



**CIVRAISIEN
EN POITOU**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



RAPPORT DE PRESENTATION TOME 4 JUSTIFICATIONS DES CHOIX

**Version pour conseil communautaire
d'approbation du 25 février 2020**

SOMMAIRE

Sommaire.....	3
Cadre législatif et réglementaire	7
<i>Cadre législatif.....</i>	<i>7</i>
<i>Articulation entre les pièces opposables</i>	<i>9</i>
Articulation avec les documents de rangs supérieurs	10
<i>Obligation de compatibilité.....</i>	<i>10</i>
Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne.....	12
Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne	14
Compatibilité avec les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.....	15
Compatibilité avec le Plan de gestion des risques inondation du bassin Loire-Bretagne	18
Compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne.....	20
<i>Obligation de prise en compte</i>	<i>22</i>
Prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Poitou-Charentes	23
Prise en compte du Schéma régional des Carrières (SRC)	24
Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	25
<i>Construction du projet politique.....</i>	<i>25</i>
<i>Point de départ : un territoire à deux vitesses</i>	<i>26</i>
<i>Une ambition affirmée pour développer le Civraisien en Poitou de demain</i>	<i>26</i>
Les principes hérités du SCoT	26
Le renouvellement récent du parc de logements.....	27
La logique de diminution de la taille des ménages	27
Prise en compte des tendances de la vacance et l'anticipation des besoins qui en sont induits	29
Bilan du point mort rétrospectif 1999-2013	29
<i>Le projet et les scénarios d'évolution démographique.....</i>	<i>30</i>
La prospective du desserrement démographique.....	30
Les besoins de mutations du parc lié à l'évolution de la vacance.....	30
Les besoins de mutations du parc lié à l'évolution des résidences secondaires.....	31
Finalisation du point mort	31
<i>Les scénarios d'évolution démographique.....</i>	<i>32</i>
Scénario démographique n° 1 — Le scénario « au fil de l'eau ».....	32
Scénario démographique n° 2 — Le scénario « maintien des moins de 20 ans ».....	33
La part des nouveaux logements pour la communauté de communes du Civraisien en Poitou, relativement aux objectifs globaux du SCoT	34
Répartition des logements à produire	34
Le projet « logements » du PLUI.....	35
<i>Orientation 1 – Garantir le développement économique du Civraisien en se reposant sur ses spécificités .</i>	<i>36</i>
<i>Orientation 2 – Offrir aux habitants un cadre de vie rural en harmonie avec son environnement.....</i>	<i>40</i>

Orientation 3 – Maintenir et équilibrer l'attractivité résidentielle entre le Nord et le Sud du Civraisien en Poitou	46
---	-----------

Justification de la nécessité des dispositions du règlement graphique pour la mise en œuvre du PADD.....51

Superficie des zones et secteurs du PLUi.....	52
Les zones « urbaines ».....	54
Le tissu urbain mixte.....	55
Les sous-secteurs spécifiques.....	57
Les zones à urbaniser	59
Les zones à urbaniser à vocation économique	62
Les zones à urbaniser à vocation touristique et/ou de loisirs.....	64
Les zones agricoles.....	65
Règlement applicable aux zones naturelles.....	67
La zone naturelle	67
Les zones naturelles spécifiques.....	67

Justification des règles utilisées ou non utilisées de ce que permet le règlement du PLUi modernisé71

Justification par thématique des règles pour chacune des zones.....	75
Justification des règles portant sur les destinations des constructions et l'usage des sols	75
Justification des règles portant sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère.....	79
Justification des règles portant sur les équipements et les réseaux.....	83

Justification de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD85

Justification des OAP à dominante résidentielle.....	86
Justification des OAP à dominante économique.....	94

Justification des Secteurs de Taille et de Capacité limitées.....95

Justification des STECAL à vocation touristique et de loisirs	97
NT1	97
NT2	97
NT3	98
NT4	98
NT5	99
NT6 et NTi6.....	99
NT7	99
NT8	100
NT9	100
NT10	101
NT11	101
NT12	102
Justification du STECAL à vocation économique	103
Justification des STECAL destinés à l'accueil des gens du voyage	111

Justification des autres dispositions ou écrites ou graphiques participants à la mise en œuvre du PADD.....112

Emplacements réservés..... 112

Protections patrimoniales 117

Petit patrimoine..... 117

Murets 117

Chemins 117

Protections écologiques 119

Boisements 119

Haies 119

Mares..... 119

Arbres remarquables/isolés..... 119

Espaces boisés classés 120

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle 121

Justification de la consommation d'espace122

Prospectives démographiques et besoins en logements..... 122

Capacités de densification et de mutation 125

Surface en extension déduite de la densification..... 126

Consommation globale et répartition pour les logements..... 126

Consommation globale et répartition pour les activités économiques, touristiques et de loisirs..... 130

Comparaison de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente 132

Comparaison de la consommation foncière par rapport au SCoT Sud Vienne 133

Justification au regard de l'environnement136

Prise en compte des risques 136

Prise en compte des continuités écologiques..... 138

Méthodologie d'élaboration de la Trame Verte et Bleue..... 138

Résultats 140

Prise en compte de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement..... 142

Alimentation en eau potable 142

Assainissement 143

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

CADRE LÉGISLATIF

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-1 et R. 152-5.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

» Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme 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.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

L'article R. 151-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° 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 ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° 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 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

ARTICULATION ENTRE LES PIÈCES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites
- Des dispositions réglementaires graphiques
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique les uns par rapport aux autres, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

La Communauté de communes est couverte par le Schéma de cohérence territoriale Sud Vienne, qui n'a été approuvé que récemment. L'élaboration du PLUi s'est faite de manière conjointe avec celle du SCoT et les principes de ce dernier ont été déclinés dans le PLUi. Néanmoins, l'articulation ci-après reste celle effectuée en l'absence de SCoT.

