en zones UC, UD, UR, UV et leurs secteurs p ainsi qu'en secteurs AX et NX : les changements de destination, l'extension et les annexes des constructions existantes destinées au bureau, sont autorisées sous conditions ; - en zone agricole, seuls les changements de destination sont possibles, sous conditions.
Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination admise uniquement dans les zones urbaines mixtes centrales UA et UB et qui ne doit pas être admise ailleurs, eu égard à la nécessité de mutualiser les moyens et dynamiser les centralités urbaines.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	Sous-destination admise uniquement en zone agricole, mais qui doit être admise dans la zone naturelle et dans les zones urbaines mixtes dans le but de permettre le maintien et les extensions des bâtiments agricoles ou de CUMA implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi.
Exploitation forestière	Sous-destination admise uniquement en zone naturelle, mais qui doit être admise dans la zone agricole et dans les zones urbaines mixtes éloignées des centralités (donc uniquement UR et UV) ainsi qu'en zone UXb dans le but de permettre le maintien et les extensions des bâtiments forestiers implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi ou de réutiliser des locaux vacants compatibles avec le voisinage.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL	
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire ou routier	Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés sont admises dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser mais qui doit être soumise à conditions en zones A et N.
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	Les usages et affectations des sols, constructions et activités liés aux HLL ne sont autorisés qu'à l'intérieur des campings, parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet et dans les villages de vacances autorisés en zones urbaines mixtes et à l'intérieur des STECAL NL.

Aménagements divers et installations légères de loisir	Sont autorisés sous conditions dans les zones A et ses secteurs et N et ses secteurs NE et NL : les aires de stationnement perméables, les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site : plantations, circulation douce, abris à poubelles, à vélos, etc. Sont autorisés sous conditions en secteur AL et NL uniquement : les aménagements légers de loisir, de détente et de sport de plein-air. Sont autorisés sous conditions en secteurs NL et NE uniquement : les installations légères de loisirs nécessaires aux activités de pêche et de chasse (ponton, cabanon, observatoire...). Sont autorisées sous conditions en Nha uniquement : - les aires de stationnement perméables qui leur sont liées et nécessaires, si elles sont situées à proximité de la voie publique ou privée. - les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site : circulation douce, abris à poubelles, à vélos, etc.
Unités de production d'énergie renouvelable	En dehors des secteurs NC, ND, NS et NX pour lesquels il n'y a pas de condition, sont uniquement autorisées les unités de production d'énergie renouvelable liées et nécessaires au fonctionnement des constructions, ouvrages et installations autorisées dans la zone N et ses sous-secteurs et dans le secteur AP de la zone A. En zone A, elles devront être conformes au code rural et de la pêche maritime.
Aires naturelles de camping	Sont autorisées sous conditions : - en A et N uniquement les aires naturelles de camping liées à l'activité agricole ou forestière. - en Aeq, AL et NL uniquement les aires naturelles de camping liées à l'activité d'hébergement touristique.
Abri de jardin non lié à l'habitation	Les abris de jardin sont autorisés en dehors des zones urbaines et des zones protégées, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m² (ramenée à 10 m² en secteur Nj), qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole, forestier ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc). Dans le cas de jardins ouvriers ou familiaux groupés, chaque lot potager pourra recevoir un abri de jardin de 5 m² d'emprise au sol maximum.
Abri pour animaux	Les abris légers pour animaux sont autorisés en dehors des zones urbaines et des zones protégées, s'ils sont liés à l'habitation principale et sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m ² (ramenée à 10 m ² en secteur Nj), qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole, forestier ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc ...). Ils sont limités à 1 par unité foncière ; 2 si l'unité foncière s'étend sur plus d'1 ha ; 3 si l'unité foncière s'étend sur plus d'2 ha (en zone A uniquement). Ils ne peuvent être clos et doivent présenter au moins une façade ouverte.
Affouillement et exhaussement	Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires aux usages et affectations des sols, constructions et activités admises dans l'ensemble des zones, secteur par secteur. Le règlement écrit propose des principes qualitatifs.

Les prescriptions graphiques

Un guide à destination des élus communautaires et municipaux, en charge de l'élaboration du PLUi de la CCPG, les a sensibilisés dès 2022 à la préfiguration des règlements écrits et graphiques, ainsi qu'à la mise en place d'éléments graphiques à identifier, notamment au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Pour rappel, l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Quant à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il précise que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Ainsi, à la suite des travaux du comité de pilotage et des élus municipaux, les éléments suivants ont été définis comme à préserver. Chaque élément est repéré sur le règlement graphique et un atlas figurant en annexe du PLUi complète le règlement écrit pour guider toute intervention amenée à le restaurer, le réhabiliter et le mettre en valeur.

EDIFICES ET ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) ★ 🚧

Pour préserver et valoriser les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial important, une trame graphique a été élaborée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cet outil a permis de répondre à l'orientation politique d'identification et de préservation des marqueurs patrimoniaux qui participent à la définition d'une identité locale et à la qualité du cadre de vie (lavoirs, pigeonniers, murets de pierres sèches, façades, porches, etc.). La démarche d'identification des éléments de patrimoine a consisté en un inventaire cartographique réalisé par les communes, en complément de l'inventaire du patrimoine du Pays de Gâtine réalisé de 2001 à 2003. Par ailleurs, lorsque la commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des éléments repérés par ce dernier ont été remis en question puis retranscrits ou non, selon leur importance patrimoniale et leur état de préservation.

Parmi eux, les éléments qui peuvent être considérés comme édifices et ensembles bâtis remarquables au sens du PLUi sont les suivants :

- Le patrimoine lié à l'eau : moulin, chaussée...
- Le patrimoine religieux : église, ancien cloître ou presbytère...
- Le patrimoine lié aux activités agricoles, artisanales et industrielle : grange, écurie, moulin, corps de ferme fortifié ou non...
- Le patrimoine bâti ou lié à l'habitat : maison de maître, manoir...
- Le patrimoine lié à la vie courante : immeuble identifié patrimoine du 20^{ème} siècle...
- Le patrimoine militaire : château, fortifications...

Toute démolition est interdite car elle entraînerait la disparition de l'élément repéré. Néanmoins, toute intervention pourra être admise si on conserve un maximum de composants d'origine de la construction afin d'en préserver l'authenticité et de garantir sa qualité architecturale et sa valeur historique.

Mais s'il est nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur, le PLUi doit permettre leur amélioration. Ainsi les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale et architecturale. Il s'agit notamment :

- En général : conserver le maximum de matériaux d'origine des constructions (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, toiture, ...), afin de préserver l'authenticité (garantie de leur qualité architecturale et de leur valeur historique). Conserver l'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions
- Pour les façades : Conserver la composition des façades, des toitures et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.), conserver ou restaurer les

bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Pour les menuiseries : si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils, matériau, ...).

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le cadre bâti à préserver et environnant.

Par ailleurs, il ne faut pas s'interdire la réalisation de volumes secondaires dans le prolongement architectural de la construction existante (matériaux, couleurs, modénatures, etc) ou de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées dans le cas où elles s'avèreraient nécessaires pour des raisons de sécurité, pour la mise en valeur des éléments bâtis restants, ou dans le cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Toute intervention doit être envisagée dans le but de mettre en valeur l'édifice d'origine et les dépendances qui l'accompagnent.

MURS, MURETS OU CLOTURES D'INTERET (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Pour préserver et valoriser les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial important, les élus ont également souhaité identifier des murs et clôtures typiques qui participent à la définition d'une identité locale et à la qualité du cadre de vie (murets de pierres sèches, murets jointoyés en pierres apparentes, murs bahuts de qualité, piliers, pilastres, chaînages, portails, ferronneries, compléments homogènes vis-à-vis de la construction principale...). La démarche d'identification de ces éléments a consisté en un inventaire cartographique réalisé par les communes, accompagnés par les techniciens de la CCPG, notamment lorsqu'il s'est agi d'identifier des clôtures d'intérêt à l'intérieur des quartiers pavillonnaires. Par ailleurs, lorsque la commune disposait d'un Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des éléments repérés par ce dernier ont été remis en question puis retranscrits ou non, selon leur importance patrimoniale et leur état de préservation. Seules les barrières agricoles de type gâtinaises n'ont pas été identifiées afin de permettre aux agriculteurs de les remplacer sans procédure administrative, la pédagogie et l'accompagnement d'associations et entreprises locales permettant d'en perpétuer l'usage et d'en installer de nouvelles.

Toute démolition totale doit être interdite car elle entraînerait la disparition de l'élément repéré. Néanmoins, toute intervention pourra être admise si on conserve un maximum de composants d'origine de la construction afin d'en préserver l'authenticité et de garantir la qualité architecturale et la valeur historique.

Le maintien des murs/clôtures remarquables et leur restauration est obligatoire dans leur aspect d'origine. En cas de nouvelles percées, celles-ci doivent être limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés auront un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture. En cas d'extension des murs/clôtures remarquables, celle-ci doit être exécutée dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu afin de garantir une unité d'aspect. Les maçonneries et ferronneries similaires entre la clôture et la construction principale doivent être conservés afin de conserver le caractère patrimonial, architectural et homogène.

Les travaux d'aménagement et de restauration portant sur ces murs, murets et clôtures d'intérêt peuvent être autorisés dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils vont dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine. Dans les quartiers pavillonnaires, les interventions sur les claires-voies seront plus facilement admises, les enjeux relevant davantage de l'intégration d'ensemble, du maintien des caractéristiques générales faisant la qualité d'un ancien lotissement (hauteurs, couleurs, alignement...) et de l'intérêt de limiter les déchets de chantier et les impacts et dégradations sur les espaces communs attendant que pourraient entraîner la destruction d'un mur.

Des démolitions partielles limitées à la stricte nécessité peuvent être admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique (aménagement de voirie...), en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc...) ou d'extension d'une construction.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) ★

Le « petit patrimoine » regroupe tous les autres éléments bâtis qui possèdent une valeur historique, esthétique et/ou culturelle sans qu'ils ne soient recensés comme Monument Historique. Il est nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur, tout en permettant leur rénovation. Les éléments qui peuvent être considérés comme du petit patrimoine au sens du PLUi sont les suivants :

- Le patrimoine lié à l'eau : fontaine, pont, puits, lavoir, moulin, gué...
- Le patrimoine religieux : calvaire, croix, stèle, chapelle, église...
- Le patrimoine lié aux activités agricoles, artisanales et industrielle : grange, moulin, four, cabane à vigne...
- Le patrimoine bâti ou lié à l'habitat : petite maison vernaculaire, porche, détails architecturaux...
- Le patrimoine lié à la vie courante : bâtisse de caractère, borne Michelin, cadran solaire ...
- Le patrimoine commémoratif : croix de justice, monument aux morts...
- Le patrimoine autre : œuvre d'art, statue...

Chaque commune a identifié son petit patrimoine, sur la base d'une grille d'identification basée sur l'inventaire réalisé par le Pays de Gâtine et automatiquement pris en compte dans les éléments identifiés par le PLUi. Elle prend la forme d'une fiche multicritère ayant pour but de localiser précisément les éléments du patrimoine (coordonnées géographiques, photos...), de connaître leur état de conservation et de collecter toutes les informations utiles à leur description. L'objectif principal vise à repérer et protéger le patrimoine identitaire du territoire afin de contribuer à la qualité résidentielle et touristique, en cohérence avec le projet de PNR de Gâtine poitevine.

Toute démolition sera donc interdite car elle entraînerait la disparition de l'élément repéré. Néanmoins, le déplacement de l'élément pourra exceptionnellement être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

En cas de modification autorisée, il conviendra de proscrire les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément identifié. En cas de réhabilitation, il sera à l'inverse recherché le rétablissement des dispositions d'origine (matériaux, dessins, couleurs...).

CHAOS GRANITIQUES ET PIERRES BRANLANTES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) ✎

Les chirons, chaos granitiques et pierres branlantes identifiés par les élus communaux au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Ces formations rocheuses font partie du patrimoine naturelle de la Gâtine Poitevine et contribue à l'identité paysagère du territoire.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au chaos ou chiron repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne pourront être autorisés qu'à la condition de répondre à un besoin de sécurité ou de salubrité publique (appréciation au cas par cas) en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace historiquement marqué par ces éléments minéraux imposants. Il conviendrait également de préserver les chirons et chaos granitiques qui n'auraient pu être repérés mais s'imposent dans le paysage.

En cas d'autorisation de suppression d'une roche faisant partie d'un chaos granitique, et sauf impossibilité technique démontrée au travers de l'autorisation d'urbanisme, des mesures compensatoires seront imposées afin de mettre en valeur le reste du chaos et de transférer la roche prélevée sur un site public ou privé lui permettant d'être mise en valeur et de répondre à un besoin de requalification du paysage gâtinais.

ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME) 🌳

En compatibilité avec les recommandations du Centre National de la Propriété Forestière, le choix a été fait de ne pas surclasser en Espace Boisé Classé les massifs supérieurs à 1ha et ceux ayant un plan de gestion simple (PSG) agréé, ainsi que ceux ayant un document de gestion durable (PSG ou Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles). Sont ainsi systématiquement classés en EBC les massifs boisés inférieurs à 1 ha qui participent à

la Trame Verte et Bleue du Territoire, là où les enjeux de préservation sont les plus importants. Les EBC représentent 227 ha sur 258 entités identifiées.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés par les élus au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

Il est nécessaire de protéger ces EBC pour leur rôle au sein de la TVB pour la qualité de la biodiversité, de brise-vent, d'îlot de fraîcheur ; mais aussi pour leur intérêt paysager : ils sont un marqueur qualitatif du paysage. Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement. Cependant, eu égard au faible risque d'y porter atteinte, pourront être autorisées les constructions légères sans fondation de moins de 20 m² situées à un recul de 5 m.

HAIES, BOIS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des linéaires de haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés ont également été identifiés visant à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques et du bocage typique de la Gâtine poitevine, au cœur du projet de PNR. Ces éléments participent également pleinement à la qualité du cadre de vie de la Communauté de Communes, à la vitalité de la biodiversité et au maintien des fonctions agricoles et hydrauliques (haies). Ils jouent par ailleurs un rôle d'accompagnement des entrées de ville (exemple du bd Clemenceau à Parthenay) et des espaces publics (exemple de l'avenue du Général de Gaulle à Parthenay).

Ces entités paysagères font partie des continuités écologiques. Un corridor écologique désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux les réservoirs de biodiversité. Ce sont des infrastructures naturelles nécessaires au déplacement de la faune et utiles aux insectes pollinisateurs. Ces structures écopaysagères permettent de connecter plusieurs grands ensembles naturels. Elles permettent la migration d'individus et leur circulation. Elles participent également à la création de circuits de nature en ville, reliant les parcs et jardins aux grands milieux naturels.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre d'un arbre, de l'axe d'une haie, de l'axe d'un alignement d'arbres identifiés ou d'un bois protégé, seules les constructions légères non maçonnées et sans fondation sont autorisées.

LES BOISEMENTS

Les boisements compris entre 0.5 et 0.1ha sont identifiés au plan de zonage comme éléments contribuant aux continuités écologiques et au paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Ces boisements représentent 65ha pour 180 entités.

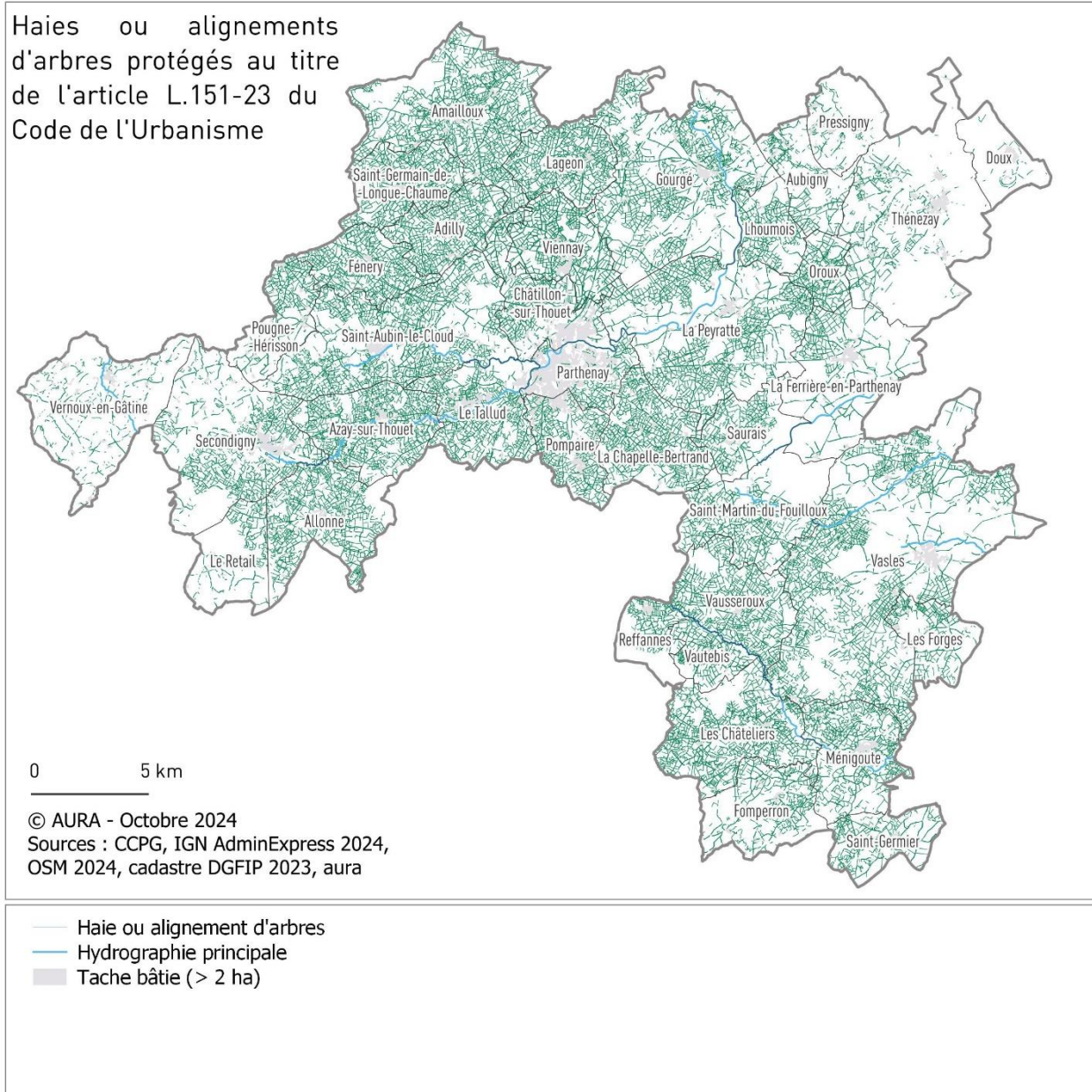
Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne doivent être autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier afin de ne pas leur porter atteinte. Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.

LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés. La méthode d'identification des haies préserver expliquer ci-dessus plus les alignements d'arbres en milieu urbain a permis de préserver 6 256km de linéaire.



Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie ou d'alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ou alignements d'arbres quand ils existent.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou à des alignements d'arbres, repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Les travaux d'entretien courant de la haie ou alignements d'arbres qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable. La définition précise de la notion d'entretien courant pour une haie est décrite dans l'OAP "Préserver la Gâtine".

Si le projet devait être de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et à la fonctionnalité de la ou des haie(s) concernée(s), il devrait être refusé. Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...). Seraient malgré tout admis les arrachages sans mesure compensatoire, du fait de leur faible impact, pour des travaux déclarés d'utilité publique (DUP) ou pour une intervention ponctuelle de moins de 6 mètres linéaires pour réaliser un accès à une unité foncière enclavée ou mal desservie, permettre le passage d'engins agricoles,

permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité publique. L'intervention ponctuelle de 6 mètres a été choisie pour répondre aux ouvertures nécessaires pour atteindre une parcelle agricole sans impacter la haie sur des ouvertures surdimensionnées.

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un alignement d'arbres doivent être conçus de manière à en assurer leur préservation.

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres et sauf impossibilité technique démontrée au travers de l'autorisation d'urbanisme, des mesures compensatoires devront être imposées, soit par :

- Replantation d'une haie : dans des proportions suivantes par rapport à celle arrachée : linéaire correspondant à 1,5 fois celui supprimé ; avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée ; avec replantation simultanée d'une haie constituée d'essences locales (liste d'essences stipulée dans l'OAP « Préserver la Gâtine ») et composée d'au moins 6 essences d'arbres et d'arbustes différentes.

La volonté de planter 1.5 fois la portion supprimer vient d'un constat de reprise qui n'est pas de 100% lors de la plantation d'une nouvelle portion de haie. Il a donc été fait le choix de replanter plus que la section supprimée. Pour espérer atteindre une bonne qualité des fonctions écologiques d'une haie, il faut multiplier les essences différentes. Lors d'un arrache, une biodiversité riche et ancienne est détruite, la plantation d'une haie ne parviendra pas à remplir les même fonction qu'une haie ancienne. De plus, le choix de 6 essences différentes est exigé pour répondre aux enjeux du changement climatique, favorisant les maladies et ravageurs sur des essences locales.

- Replantation d'un alignement d'arbres : dans le cadre d'un ou plusieurs arbres supprimés au sein d'un alignement d'arbres, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit équivalent à taille adulte (taille, port) pourra la remplacer. Dans le cadre de la suppression de la totalité des arbres au sein d'un alignement d'arbres, la replantation de l'alignement doit être composée d'au moins trois essences différentes au sein d'un même alignement afin de maintenir un alignement dans le paysage.

La suppression totale d'un alignement d'arbre doit faire l'objet d'une réflexion d'aménagement. Il faut prendre en compte les risques sanitaires liés à la mono-spécificité d'un alignement, mais aussi la nécessité d'anticiper le changement climatique au même titre qu'une haie. Atteindre la pluri-spécificité dans un alignement évite la dégradation totale d'un alignement en cas de maladie ou ravageur sur l'espèce qui compose l'alignement.

Ces dispositions ont été approuvées par les membres du comité de pilotage 12/12/2023.

LES ARBRES REMARQUABLES ET LES ARBRES DE VILLE PROTEGES, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'objectif est de protéger les arbres remarquables – parfois morts – pour leur intérêt historique, culturel, biologique ou esthétique, mais aussi dans leur rôle rafraichisseur et ombrageux en ville. Il vise également à assurer le maintien de la diversité des ambiances paysagères et des éléments ponctuels qui rythment le territoire, mais également les éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité au sein de grands corridors naturels.

La grille d'analyse utilisée par les élus s'appuyait sur l'envergure de l'arbre, sa silhouette, son essence, son impact visuel en ville ou dans le grand paysage, son intérêt historique, sa place en accompagnement d'un espace public ou d'un édifice, son rôle au sein d'un îlot de fraîcheur urbain... La CCPG s'est aussi emparé de l'inventaire réalisé par l'association Deux-Sèvres Nature Environnement avec leur accord, pour s'appuyer dessus et assurer un inventaire cohérent sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Eu égard aux qualités qu'on leur a reconnues, tout abattage doit être interdit sauf cas exceptionnels. L'autorisation d'abattage pourra alors comporter une obligation de remplacement afin de rétablir des conditions esthétiques, d'ombrage ou d'ilot de fraîcheur.

Les constructions, installations et autres aménagements doivent être limités au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Tout projet de construction devrait observer un recul de 4 m minimum par rapport

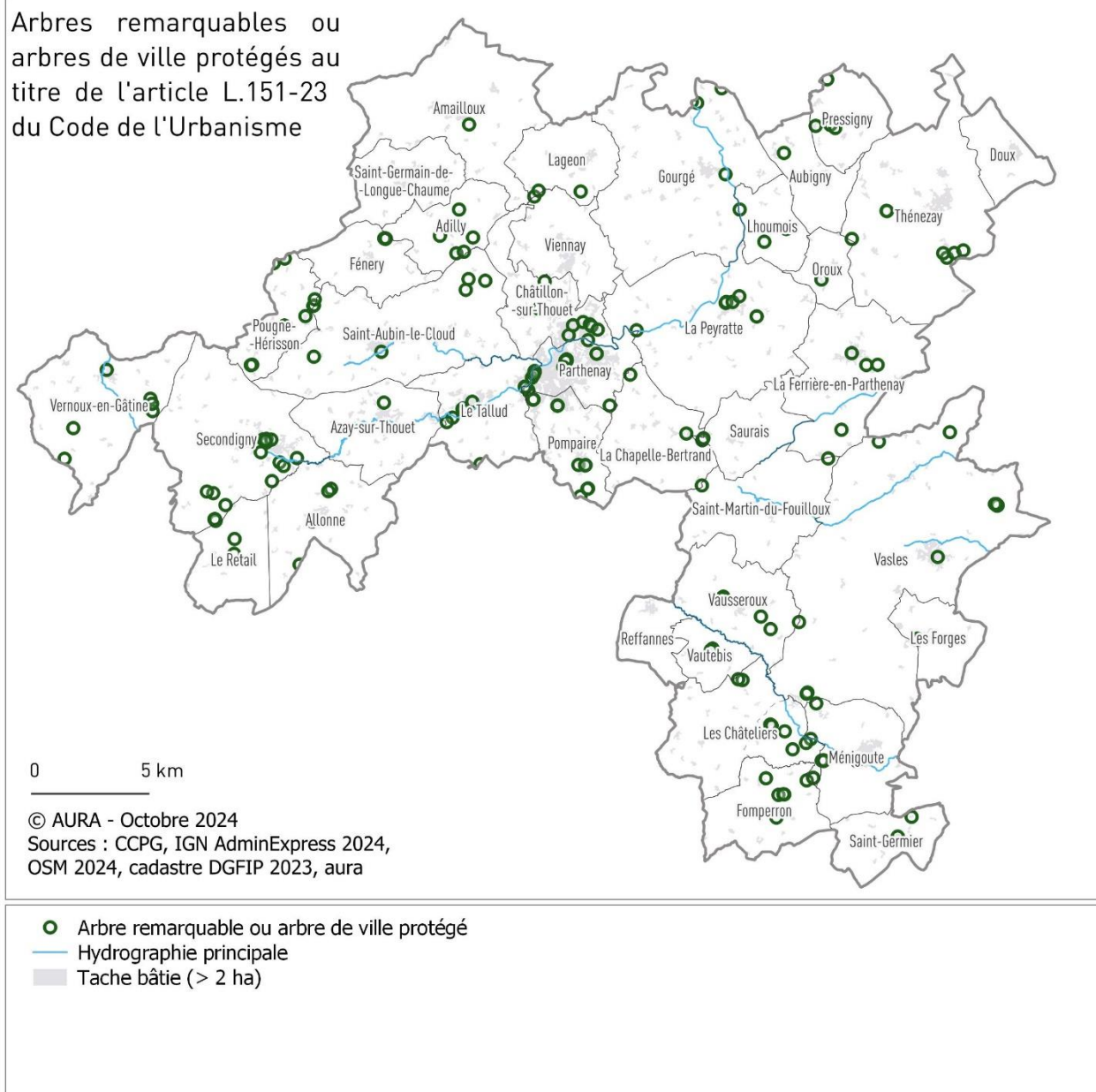
au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 5 m minimum par rapport au tronc, afin de protéger ses racines.