Le Code de l'urbanisme dispose qu'« en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. »(article L. 131-7 du Code de l'urbanisme)

OBLIGATION DE COMPATIBILITÉ

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Type de document	Présence sur la Communauté de communes Civraisien en Poitou
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Aucune disposition particulière
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	SRADDET NA en cours d'élaboration
3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non concerné
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code général des collectivités territoriales ;	Non concerné
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales ;	Non concerné
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'environnement ;	Non concerné
7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ;	Non concerné
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ;	SDAGE Loire-Bretagne et SDAGE Adour-Garonne
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ;	SAGE Vienne SAGE Clain

10 ° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1 ° et 3 ° du même article L. 566-7 ;	PGRI Loire-Bretagne et PGRI Adour-Garonne
11 ° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement ;	AVAP
12 ° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.	Non concerné

Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015.

Orientation	Disposition du PADD	Règlement
Repenser les aménagements des cours d'eau	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances. En zone Ni (zone inondable de l'AZI) aucune construction n'est autorisée.
Réduire la pollution par les nitrates	Le PLUi ne possède pas de leviers d'action directs sur les pollutions. Cependant, en préservant les milieux naturels en amont et bordure de cours d'eau, notamment à travers la TVB, il permet de réduire les transferts de polluants en les fixant par les écosystèmes, et en réduisant le ruissellement.	D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
Réduire la pollution organique et bactériologique		La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe du PLUi). Certaines zones du PLUi préconisent en outre de planter un arbre pour 4 places dans les parcs de stationnement de plus de 20 places (UGe) ou bien de doubler les clôtures d'une haie vive composée essences locales et diversifiée (AGe, NGe). En zone N, les clôtures doivent comporter des mailles larges pour le passage de la petite faune.
Maîtriser la pollution par les pesticides		Le règlement prévoit quelques mesures de réduction. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée, etc. (cf. Mesures ERC du paragraphe sur l'eau, ci-dessous). Certaines zones comptent en outre des parts imperméabilisées maximales (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NTi6 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12).
Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses		L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population	Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.
Maîtriser les prélèvements d'eau	Le PLUi ne possède pas de leviers d'action directs sur les prélèvements d'eau.	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées des communes couvertes.
Préserver les zones humides	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
Préserver la biodiversité aquatique	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition : – que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est :

Orientation	Disposition du PADD	Règlement
Préserver le littoral	Non concerné	– adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ; – et conforme à la réglementation en vigueur ; – et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.
Préserver les têtes de bassin versant	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau. Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE). Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : – un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ; – un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²). Sont ainsi autorisés et encouragés : – les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; – les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	Le PLUi a été élaboré en compatibilité avec le SDAGE, ainsi qu'avec les SAGE, ce qui permet de renforcer la cohérence des politiques publiques.	

Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 a été adopté le 1er décembre 2015.

Orientation	Disposition du PADD	Règlement
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	Le PLUi a été élaboré en compatibilité avec le SDAGE, ainsi qu'avec les SAGE, ce qui permet de renforcer la cohérence des politiques publiques.	En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances. En zone Ni (zone inondable de l'AZI) aucune construction n'est autorisée. D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
Orientation B : Réduire les pollutions	Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population	La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe du PLUi). Certaines zones du PLUi préconisent en outre de planter un arbre pour 4 places dans les parcs de stationnement de plus de 20 places (UGe) ou bien de doubler les clôtures d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiée (AGe, NGe). En zone N, les clôtures doivent comporter des mailles larges pour le passage de la petite faune.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population	Le règlement prévoit quelques mesures de réduction. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée, etc. (cf. Mesures ERC du paragraphe sur l'eau, ci-dessous). Certaines zones comptent en outre des parts imperméabilisées maximales (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NTi6 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12).
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur. Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées des communes couvertes. Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition : - que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est : - adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ; - et conforme à la réglementation en vigueur ; - et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.

Orientation	Disposition du PADD	Règlement
		Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau. Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE). Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : - un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ; - un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²). Sont ainsi autorisés et encouragés : - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Compatibilité avec les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Le SAGE Clain

Le SAGE Clain est en cours d'élaboration. Son périmètre a été arrêté le 27 janvier 2009. Son plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) n'est pas encore disponible.

Le SAGE Vienne

Le SAGE Vienne a été approuvé le 8 août 2013.

Thèmes du SAGE	Disposition du PADD	Règlement/zonage
Gestion de la qualité des eaux Améliorer la connaissance de la qualité des eaux Diminuer les flux particuliers de manière cohérente Maîtriser les sources de pollutions dispersées et diffuses Stabiliser ou réduire les concentrations en nitrates Poursuivre la diminution des flux ponctuels de matières organiques et de phosphore Sécuriser les ressources en eau de la zone cristalline	Le PLUi n'a pas de leviers directs, cependant, en préservant les milieux naturels en amont et bordure de cours d'eau, à travers la TVB, il permet de réduire les transferts de polluants en les fixant par les écosystèmes, et en réduisant le ruissellement.	En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances. En zone Ni (zone inondable de l'AZI) aucune construction n'est autorisée. L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur. Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur des eaux usées et zonage d'assainissement eaux usées des communes couvertes. Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition : - que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est : - adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ; - et conforme à la réglementation en vigueur ; - et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci. Les rejets, dans le réseau public d'assainissement collectif, d'eaux usées issues d'une activité professionnelle font l'objet d'une autorisation du gestionnaire dudit réseau. Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE).
Gestion quantitative de la ressource en eau Mieux gérer les périodes d'étiage, notamment sur les affluents sensibles Optimiser la gestion des réserves d'eau Sécuriser et limiter l'augmentation des prélèvements Conserver et compenser les zones d'infiltration naturelle	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	
Gestion des crises Prévenir et gérer les crues Prévenir les pollutions accidentelles	Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement du territoire	
Gestion des berges et des lits Restaurer et entretenir les berges et les lits du bassin	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	