Les aménagements réalisés à leur proximité devront être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces arbres repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme qui en justifiera les motifs.

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité publique, ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Au total, 235 arbres ont été identifiés comme étant remarquables.

Arbres remarquables ou
arbres de ville protégés au
titre de l'article L.151-23
du Code de l'Urbanisme



ESPACE PAYSAGER A PRESERVER (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

La Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine a utilisé ce dispositif pour protéger diverses formations végétales sur son territoire ou des espaces de respiration essentiellement au niveau des espaces urbanisés existants. Il permet de maintenir des continuités écologiques, de préserver l'équilibre végétal bâti, de préserver un patrimoine végétal et un cadre paysager associés à des ensembles bâtis à valeur patrimoniale et de

préserver la présence de poumons verts participant à la trame verte et bleue et au maintien d'îlots de fraîcheur (véritable défi face au changement climatique).

En zone urbaine, cet outil a pour but de ne pas permettre la réalisation d'une construction principale, car elle viendrait altérer l'entité protégée. Il s'agit donc bien de trouver un équilibre entre la densification des tissus urbains (qui répond à l'objectif de réduction de la consommation foncière), et les objectifs de sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable, de valorisation du cadre de vie, de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Les parcelles concernées doivent conserver leur caractère planté, cultivé ou végétalisé prédominant et doivent être préservées de toutes constructions, exceptés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et leur mise en valeur sont autorisés.
- une construction légère par unité foncière – ou par lot dans les jardins « ouvriers » ou partagés – dans une limite de 2,50 m de hauteur au faîtage et d'une surface plancher de 10 m² maximum, pour leur utilité au profit des jardiniers amateurs.
- les treillages sans pouvoir dépasser 2 m de haut. Ils peuvent se rejoindre et former pergola sur une surface de 20 m² maximum et une hauteur maximale de 2,50 m, afin d'accompagner les plantations grimpantes, voire d'offrir un décor végétal travaillé et entretenu.
- les aménagements et équipements publics.

VOIES ET CHEMINS (L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Des voies et chemins à conserver (chemins creux, chemins blancs, chemins de randonnée...) ou à créer, protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage. Les élus souhaitent ainsi pérenniser le tracé et les caractéristiques de ces voies, valoriser leurs abords et ne pas dénaturer leur consistance ou remettre en cause leur usage. Il s'agit également de permettre de les modifier ou d'en créer, notamment en faveur des promenades bucoliques (PDIPR, sentiers de randonnée, itinéraires cyclables, chemins forestiers, chemins ruraux, etc).

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers auront une emprise préférentielle minimale de 2 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet. Un des objectifs recherchés est de sécuriser leurs abords et maîtriser tout contact avec d'autres usages : quartier résidentiel, ZAE, accès à une parcelle agricole, circulation de véhicules motorisés, présence ou renforcement à prévoir d'une haie ou d'un alignement d'arbres, etc.

MARES ET PLANS D'EAU (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au titre de la protection et de la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue, un certain nombre de mares existantes ainsi que des étangs ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau notamment vis-à-vis du comblement. Il s'agit de préserver cette trame de mares identitaires de la Gâtine Poitevine et notamment pour leurs liens avec les nombreuses zones humides. Les élus ont souhaité maintenir leur rôle écologique, mais aussi social et agricole, voire en lien avec la gestion des eaux pluviales.

Pour les communes disposant d'un document d'urbanisme en vigueur, le processus consistait d'abord à remettre en question l'ensemble des éléments protégés existants au sein des documents d'urbanisme existants, et à le retranscrire ou non au sein du PLUi. Cet inventaire a, par ailleurs, été complété sur certaines communes identifiant certains nouveaux éléments paysagers à protéger, en plus de ceux préservés au document d'urbanisme en vigueur. Pour les communes ne disposant pas de document d'urbanisme en vigueur, le processus consistait d'abord à déterminer la volonté politique sur l'utilisation de cet outil, et si oui quels éléments à protéger. Ainsi, certaines communes font le choix de ne rien protéger, au regard de l'observation d'une stabilité affirmée des paysages communaux, tandis que d'autres ont souhaité protéger un grand nombre de mares. Ces dernières ont, à l'inverse, reconnu une sensibilité particulière pour ces éléments.

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés avec la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne seront pas autorisés pour les mares et fossés identifiés au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions envisagées devront observer un recul de 5 mètres par rapport aux berges des mares et fossés, sauf pontons et ponts, car il s'agit de ne pas perturber outre mesure la faune s'y abritant ou y frayant, ni d'impacter les berges souvent fragiles de ces espaces naturels principalement d'origine anthropique.

ZONES HUMIDES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par les SAGE de la Sèvre Nantaise, de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin, du Clain et du Thouet, leurs dispositions doivent être respectées.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage et doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide l'autorisent, et dans les conditions fixées par ce dernier.

Les SAGE en vigueur sur le territoire s'appliquent également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

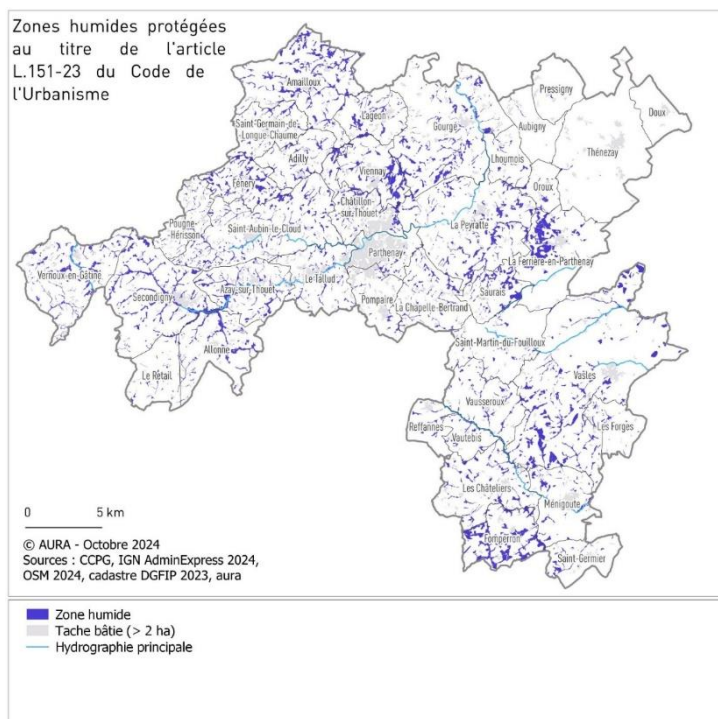
Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, remblais, drainage, imperméabilisation, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau. Les aménagements et travaux nécessaires à l'entretien, l'amélioration des fonctionnalités écologiques, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux sont autorisés.

Les constructions nouvelles établies en bordure des zones humides devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des zones humides identifiées aux documents graphiques du règlement, sauf les pontons. Les aménagements pourront être acceptés à leurs marges s'ils ne portent pas préjudice à leur fonctionnement.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le règlement écrit doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention sur un terrain ou une étude d'impact par exemple).

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

Les zones humides identifiées sur le règlement graphique représentent 6 969ha répartis sur 7 978 entités.

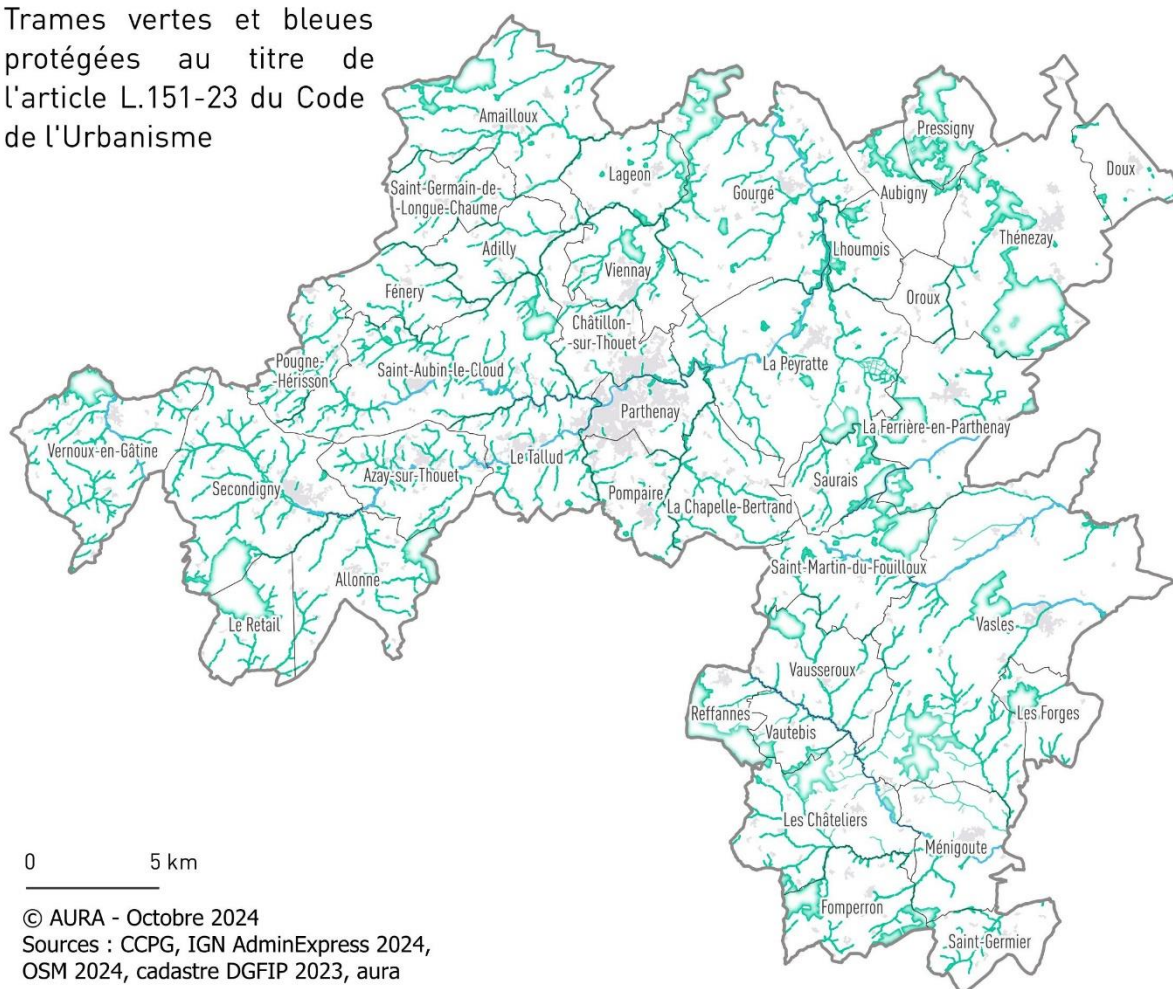


TRAME VERTE ET BLEUE PROTEGEE (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) ■

À la suite des travaux du SCoT et du PLUi, sont identifiés dans la trame verte et bleue les cours d'eau, les boisements et pelouses sèches, formant les réservoirs de biodiversités de la trame verte. Toute construction ou installation nouvelle y est interdite. Seuls les aménagements de promenade, de clôture pourront être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels. Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux et si l'objectif des travaux est l'amélioration de la fonctionnalité écologique.

Le réseau hydrographique est une maille essentielle des paysages et de l'importance nourricière de la Gâtine poitevine. C'est pourquoi, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau. Ce recul sera ramené à 5 mètres le long des cours d'eau intermittent de niveau 3 identifiés par la Trame Verte et Bleue. Cette distinction se justifie par le fait que les cours d'eau intermittent sont éphémères et possèdent un lit de rivière plus étroit que les cours d'eau permanent. La marge de recul plus étroite ne se justifie pas par manque d'intérêt pour ses milieux écologiques. Essentielles dans le cycle de vie de certaines espèces animal ou végétal, ils sont aussi importants en cas de précipitations conséquentes pour prévenir des inondations. La prise en compte du réseau hydrographique dans sa globalité confère une cohérence et une garantie de fonctionnalité des milieux. L'identification de cette trame représente un total de 7929 ha de continuités écologiques préserver.

Trames vertes et bleues protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



- Trame verte et bleue protégée
- Tache bâtie (> 2 ha)
- Hydrographie principale

Pour des raisons objectives évidentes, ce recul pourra ne pas s'appliquer aux infrastructures qui nécessitent la proximité du cours d'eau :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- Aux aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois), de quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ;
- Aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.
- Aux travaux de restauration et d'entretien afin d'assurer la pérennité de ces milieux et si l'objectif des travaux est l'amélioration de la fonctionnalité écologique.

LES CONES DE VUE (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

L'objectif de les identifier est de préserver des points de vue emblématiques de Parthenay-Gâtine ainsi que leur perception dans des contextes naturels ou urbains, voire sur les franges des agglomérations.

Pour cela plusieurs cônes de vue ont été repérés par les élus communaux afin que le règlement du PLUi mette en œuvre des restrictions ou prescriptions permettant de ne pas porter atteinte à la perception des caractéristiques conférant leur intérêt relatif à l'identité gâtinaise et ses paysages symboliques ; au sens urbain, rural, monumental, végétal... Ce niveau de perception, à l'échelle humaine, sera fixé à 1,50 mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Construction, aménagement et/ou masse végétale, non visibles depuis le cône de vue pourront être autorisés. Le projet devra permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées tant vis-à-vis des grands paysages que des monuments et agglomérations. La hauteur et/ou le volume des constructions et des plantations devra être réduits s'il est estimé un risque qu'elles entravent le cône de vue.

EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Plusieurs communes ont fait le choix d'exprimer clairement par cet outil leur intention d'aménager des voies publiques, des stationnements, mais aussi d'aménager des équipements publics (cimetière, ouvrage de gestion des eaux pluviales, EHPAD, etc), ou encore dans un objectif de mixité sociale.

N°	Commune	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
01	Adilly	Liaison douce	Commune	59
02	Allonne	Extension du cimetière	Commune	877
03	Amailloux	Stationnement	Commune	2048
04	Amailloux	Stationnement	Commune	1621
05	Châtillon-sur-Thouet	Voirie - liaison douce	Commune	8831
06	Châtillon-sur-Thouet	Extension du cimetière	Commune	5731
07	Châtillon-sur-Thouet	Stationnement	Commune	1487
08	Doux	Aménagement public	Commune	980
09	Fénery	Accès	Commune	229
10	Fomperron	Voirie	Commune	361
11	Gourgé	Passage communal	Commune	2022

N°	Commune	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
12	Gourgé	Passage communal	Commune	1576
13	Gourgé	Passage communal	Commune	1390
14	La Chapelle-Bertrand	Aménagement public	Commune	6805
15	La Ferrière-en-Parthenay	Elargissement de voirie	Commune	98
16	La Ferrière-en-Parthenay	Accès	Commune	612
17	La Peyratte	Extension de la MAS	Commune	7605
18	La Peyratte	Liaison douce	Commune	499
19	La Peyratte	Liaison douce	Commune	253
20	La Peyratte	Extension de l'EHPAD	Commune	12173
21	Lageon	Extension du cimetière	Commune	910
22	Lageon	Liaison douce	Commune	231
23	Les Forges	Liaison douce	Commune	4517
24	Les Forges	Liaison douce	Commune	2329
25	Ménigoute	Elargissement de voirie et plantation de haie	Commune	6699
26	Ménigoute	Aménagement public	Commune	12398
27	Ménigoute	Chemin de randonnée	Commune	10569
28	Oroux	Gestion des eaux pluviales	Commune	6836
29	Parthenay	Mixité sociale - réalisation d'au moins 30 logements locatifs sociaux	Commune	19015
30	Parthenay	Accès	Commune	189
31	Parthenay	Elargissement de voirie	Commune	137
32	Parthenay	Création de voirie	Commune	1161
33	Parthenay	Aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales	Commune	10991
34	Pompaire	Accès	Commune	457
35	Pougne-Hérissou	Protection paysagère	Commune	357
36	Pougne-Hérissou	Liaison douce	Commune	20442
37	Pougne-Hérissou	Equipement public de loisir	Commune	1361
38	Saint-Aubin-le-Cloud	Liaison douce	Commune	269
39	Saint-Aubin-le-Cloud	Extension de la déchetterie	Commune	10981
40	Saint-Germain-de-Longue-Chaume	Stationnement	Commune	197
41	Saint-Germier	Liaison douce	Commune	2631
42	Saint-Martin-du-Fouilloux	Voie publique	Commune	470
43	Saurais	Extension du cimetière	Commune	913
44	Saurais	Préservation des abords de l'église	Commune	43
45	Secondigny	Continuité piétonne autour de l'église	Commune	46
46	Thénezay	Extension du cimetière	Commune	7865
47	Thénezay	Accès au secteur d'OAP	Commune	289
48	Thénezay	Elargissement de voirie	Commune	143
49	Vasles	Aménagement public	Commune	716
50	Vasles	Création d'un cheminement doux	Commune	642
51	Vasles	Emplacement pour l'EHPAD	Commune	5972
52	Vasles	Cheminement doux	Commune	527
53	Vasles	Cheminement piéton	Commune	432
54	Vasles	Accès	Commune	331
55	Vasles	Accès au secteur d'OAP	Commune	323
56	Vasles	Cheminement doux	Commune	1139
57	Vausseroux	Création d'un équipement d'intérêt général	Commune	2028

La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD

La complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

On distingue plusieurs types d'OAP :

- les OAP sectorielles qui peuvent être notamment déclinées par secteur ou quartier et porter sur des secteurs de taille plus ou moins importants,
- les OAP thématiques peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements, ... ». Par ailleurs, elles peuvent « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et règles sont ainsi complémentaires. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

En ce qui concerne l'aménagement, on pourra trouver dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- des éléments de programmation concernant l'urbanisation du quartier ou secteur,
- des principes d'implantation et de traitement d'équipements publics,
- des orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer sur le secteur considéré,
- des principes de tracé de voiries nouvelles, ou de requalification de voies existantes,
- des éléments de paysage à préserver,
- des sens d'orientation des façades des constructions,
- des principes de maillage des voies,
- des principes de cohérence de fronts bâtis,
- des bâtiments, façades, éléments paysagers à conserver,
- etc.