Thèmes du SAGE	Disposition du PADD	Règlement/zonage
Contrôler l'expansion des espèces envahissantes, autochtones et introduites Gérer les déchets flottants à l'échelle du bassin Assurer la continuité au fil de l'eau		Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : - un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ; - un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²). Sont ainsi autorisés et encouragés : - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. L'ensemble des AZI présents sur le territoire des communes comprises dans le périmètre du PLUi est intégré au sein du règlement graphique par une trame spécifique (indice « i »). D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe du PLUi). Certaines zones du PLUi préconisent en outre de planter un arbre pour 4 places dans les parcs de stationnement de plus de 20 places (UGe) ou bien de doubler les clôtures d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiée (AGe, NGe). En zone N, les clôtures doivent comporter des mailles larges pour le passage de la petite faune. Le règlement prévoit quelques mesures de réduction. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée, etc. (cf. Mesures ERC du paragraphe sur l'eau, ci-dessous). Certaines zones comptent en outre des parts imperméabilisées maximales (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NTi6 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12).
Gestion des paysages et des espèces Maintenir ou restaurer la qualité piscicole des cours d'eau Préserver et gérer les zones humides de l'ensemble du bassin Sauvegarder le réseau des milieux tourbeux de tête de bassin et assurer leur fonctionnalité Maintenir et améliorer la biodiversité du bassin de la Vienne (hors poissons et zones humides) Gérer les étangs et leur création Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel, architectural et paysager	Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de la qualité de vie Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	

Compatibilité avec le Plan de gestion des risques inondation du bassin Loire-Bretagne

Orientations fondamentales du PGRI	Dispositions du PADD	Règlement
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines		L'ensemble des AZI présents sur le territoire des communes comprises dans le périmètre du PLUi est intégré au sein du règlement graphique par une trame spécifique.
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque		En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances. En zone Ni (zone inondable de l'AZI) aucune construction n'est autorisée. D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée, etc. (cf. Mesures ERC du paragraphe sur l'eau, ci-dessous). Certaines zones comptent en outre des parts imperméabilisées maximales (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NT16 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12).
Réduire les dommages aux personnes et biens implantés en zone inondable		Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible.
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale		Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs.
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation		Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE).
Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale	Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement du territoire	Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : - un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ; - un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²). Sont ainsi autorisés et encouragés :

		- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
--	--	--

Compatibilité avec le PGRI Adour-Garonne

Le PGRI 2016-2021 a été approuvé le 01/12/15, il fixe 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions, afin de permettre de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin.

Orientations fondamentales du PGRI	Dispositions du PADD	Règlement
Développer des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 ci-dessous Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements Améliorer la gestion des ouvrages de protection	Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement du territoire	L'ensemble des AZI présents sur le territoire des communes comprises dans le périmètre du PLUi est intégré au sein du règlement graphique par une trame spécifique. En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances. En zone Ni (zone inondable de l'AZI) aucune construction n'est autorisée. D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée, etc. (cf. Mesures ERC du paragraphe sur l'eau, ci-dessous). Certaines zones comptent en outre des parts imperméabilisées maximales (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NTi6 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12). Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE). Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : - un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ; - un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²). Sont ainsi autorisés et encouragés : - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

		- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
--	--	--

OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Type de document	Présence sur la Communauté de communes Civraisien en Poitou
1 ° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales ;	SRADDET NA en cours d'élaboration
2 ° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement ;	SRCE Poitou-Charentes
3 ° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;	Non
4 ° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	Non
5 ° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'environnement ;	Schéma régional des carrières de Nouvelle-Aquitaine
6 ° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non

Prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Poitou-Charentes

Le SRCE de la région Poitou-Charentes a été approuvé le 16 octobre 2015.

Orientation transversale	Articulation du PADD	Règlement
L'amélioration des connaissances	Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)	En zone A et N, seules les extensions et annexes d'habitation sont autorisées. Les locaux techniques sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux et de ne pas créer de nuisances.
La prise en compte effective des continuités écologiques		
Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural		D'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
Gérer durablement le trait de côte, les milieux littoraux et les zones humides		La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe du PLUi). Certaines zones du PLUi préconisent en outre de planter un arbre pour 4 places dans les parcs de stationnement de plus de 20 places (UGe) ou bien de doubler les clôtures d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiée (AGe, NGe). En zone N, les clôtures doivent comporter des mailles larges pour le passage de la petite faune.
Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées		Les éléments paysagers identifiés sur le règlement graphique ne pourront pas être déduits (haies, arbres, etc.). Si l'autorisation de destruction est donnée, les éléments supprimés seront remplacés en quantité (linéaire ou surface) équivalente.
Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire		Le règlement identifie des espaces boisés classés (L. 113-2) et des alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer (L. 151-23).
Intégrer la nature dans les tissus urbains et périphériques		

Du point de vue cartographique, la Trame Verte et Bleue du PLUi reprend et précise les composantes identifiées dans le SRCE :

- les cœurs de nature identifiés dans le PLUi représentent une superficie totale de 21 333 ha (soit près de 24% du territoire) dont plus de la moitié sont situés en réservoirs de biodiversité du SRCE (pour rappel, les réservoirs de biodiversité du SRCE représentent sur le territoire une superficie de 10 828 ha – soit deux fois moins que la superficie des cœurs de nature identifiés).
- Les grandes continuités aquatiques et humides viennent renforcer la préservation des cœurs de nature humide et compléter la traduction locale des réservoirs de biodiversité du SRCE correspondant aux grandes vallées alluviales.
- Les corridors écologiques du SRCE ont été traduits par les grands axes de déplacement et les haies bocagères.

L'ensemble des composantes de la TVB du PLUi a été préservé à travers différents outils : les zonages A et N et les prescriptions surfaciques (boisements et espaces boisés classés), linéaires (haies) et ponctuelles (mares, arbres remarquables ou isolés). Ainsi, si l'on croise les réservoirs de biodiversité du SRCE avec les secteurs susceptibles d'être impactés (correspondant aux zonages AU, U non urbanisés, NT et NGe – cf. Rapport de présentation – Tome 5 – Évaluation environnementale) par la mise en œuvre du PLUi, **plus de 99% des réservoirs de biodiversité du SRCE sont préservés de toutes incidences.**

Prise en compte du Schéma régional des Carrières (SRC)

Le SRC est actuellement élaboré par le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et doit être approuvé au plus tard le 1er janvier 2020. Une fois en vigueur, le SRC se substitue aux actuels schémas départementaux des carrières (SDC).

JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

CONSTRUCTION DU PROJET POLITIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Civraisien en Poitou se fonde sur :

- La définition du contenu matériel de tout Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par le Code de l'urbanisme, et notamment les attendus du Grenelle 1 et 2, ainsi que ceux des lois ALUR, PINEL, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, etc. ;
- Le travail du projet du SCoT Sud Vienne, initié en février 2014, qui alimente et cadre de nombreux objectifs du PLUi, partagés avec l'ensemble du Sud Vienne ;
- L'ensemble de la démarche entreprise depuis le 8 décembre 2015, date de la délibération de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Couhé relative au lancement de la procédure d'élaboration, marquée par une dynamique d'élaboration collective entre les élus de la communauté de communes, des communes et de leurs conseils municipaux et par un processus d'association en continu des partenaires institutionnels ;
- Les rencontres et la concertation avec les communes, l'écoute de leurs besoins et projets ; ceci dans un premier temps au travers de 4 pôles territoriaux maillant le territoire, pour plus de proximité ;
- Les débats et réflexions collectives animés dans le cadre des comités de pilotage et des conférences des maires ;
- La capitalisation des documents d'urbanisme locaux existants approuvés ou en cours d'élaboration (PLU et carte communale) ;
- Le diagnostic socio-économique et spatial du PLUi ainsi que les études et politiques communautaires spécifiques ;
- Et, enfin, les premiers résultats de l'évaluation environnementale s'agissant de l'état initial de l'environnement (EIE) et des perspectives d'évolution du territoire.

Le PADD du PLUi du Civraisien en Poitou constitue donc non seulement la réponse apportée par les élus de la communauté de communes aux questions et enjeux qui ont été identifiés et transcrits au sein du diagnostic du rapport de présentation, mais aussi la synthèse d'une réflexion prospective, territorialisée et collective.

POINT DE DÉPART : UN TERRITOIRE A DEUX VITESSES

Le diagnostic du Civraisien en Poitou a fait ressortir plusieurs enjeux permettant de justifier les choix effectués lors du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En premier lieu, la dynamique démographique du territoire a entraîné un regain de population depuis le début des années 2000 par rapport aux décennies précédentes. Cette hausse démographique est liée à l'évolution de l'aire urbaine de Poitiers et engendre des disparités sur le territoire. On distingue nettement deux secteurs :

- Le nord et l'ouest du Civraisien en Poitou, attractif, accueillant de nouvelles populations, notamment jeunes. Cette partie du territoire bénéficie de la proximité avec Poitiers et également avec les axes de transports (RN 10 et RD 741) (voire les 2 associés).
- Le sud et l'est du territoire connaissent un déclin démographique relativement important du fait de l'éloignement de ces communes avec les principaux axes de transports. Aussi, le déclin du pôle de Civray accentue la vision de territoires à deux vitesses.

C'est sur ce constat, principalement démographique, que le projet du Civraisien en Poitou s'inscrit. Ce dernier répond à la volonté de permettre au nord et à l'ouest du territoire de continuer son développement par l'accueil de nouvelles populations et au sud et à l'est de maintenir une population stable et renouvelée.

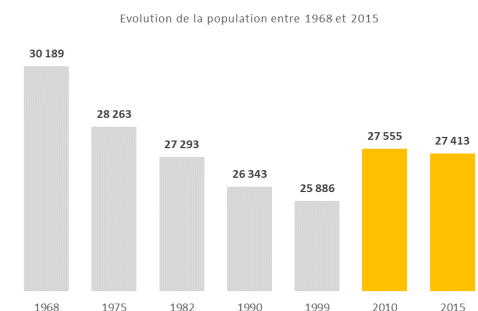
Plusieurs leviers d'actions sont mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin de répondre aux objectifs du projet. Ces leviers sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, exposés ci-après.

UNE AMBITION AFFIRMÉE POUR DÉVELOPPER LE CIVRAISIEN EN POITOU DE DEMAIN

Le diagnostic a permis d'appréhender au mieux les forces et les faiblesses du Civraisien en Poitou afin d'élaborer une stratégie communautaire pour le territoire de demain.

Les principes hérités du SCoT

Afin d'envisager l'avenir du territoire et de connaître les besoins d'accueil de population et les besoins en logements, les élus se sont intéressés aux dynamiques démographiques des décennies précédentes.



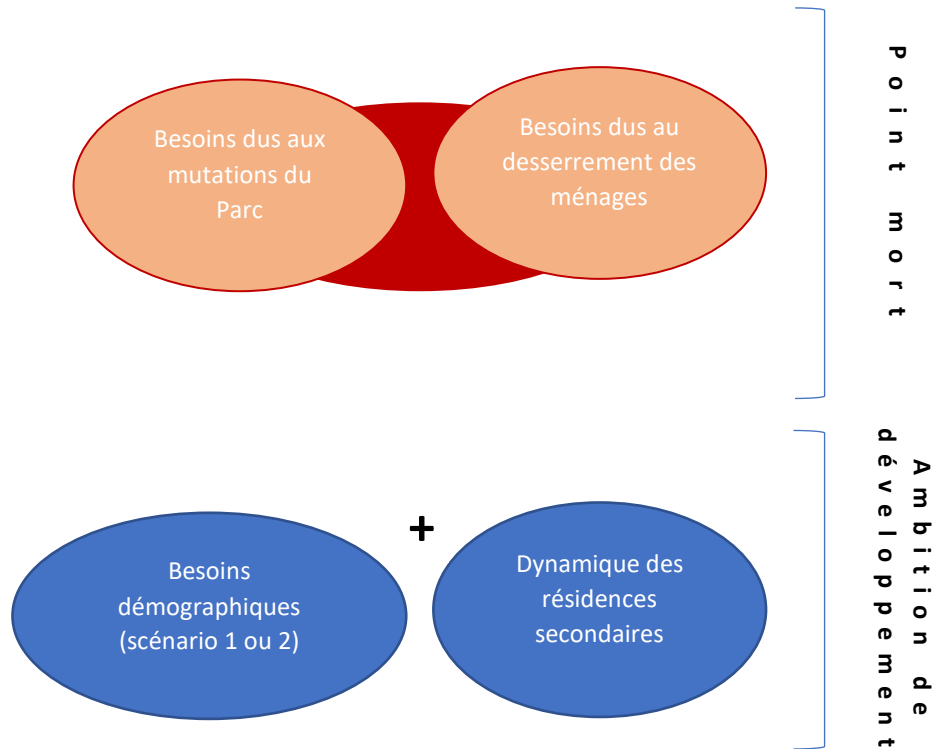
ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1968 ET 2015

Depuis le début du 21^e siècle, le Civraisien en Poitou enregistre une évolution positive de sa population, orchestrée notamment par les communes sous l'influence de l'aire urbaine de Poitiers. Cette attractivité mesurée, les élus souhaitent la renforcer et pérenniser le redéveloppement démographique de l'ensemble du territoire. La période très récente montre une stabilité, avec 27 413 habitants en 2015 contre 27 555 habitants en 2010, soit une différence de 29 habitants par an soit -0,1 %/an.

La prospective démographique du Civraisien en Poitou est déclinée du Schéma de Cohérence Territorial Sud Vienne. L'élaboration du SCoT s'est appuyée sur deux scénarios démographiques :

- Un scénario « au fil de l'eau », reprenant exactement les tendances actuelles observées sur le territoire ;
- Un scénario de « maintien des moins de 20 ans » marquant l'ambition politique d'une inflexion démographique permettant le maintien des effectifs des moins de 20 ans.

Ces scénarios ont aussi pris en compte plusieurs hypothèses d'évolution des tendances : le desserrement démographique, le renforcement tendanciel de la vacance (enjeu majeur du territoire) et l'évolution des résidences secondaires.



Le renouvellement récent du parc de logements

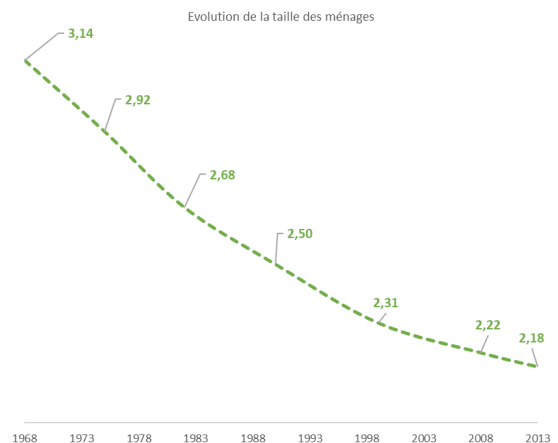
Entre 1999 et 2015, le parc est passé de 14 400 logements à 16 276 logements, soit une augmentation de 1 876 logements.



Dans le même temps, 1 905 logements ont été construits. Ainsi, on constate que l'augmentation du parc de logements est inférieure au nombre de logements construits : on peut en déduire que **29** équivalents logements ont été « consommés » par le phénomène de renouvellement urbain du parc existant.

La logique de diminution de la taille des ménages

Entre 1999 et 2015, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,31 à 2,16

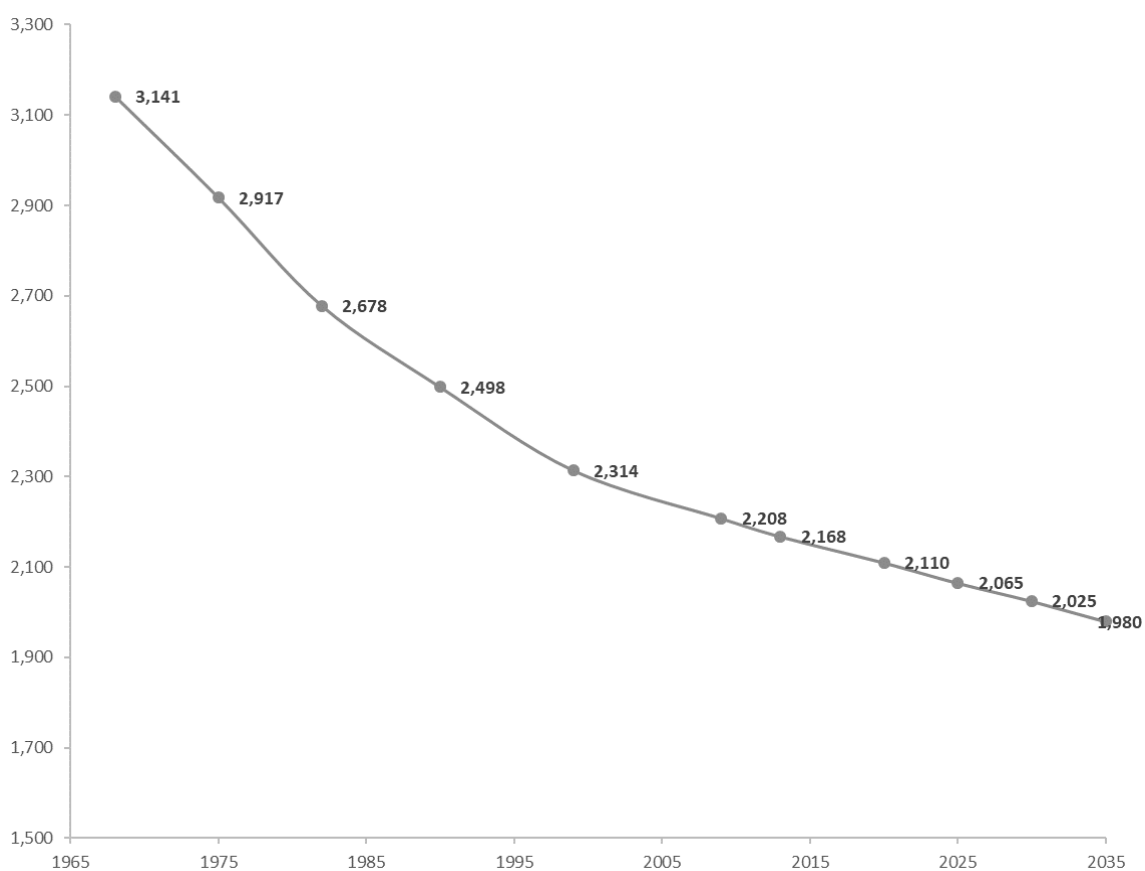


Ce desserrement des ménages a induit un besoin **514** nouvelles résidences principales nécessaires afin de maintenir la population des ménages à son niveau de 1999.