Les principes d'OAP

L'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été guidé par trois obligations que sont :

- L'obligation juridique de réaliser une OAP sur chaque secteur à urbaniser en extension de la zone urbaine existante, au titre de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme
- L'obligation de réaliser une OAP sur chaque dent creuse de plus de 2 300 m² au titre de la prescription n°7 du SCoT du pays de Gâtine (p.26 du DOO)
- L'obligation de compatibilité avec le PLH approuvé, en lien avec les objectifs de logements fixés pour la période 2024-2030.

Ces obligations visent d'une part à conforter la qualité urbaine des extensions qui seront réalisées, et d'autre part à encadrer les densités de logements minimum à réaliser tant sur les secteurs d'extension à vocation d'habitat, que sur les espaces de densification de grande superficie. Ainsi, au regard de ces obligations, 131 secteurs ont fait l'objet de principes d'aménagement et donc d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (répartition explicitée plus loin).

Les projets d'urbanisation qui participent au développement communal en renouvellement urbain et en extension doivent s'assurer d'une bonne insertion des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant. Ces projets doivent prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel ils s'inscrivent et doivent s'assurer d'une bonne transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont une portée réglementaire et sont opposables. Elles ont pour objet de définir sous forme d'orientations et d'objectifs, dans un rapport de compatibilité, les prescriptions que les communes souhaitent voir respecter lors de l'aménagement de certains secteurs.

Les OAP s'attachent à définir les principes à prendre en compte lors de la définition des projets d'aménagement. Ces OAP concernent les secteurs de développement en extension mais aussi les secteurs en renouvellement urbain à enjeux à urbaniser en priorité à l'horizon du PLUi.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter à la fois les règles définies dans le règlement écrit (destination des constructions ; caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ; équipements et réseaux...) ainsi que les orientations et objectifs spécifiques inscrits dans l'OAP, complémentaires et indissociables.

Dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Parthenay-Gâtine, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, l'insertion paysagère ou encore le patrimoine à protéger (cf légende et partie écrite de chaque OAP).

Ces OAP sectorielles ont vocation à garantir le devenir du secteur et éviter, par leur absence, toute urbanisation déconnectée ou tout aménagement ou construction disproportionné, eu égard aux objectifs de mixité, de densité et d'aménagement affichés.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées à partir des objectifs définis suite à la réalisation de la tâche urbaine, de l'analyse du potentiel de densification, du recensement des friches bâties et de l'étude de la vacance. Ces analyses ont permis d'identifier les potentiels de chaque secteur en fonction des surfaces encore cessibles et/ou pouvant muter. Ces études ont permis de déterminer, en corrélant tous ces éléments, la surface maximale que les communes pourraient urbaniser en extension (en tenant compte du potentiel existant en renouvellement urbain...) et la densité à atteindre.

Avec ces données, chaque commune a proposé des terrains qui pourraient être urbanisés à court, moyen ou long terme. Au vu du foncier détendu, les opérations d'ensemble sont essentiellement réalisées par les organismes publics, les initiatives privées semblant réservées au pôle urbain principal (Parthenay...).

Les propositions de chaque commune ont été filtrées suivant :

- Les différentes servitudes s'appliquant aux terrains,
- Les enjeux liés à la trame verte et bleue au vu des secteurs identifiés et de leur potentiel.
- L'inventaire des zones humides.
- Le diagnostic agricole et la présence de siège agricole ou bâtiment présentant un périmètre ICPE ou RSD.
- La faisabilité technique : étude des réseaux secs, réseaux humides, assainissement, accès, DECI...
- La prise en compte du paysage et l'impact possible des projets envisagés : cône de vue...
- La faisabilité réelle sur chaque terrain afin d'obtenir la densité minimale à atteindre (formes architecturales possibles, connexions aux quartiers existant...).
- Les négociations en cours ou la dureté foncière identifiée(s) par les communes (rétention, multipropriété).

Cette analyse fine a permis de ne pas retenir des sites qui finalement n'auraient pas été urbanisables, sauf à porter atteinte au paysage, aux fonctions agricoles ou aux investissements publics de réseaux divers par exemple. Sur certains sites, la vision d'aménagement s'opère sur du très long terme (post PLUi).

La construction des OAP a été menée tout au long de l'élaboration de la phase réglementaire du PLUi, à partir d'échanges continus entre les élus du territoire affirmant leurs volontés politiques et l'AURA apportant propositions d'application et conseils techniques. Un réajustement continu de l'ensemble des propositions réalisées au regard des différents échanges a eu lieu, permettant d'adapter les prescriptions et recommandations aux ambitions politiques.

Méthode de présentation des choix retenus pour la construction des OAP

Chaque OAP est délimitée par un périmètre au plan de zonage.

Ces orientations viennent compléter et illustrer les dispositions du règlement du PLUi.

Chaque site d'OAP est analysé en prenant en compte le contexte dans lequel il va s'insérer afin que le projet soit intégré le mieux possible à l'existant. La qualité architecturale, urbaine et paysagère passe par cette analyse et les préconisations qui en découlent, pour une meilleure prise en compte de l'environnement immédiat, qu'il soit urbain ou rural.

Ces orientations d'aménagement et de programmation précisent et organisent territorialement les objectifs à atteindre sur les sites par des principes graphiques et écrits (voir légende et partie écrite des OAP) :

- Le nombre de logements minimal à réaliser par opération afin d'atteindre les densités recherchées.
- Les grands principes de desserte, d'accès et dans quelques cas de sécurisation des voies et carrefours.
- Les accès piétons et les cheminements pour les modes doux.
- La prise en compte des zones humides.
- Les éléments de paysage (bâti ou végétal) à conserver et/ou à prendre en compte
- L'aménagement d'espaces publics ou d'espaces communs, qu'ils soient liés spécifiquement au secteur à aménager lui-même ou plus généralement partagés et nécessaires au quartier auquel l'opération s'adosse, voire au bourg entier.
- Les transitions paysagères à réaliser ou à conforter : arbres, haies...
- Dans certains cas, l'implantation du bâti suivant la configuration du bâti présent à proximité, par exemple pour créer un front de rue, maintenir un recul à l'alignement cohérent avec l'existant, qualifier une entrée de bourg, etc.
- Lorsque cela est nécessaire, la réalisation d'équipements indispensables à la gestion des eaux pluviales.
- Etc.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sont définies en plusieurs catégories :

- OAP à vocation d'habitat, destinées à recevoir des opérations de construction de logements sous diverse formes.
- OAP à vocation mixte, destinés à recevoir des opérations de construction de logements mais aussi à permettre l'aménagement de lieux, aménagements et équipements publics partagés avec le reste du bourg.
- OAP économiques, destinées à permettre l'extension des ZAE existantes, voire d'une entreprise spécifique (LISI, ACEM79...).
- OAP touristique, dédiée à la mise en place d'hébergements touristiques (Azay-sur-Thouet).
- OAP équipement, pour permettre l'extension de l'EHPAD (Vasles).

Les zones humides ont été systématiquement évitées par les secteurs d'OAP, à l'exception notable des OAP "La Chauvelière" à Parthenay et "La Petite Foye" à La Peyratte, pour lesquelles est exigé la préservation de la zone humide considérée. Seule l'OAP "La Chauvelière" ouvre la porte à une suppression compensée selon la méthodologie définie par le SCoT.

Sur les secteurs d'OAP mixtes, la réalisation d'aménagements divers (équipements publics, stationnements, espaces publics, cheminements, etc.) a pour objectif de répondre à des besoins plus larges que ceux de l'opération seule. Le calcul de la densité sur ces secteurs mixtes est réalisé uniquement en tenant compte de la surface concernée par la réalisation de logements et non celle concernée pour la réalisation d'aménagements de rayonnement plus large.

L'objectif a été de s'astreindre à la densité souhaitée pour chaque commune et par niveau de polarité. Néanmoins, ces densités ne sont pas raisonnablement atteignables individuellement sur plusieurs OAP fortement contraintes : présence de ligne HTA par exemple (Allée du Château à Fénerly, Les Coutières à Ménigoute...), préservation d'une zone humide limitrophe et obligation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales (Le Noisetier à Adilly, Le Champ du Bourg à Pompaire, Sainte-Marie/Malraux et La Grippe/Les Fauvettes au Tallud...), topographie, dessin du parcellaire et multiples accès plus difficiles (Saint-Paul à Parthenay, Les Quatre Vents à La Peyratte, Trait-d'Union à Pougne-Hérissou, Les Ajoncs à Vasles...) ou obligation de filières ANC et d'aire de retournement pour figer les limites de l'urbanisation (Les Polys

à Ménigoute, Le Bois Liet à Allonne...). Parfois parce qu'il s'agit de poursuivre l'urbanisation en cohérence avec le quartier dont l'OAP est un prolongement bien qu'en densifiant davantage (La Balade à Fomperron, Butte et Chênes à Azay-sur-Thouet...).