	1968	1999	2015
Population	30 189	25 886	27 413
Population des ménages	29 927	25 449	26 510
Nombre de personnes/ménages	3,14	2,31	2,16
Ménages	9 528	11 000	12 254

À horizon 2035, période d'application du PLUI, l'INSEE prévoit que le phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages se poursuive.

Cela induit une part non négligeable de logements à prévoir afin d'assurer la productivité de l'effort de logements pour le maintien de la population résidente sur le territoire.



PROSPECTIVE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGES

Prise en compte des tendances de la vacance et l'anticipation des besoins qui en sont induits

Entre 1999 et 2015, le nombre de logements vacants est passé de 1 492 à 2 202 unités.

	1999	2015	Période 1999-2015
Parc de logements	14 400	16 276	+ 1876
Logements vacants	1 492	2 202	+ 710
<i>Part de la vacance</i>	<i>10,4 %</i>	<i>13,5 %</i>	<i>+3,1 points</i>

710 logements ont ainsi été « neutralisés » par l'augmentation simultanée de la vacance des logements, soit environ 45 logements/an. Cela représente environ 40 % de l'augmentation totale du parc de logements sur la même période. Autrement dit, 40 % de l'effort total de renforcement du parc de logements existants a ainsi été annihilés par la vacance de logements existants.

Du fait de la taille mesurée du parc, ce phénomène pèse ainsi lourdement vis-à-vis de son renouvellement. Si l'on admet que 6 à 7 % peuvent être considérés comme le volume nécessaire de « rotation » du parc des logements, il y a un décalage entre l'offre (les logements disponibles) et la demande, ceci en raison notamment de l'inadéquation de logements existants au regard des caractéristiques de la demande.

C'est le cas notamment de très nombreuses maisons de bourg, constituées souvent d'une pièce par étage sur plusieurs étages (RdC, 1 étage, voire combles) qui ne correspondent pas à la demande actuelle.

Cette disposition illustre bien l'obligation d'une approche « collective » donc le plus souvent institutionnelle avec le recours à un établissement public foncier (par exemple).

C'est notamment de ce fait que le développement du territoire doit comprendre un effort important pour le réemploi du bâti existant.

Bilan du point mort rétrospectif 1999-2015

La définition du point mort est une évaluation quantitative des besoins qui répond aux besoins des ménages présents sur le territoire.

Il s'agit plus concrètement du nombre de logements qu'il est nécessaire de produire pour maintenir le même nombre d'habitants.

Entre 1999 et 2015, le bilan du point mort s'élève à :

- 29 logements pour le renouvellement urbain
- 514 logements pour le desserrement des ménages
- 710 logements pour l'évolution de la vacance
- 237 résidences secondaires en moins.

Soit 930 logements produits pour maintenir la population au niveau de 1999.

LE PROJET ET LES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

L'élaboration du PLUI du Civraisien en Poitou s'est appuyée sur deux scénarios mis en perspectives par le Schéma de Cohérence Territorial Sud Vienne.

- Le scénario « au fil de l'eau » qui correspond à l'application des tendances actuelles.
- Le scénario « maintien des moins de 20 ans » qui correspond à l'ambition politique d'une inflexion démographique qui permettrait de maintenir les effectifs des jeunes de moins de 20 ans.

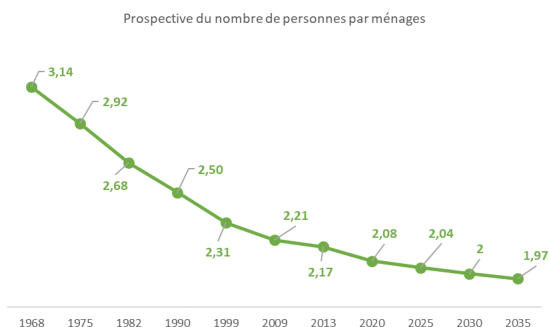
Ces scénarios prennent également en compte plusieurs hypothèses d'évolution des tendances évoquées précédemment.

La prospective du desserrement démographique

On a constaté une diminution « régulière » du nombre de personnes par ménages et l'INSEE prévoit la poursuite du phénomène de vieillissement de la population.

Le desserrement des ménages, provoqué par ce vieillissement de la population, se poursuivrait et le nombre de personnes par ménage s'établirait à environ 1,97 personne par ménage.

Il est nécessaire de prendre en compte l'évolution du nombre des ménages issus du desserrement démographique dans le besoin en logements.



Selon cette perspective, le desserrement des ménages, soit le nombre de résidences principales nouvelles nécessaires au maintien de la population induirait un besoin brut de nouvelles résidences principales estimé à 657 nouveaux ménages.

Les besoins de mutations du parc lié à l'évolution de la vacance

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté : + 716 unités entre 1999 et 2015 (45/an).

Le taux de vacance est resté stable à 11 % de l'ensemble du Parc sur la période 1982-2010, mais depuis 2010, la part de la vacance a progressé jusqu'à atteindre 13,5 % de l'ensemble du Parc.

L'analyse a montré que l'apparition de nouveaux logements vacants était assez imprévisible.

L'estimation choisit de « stopper la spirale de la vacance » et de stabiliser le nombre des taux de vacance (non comptée l'effort de remobilisation portée par le PLUI). Pour cela, la prospective estime à 23 nouveaux logements vacants par an, soit une diminution du rythme d'apparition des logements vacants d'environ -38 %.

	1999	2015	2035
Parc de logements	14 400	16 276	19 644
Logements vacants	1 492	2 202	2 516
Part en %	10,4 %	13,5 %	12,8 %
Logements vacants avec PLUI	1 492	2 202	2 216
Part en %	10,4 %	13,5 %	11,3 %

Ainsi, 345 (23 logements vacants x 15 ans d'application) logements devront être produits sur les 15 années pour compenser l'évolution prévisible de la vacance.

Les besoins de mutations du parc lié à l'évolution des résidences secondaires

Le parc des résidences secondaires a connu des fluctuations importantes sur les 40 années de la période observée par l'INSEE 1968-2015.

Ainsi, on a observé les variations suivantes :

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
4,1 %	4,3 %	1,9 %	0,7 %	0,1 %	-1,2 %

Ainsi, le parc de résidences secondaires a diminué de **90** unités entre 1999 et 2015, passant de 1 910 à 1 820.

Le scénario de développement du SCoT Sud Vienne approuvé récemment prévoit la création d'environ 818 résidences secondaires supplémentaires à horizon 2035.

En ce qui concerne le Civraisien en Poitou et la période de 15 années pour l'application du présent PLUI, le SCoT planifie l'anticipation de 12 nouvelles résidences secondaires par an, soit un besoin total induit estimé à environ 180 logements.

Finalisation du point mort

On combine alors ces différentes perspectives :

Types de besoins	Volumes
Besoins induits par le desserrement des ménages	657
Besoins de mutation du parc (phénomène des résidences secondaires)	180
Besoins de mutation du parc (phénomène de la vacance)	345
Total logements pour le point mort	1 182

Le volume minimum pour maintenir la population à son niveau actuel — soit le « point mort » — s'établit ainsi à 1 182 logements nouveaux, à produire par création ou par réhabilitation de bâtis vacants.

LES SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

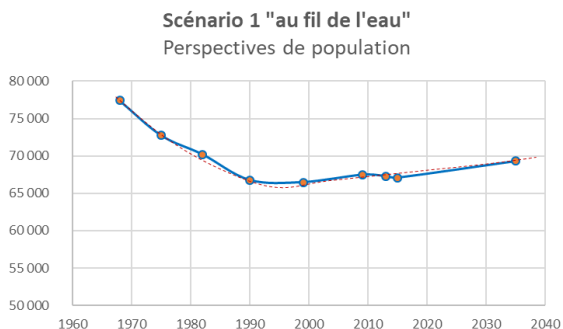
Les scénarios présentés ci-après font suite aux différents travaux du SCoT Sud Vienne (approuvé en janvier 2020). Les chiffres présentés sont ceux du SCoT, ramenés aux échelles d'une part géographique (le périmètre de la CC du Civraisien en Poitou) et pour une période de 15 années (contre 18 années pour le SCoT).

Scénario démographique n° 1 — Le scénario « au fil de l'eau »

Il présente la poursuite des dynamiques démographiques observées sur la période 1999-2015, soit :

- La quasi-stagnation de la population ;
- La poursuite de la diminution du nombre de ménages.

La population du territoire du SCoT atteindrait environ 69 300 habitants en 2035, soit environ 27 720 habitants pour le Civraisien en Poitou, soit 300 habitants de plus qu'en 2015.



De ce fait, sur les 18 années du SCoT, le scénario « au fil de l'eau » du SCoT définit un besoin d'environ 2 950 résidences principales pour :

- la compensation du phénomène de desserrement pour 1 973 d'entre eux (soit 657 pour le PLUI du Civraisien-en-Poitou) ;
- La réponse aux besoins des nouveaux ménages pour les autres 977 résidences principales à produire

À l'échelle du PLUI et ses 15 années d'application, cela revient un besoin d'environ 983 résidences principales, dont 657 pour le desserrement et 256 pour le développement.

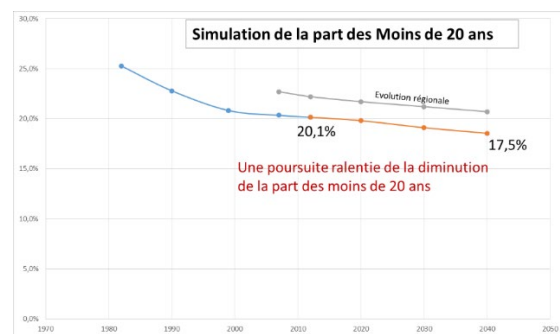
Auxquelles il faudra ajouter :

- Les **345 logements pour les mutations de vacance pour les 15 ans du PLUI**, correspondant aux 1 147 logements retenus à l'échelle du SCoT pour 18 années,
- Les **180 logements répondant aux besoins de mutations du parc liés au phénomène des résidences secondaires** (correspondant aux 818 nouvelles résidences secondaires planifiées par le SCoT pour 18 ans).

Finalement, le scénario 1 met en perspective un besoin de création d'environ 1 510 logements pour les 15 ans du PLUI (correspondant à environ 4 915 nouveaux logements pour les 18 ans à l'échelle du SCoT).

Ce scénario comporterait également un impact fort sur l'équilibre générationnel avec une évolution forte de la part respective de chacune des tranches d'âges.

Ainsi, la diminution de la part des moins de 20 ans, passée en 30 ans d'un peu plus de 25 % à presque 20 %, serait prolongée tendanciellement : en s'appuyant sur les perspectives menées par l'INSEE pour l'ensemble de la région Poitou-Charentes, le projet estime la part future des moins de 20 ans à environ 17,5 % de la population totale en 2040, soit avec une perte d'environ 1 500 jeunes.



Le Scénario « Au fil de l'eau » entérinerait la baisse progressive et irrémédiable de dynamisme démographique et le vieillissement de la population du Sud Vienne.

Scénario démographique n° 2 — Le scénario « maintien des moins de 20 ans »

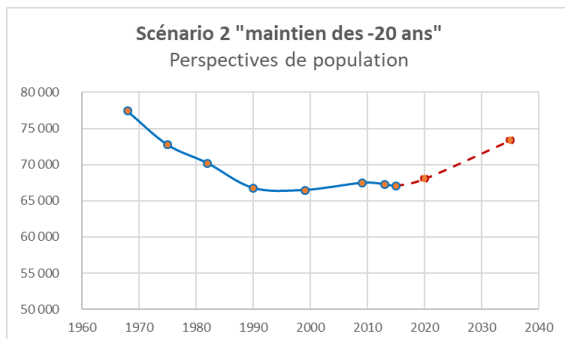
Dans ce scénario, l'ambition de rajeunissement de la population portée par le SCoT est à l'avantage du territoire du fait de sa proximité avec le Grand Poitiers. Ainsi, les ratios pour ce scénario sont plus de l'ordre du 50-50 (49,7 %).