Toutefois il est à noter que, malgré ces quelques OAP sous-densifiées, l'exercice a permis d'atteindre voire de dépasser sans difficulté les objectifs de densité affichés par niveau de polarité.

Niveau de polarité	Densité moyenne
Mini Pôle	10,8
Pôle de proximité	12,0
Pôle relai	13,7
Pôle Urbain	15,2
Commune Rurale	10,8

Par ailleurs, certaines OAP concernent des logements qui ne se verront pas réaliser dans le temps du PLUi (échancier temps 3). Pour ces cas particuliers restreints, l'OAP est utilisé comme un outil de programmation dans le temps. L'aménagement des secteurs concernés est anticipé à long terme pour ne pas obérer le développement futur de ces sites en cohérence avec la trajectoire ZAN. Il n'y est pas souhaité de projet individuel déconnecté du reste du bourg et susceptible d'obérer toute future opération telle que l'OAP la préfigure (par exemple à Reffannes, Azay ou Allonne...).

L'OAP thématique « Préserver la Gâtine »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques abordent des enjeux spécifiques s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Cette OAP a été élaborée pour compléter le règlement graphique et écrit concernant les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais aussi pour préconiser des principes nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques identifiées dans la TVB de Parthenay Gâtine. Elle vient compléter le règlement écrit tout en apportant des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

Conformément à l'article L151-6-2 mettant en valeur les continuités écologiques du code de l'urbanisme, elle a pour objectif de définir, en cohérence avec le PADD, des actions nécessaires pour préserver et améliorer les continuités écologiques.

Trois composantes paysagères identitaires de la Gâtine poitevine ont été mises en évidence pour l'OAP : les haies, les trognes et les mares. Ces éléments font partie de sous-trames différentes au sein de la TVB, mais toutes font partie du paysage emblématique du bocage. Cette OAP thématique se focalise donc sur la sous-trame des milieux bocagers. Le choix de ne pas aborder l'OAP Trame Verte et Bleue par le point de vue de toutes les sous-trame du territoire réside dans le fait de ne pas complexifier le document. Mettre l'accent sur ces trois éléments paysagers spécifiques à la Gâtine Poitevine permet d'impliquer les particuliers dans la préservation et la valorisation du paysage.

Les questions et enjeux qui concernent les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue doivent être transmises. L'objectif de l'OAP a été de produire un document accessible dans sa compréhension pour les professionnels comme les néophytes afin de sensibiliser le plus grand nombre de personnes. Cet outil pédagogique complète et précise toutefois les attendus des éléments du règlement écrit.

L'élaboration de cette OAP thématique s'appuie sur plusieurs documents d'urbanisme ayant un paysage à dominante bocagère. Les documents d'urbanismes des EPCI voisins ont été consultés afin d'apporter une cohérence à une échelle supra territoriale, particulièrement en lien avec le projet de Parc Naturel Régional de la Gâtine Poitevine.

D'autre part, de la documentation de référence pour le territoire, produite par des acteurs locaux ont été intégrés dans l'OAP. Certaines productions des associations de Prom'haies, Bocage Pays Branché et Deux-Sèvres Nature Environnement ont été une base ou source d'inspiration pour la création de l'OAP « Préserver la Gâtine ». Les SAGE ont été consultés afin de retranscrire les enjeux liés aux composantes paysagères exposées dans l'OAP.

Cette OAP a été présentée lors d'une réunion le 3 juillet 2024 en concertation avec certaines associations environnementales. Étaient invités : Deux-Sèvres Nature Environnement, le Groupe Ornithologique des Deux-

Sèvres et Gâtine Environnement. Seules les deux premières ont pu participer à la réunion dans le but d'améliorer sa compréhension et perfectionner le contenu. De plus, l'OAP a été transmise à l'association Prom'Haies afin de recueillir leur avis sur la partie spécifique aux haies.

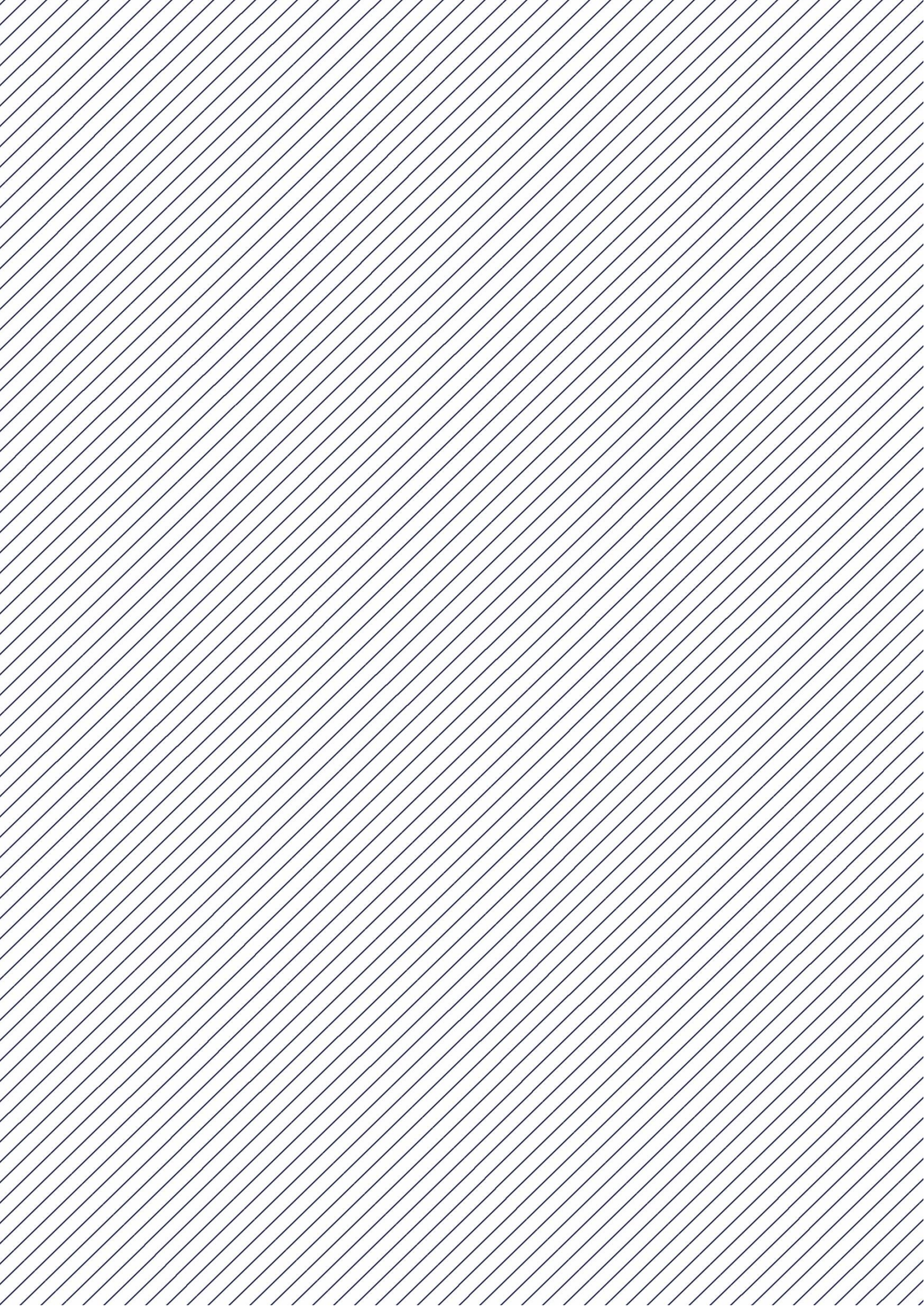
ANNEXE 1 : TABLEAU DE SYNTHÈSE PRÉCISANT LE NOMBRE D'HABITANT SUPPLÉMENTAIRE PAR SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT

Communes	STEP : Caractéristiques nominales					STEP : Bilan sommaire de charge hydraulique moyenne 2021-2024			STEP : Bilan sommaire de charge polluante moyenne 2021 - 2024			Données PLUi : nb habitant supplémentaire dans zonage assainissement collectif		Détail de la construction des logements par temps 1 à 3			Adéquation PLUi / STEP	
	Type de STEP	Capacité EH	Kg DBO5/j	Volumes M3/j	Nombre abonnés	moy m3/j	moy / nominale	Charge hydraulique restant disponible EH (1)	moy kg DBO5/j	moy / nominale	Charge polluante restant disponible EH (2)	nb_lgt	nb_habitant (3)	nb_lgts_temps1	nb_lgts_temps2	nb_log_temps3	EH hydraulique (1)-(2)	EH polluant (2)-(3)
ADILLY	Filtre	180	10,8	25,0	54	13	52%	86	4,0	37%	114	9	19	6	3	0	68	95
ALLONNE	Lit bactérien	300	18	45	117	48	107%	0	3,1	17%	249	8	17	4	3	1	-17	232
AMAILLOUX	Rhyzofiltre	480	28,8	87	202	75	86%	66	11,8	41%	284	17	36	10	6		31	248
AZAY SUR THOUET	Boues activées	400	24	60	216	92	153%	0	12,0	50%	200	7	15	3	10		-15	185
CHANTECORPS	Rhyzofiltre	110	7,15	16,5	20	4	24%	83	0,7	9%	100	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
DOUX	Filtre à sable	270	16,2	40,5	134	25	62%	103	2,0	12%	237	9	19	3	3	3	84	218
LES CHATELIERS COUTIÈRES	Rhyzofiltre	150	9	22,5	38	6	27%	110	1,0	11%	134	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
FENERY	Lagune	160	9	24	52	24	100%	0	3,5	39%	98	4	8	1	3	0	-8	90
FERRIERE (LA)	Lagune	520	31,2	78	278	60	77%	120	21,8	70%	157	24	50	11	13	0	70	107
FOMPERRON	Rhyzofiltre	150	9	22,5	53	13	58%	63	2,9	33%	101	6	13	4	2	0	51	89
GOURGE (St Hilaire)	Rhyzofiltre	600	36	100	257	79	79%	126	10,3	29%	428	31	65	13	16	2	61	363
LES FORGES	Boues activées	1000	60	150	155	18	12%	880	1,6	3%	973	4	8	0	0	4	872	965
LAGEON	Lagune	270	32	90	126	57	63%	99	6,5	20%	215	3	6	0	3	0	93	209
LHOUMOIS	Lagune	135	8,1	20	42	5	27%	99	2,3	28%	97	6	13	2	4	0	86	84
MENIGOUTE	Boues activées	900	42	980	357	211	22%	706	30,2	72%	253	20	42	12	8	0	664	211
PEYRATTE (LA)	Lagune	250	15	43	263	54	129%	0	6,5	43%	142	8	17	0	6	6	-17	125
POUGNE	Rhyzofiltre	150	9	22,5	82	5	24%	114	1,1	12%	132	5	11	3	2	0	104	121
HERISSON	Rhyzopur	150	9	24,5		9	37%	95	1,3	15%	128	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
REFFANNES	Rhyzofiltre	400	24	60	170	107	178%	0	12,8	53%	187	7	15	3	4	5	-15	172
RETAIL (LE)	Rhyzofiltre	150	9	22,5	53	6	27%	110	2,5	28%	108	4	8	2	2	0	102	100
SECONDIGNY	Boues activées	2000	120	300	707	354	118%	0	51,7	43%	1138	35	74	15	12	8	-74	1 065
ST AUBIN LE CLOUD	Boues activées	1400	84	520	447	175	34%	929	31,2	37%	880	0	0	0	0	5	929	880
ST GERMAIN DE L. CHAUME	Rhyzofiltre	180	10,8	27	73	15	56%	80	4,2	39%	111	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
ST GERMIER	Rhyzofiltre	100	6	15	47	8	53%	47	2,8	47%	53	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
ST MARTIN DU FOUILLOUX	Rhyzofiltre	120	7,2	18	63	16	89%	13	3,1	43%	69	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
THENEZAY																		
THENEZAY Le Boura	Boues activées	1400	84	210	495	Nouvelle station - Pas d'historique - Dimensionnement permettant les raccordements supplémentaires						45	95	20	20	5		
Puysan	Lagune	110	5	15		40	267%	0	6,6	132%	-35	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
La Boissière	Lit bactérien	70	4,5	11,3		4	38%	43	1,1	25%	53	pas d'AOP en zonage assainissement collectif						
VASLES																		
Le Boura	Boues activées	1300	78,0	271,0	588	178	66%	446	30,9	40%	785	57	120	22	21	14	326	665
L'Aveneau	Rhyzopur	1000	60	150		31	21%	793	3,7	6%	939	5	11	0	0	5	783	928
VAUSSEROUX	Rhyzofiltre	170	10,2	25,5	80	18	71%	50	6,6	64%	61	4	8	1	1	2	42	52
VAUTEBIS	Rhyzofiltre	100	6	15	31	6	40%	60	1,9	32%	68	2	4	0	1	1	56	64
VIENNAI	Boues activées	900	54	150	410	164	109%	0	25,8	48%	470	36	76	17	17	2	-76	394
VERNOUX EN GATINE	Lagune	183	11	30	135	28	93%	12	5,4	49%	94	pas d'AOP en zonage assainissement collectif					12	94
POMPAIRAIN	Boues activées	42500	2560	4600	8426	7031	153%	0	804,3	31%	29148	381	800	179	192	10	-800	28 348

ANNEXE 2 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DU PLUI PAR COMMUNE

[illegible]

Nom de la commune	Niveau d'armature	Nombre de logements - encadré par OAP sur une zone 1AU en extension		Nombre de logements en zone 2AU en extension		Total surface foncier en extension (1AU et 2AU) sur la durée du PLUi	Nombre total de logements produits en extension sur la durée du PLUi	Nombre total de logements produits sur la durée du PLUi
		Surface totale 1AU	Nombre de logements en 1AU	Surface totale 2AU	Nombre de logements en 2AU			
La Peyratte	mini-pôle d'équilibre	2,8	19	0,0	0	2,8	19	34
Anailoux	mini-pôle d'équilibre	0,7	8	0,0	0	0,7	8	28
Gourgé	mini-pôle d'équilibre	2,5	25	0,0	0	2,5	25	36
Adilly	commune rurale	0,9	9	0,0	0	0,9	9	10
Fenery	commune rurale	0,7	5	0,0	0	0,7	5	9
Lageon	commune rurale	0,2	3	0,0	0	0,2	3	12
Lhoumois	commune rurale	0,8	6	0,0	0	0,8	6	7
Saint-Germain-de-Longue-Chaume	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	12
		8,6	75	0,0	0	8,6	75	150
Chailion-sur-Thouet	pôle urbain principal	6,5	81	0,2	2	6,6	83	138
Parthenay	pôle urbain principal	10,7	159	0,0	0	10,7	159	364
Pompaire	pôle urbain principal	5,0	59	0,0	0	5,0	59	128
Le Tallud	pôle urbain principal	8,9	107	0,0	0	8,9	107	109
Viennay	mini-pôle d'équilibre	3,9	34	0,0	0	3,9	34	57
La Chapelle-Bertrand	commune rurale	2,1	14	0,0	0	2,1	14	16
		37,1	454	0,2	2	37,3	456	813
Secondigny	pôle relié	0,6	3	0,0	0	0,6	3	85
Saint-Aubin-le-Cloud	pôle de proximité	1,4	14	0,0	0	1,4	14	53
Azay-sur-Thouet	mini-pôle d'équilibre	0,9	7	0,0	0	0,9	7	27
Allonne	commune rurale	2,0	19	0,0	0	2,0	19	23
Pougnie-Herisson	commune rurale	0,5	5	0,0	0	0,5	5	7
Le Retail	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	6
Vernoux-en-Gatine	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	16
		5,4	48	0,0	0	5,4	48	217
Thénezay	pôle de proximité	4,0	33	0,0	0	4,0	33	59
La Ferrière-en-Parthenay	mini-pôle d'équilibre	0,0	0	0,0	0	0,0	0	37
Aubigny	commune rurale	0,3	3	0,0	0	0,3	3	5
Doux	commune rurale	0,2	2	0,0	0	0,2	2	7
Oroux	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	1
Pressigny	commune rurale	0,4	3	0,0	0	0,4	3	5
Saint-Martin-du-Fouilloux	commune rurale	0,8	8	0,0	0	0,8	8	10
Saurais	commune rurale	0,0	0	0,3	3	0,3	3	8
		5,7	49	0,3	3	6,0	52	132
Ménigoute	pôle de proximité	3,6	31	0,0	0	3,6	31	35
Vasles	pôle de proximité	7,1	52	0,0	0	7,1	52	62
Les Châtelliers	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	9
Fomperron	commune rurale	0,6	6	0,0	0	0,6	6	11
Les Forges	commune rurale	0,6	7	0,0	0	0,6	7	7
Reffannes	commune rurale	2,0	16	0,0	0	2,0	16	24
Saint-Germier	commune rurale	0,7	7	0,0	0	0,7	7	9
Vausseroux	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	12
Vautebis	commune rurale	0,0	0	0,0	0	0,0	0	2
		14,6	119	0,0	0	14,6	119	171
CCPG		71,4	745	0,5	6	71,9	751	1 482



aura

agence d'urbanisme
de la région angevine
29, rue Thiers
49100 Angers
Tel. +33 (0)2 41 18 23 80
Fax +33 (0)2 41 18 23 90
aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org
company/aura-angers49
vimeo.com/aura49



*Communauté de Communes
Parthenay-Gâtine*