L'ambition politique de ce scénario repose sur la volonté forte de l'ensemble des élus de relever le défi démographique en :

- Retrouvant une dynamique démographique par une attractivité renforcée ;
- Maintenant la part des moins de 20 ans pour garantir l'équilibre générationnel des communes.

Dans cette logique, pour conserver une chance de maintenir le nombre des moins de 20 ans, le SCoT planifie une population d'environ 73 185 habitants, soit environ 29 152 habitants pour le Civrasiens en Poitou (+ 1 740 par rapport à 2015).

Les ménages supplémentaires à accueillir en plus du premier scénario étant en priorité des jeunes ménages d'actifs.



Logiquement, ce scénario prend en compte une diminution moins forte du nombre de personnes par ménages du fait de migrations rajeunissantes plus nombreuses,

De ce fait, sur les 15 années du PLUI, environ 1 925 résidences principales seraient nécessaires pour l'accueil d'habitants.

Ainsi, la très grande majorité des logements à produire serviraient à répondre au phénomène de desserrement : ainsi, les 1 925 résidences principales à produire répondraient à :

- La compensation du phénomène de desserrement pour 845 d'entre eux,

- La réponse aux besoins des nouveaux ménages pour les autres **1 080 pour les 15 ans du PLUI**).

Soit donc 1 925 nouvelles résidences principales auxquelles il faudrait ajouter les :

- **345 logements pour compenser la vacance tendancielle pour les 15 ans du PLUI** (correspondant aux prévisions de 1 147 pour les 18 ans et le périmètre du SCoT)
- **180 nouvelles résidences secondaires sur les 15 ans du PLUI** (818 pour le SCoT et pour 18 années).

Finalement, le scénario 2 met en perspective un besoin de création d'environ 2 450 logements pour les 15 ans du PLUI (correspondant aux 6 457 nouveaux logements planifiés par le SCoT pour 18 années).

Le Scénario « maintien des moins de 20 ans » a donc pour ambition de retrouver une dynamique démographique tout en tendant à maintenir l'équilibre générationnel du Sud Vienne.

Ce scénario prévoit donc l'arrivée de 128 nouveaux ménages par an et prévoit une population estimée à 29 150 habitants à l'horizon 2035.

La part des nouveaux logements pour la communauté de communes du Civraisien en Poitou, relativement aux objectifs globaux du SCoT

Les deux Communautés de communes Vienne et Gartempe et Civraisien en Poitou connaissent des destins assez différents :

- Ainsi, entre 1999 et 2015, la population de la Communauté de communes Vienne et Gartempe a diminué de 935 habitants alors que celle de la Communauté de communes du Civraisien en Poitou a augmenté de 1 527 habitants.
- Sur la même période, le nombre de résidences principales de la CC Vienne et Gartempe a augmenté sous l'effet du desserrement de 991 unités (+0,80 %/an), et le nombre des résidences principales du Civraisien en Poitou a augmenté sous l'effet combiné du desserrement et du développement de + 258 unités soit +1,18 %/an.

Par application de cette tendance, la proportion des nouvelles résidences principales entre les deux communautés de communes devrait être :

- CC Vienne et Gartempe : 44 %
- CC Civraisien en Poitou : 56 %

Mais le SCoT, faisant le constat d'une perte de vitesse de Vienne et Gartempe à ne pas entériner (favoriser) dans l'avenir, a fait plusieurs hypothèses notamment vis-à-vis :

- Du renforcement des pôles des niveaux 1 avec une représentation de Montmorillon et Lussac de 70 % de ce niveau ;
- Du renforcement des pôles de niveaux 2, avec une représentation des communes de niveau 2 de la CC Vienne et Gartempe de 56 % de ce niveau ;
- Du soutien aux plus petites communes notamment celles excentrées par rapport à l'aire urbaine de Poitiers.

Au final, la proportion des résidences principales est quasi de 50/50 et au final, l'offre de logements est bien répartie à 55/45, ce qui corrige beaucoup la tendance naturelle.

Le SCoT maintient donc les dynamiques à l'œuvre sur la CC Civraisien en Poitou et simultanément participe donc bien au soutien de la dynamique de la CC Vienne et Gartempe.

Répartition des logements à produire

Donc, c'est 2 250 logements qui seront créés en densification et en extension de l'urbanisation existante. Le projet définit une répartition équilibrée de ce besoin en logement pour le territoire selon les 3 principes évoqués précédemment :

	Besoin net en construction de logement
Pôles principaux et communes associées	environ 440
Pôle relais et communes associées	environ 500
Pôles de proximité	environ 240
Communes rurales	environ 470
Communes rurales de l'aire urbaine de Poitiers	environ 600
TOTAL	2250

Le projet « logements » du PLUI

La production des 2 450 nouveaux logements doit répondre à plusieurs objectifs :

- Le renforcement de l'armature urbaine (voir ci-dessus)
- Le renforcement de la mixité sociale,
- L'accueil des nouveaux jeunes actifs,
- La pondération de la consommation foncière.

La logique des modes de production des logements à produire est la suivante, en cohérence avec le SCoT :

1. La remobilisation de logements vacants (ou de bâtis vacants),
2. La production de logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée (sans nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels),
3. La production des autres logements

La remobilisation de logements vacants (ou de bâtis vacants)

Le SCoT a défini l'objectif minimum de création de 647 logements par la remobilisation de logements ou bâtis vacants.

Cette perspective ramenée aux 15 années des PLUI s'élève à 539 logements vacants. La part dévolue au territoire communautaire du Civraisien en Poitou est définie à environ 200 unités.

Le PADD du PLUI du Civraisien en Poitou respecte donc cet objectif minimum et planifie la production de 200 logements par réhabilitation de logements vacants.

Il est vraisemblable, sans qu'il soit possible de le justifier finement, que cette ambition d'une production de 200 logements par réhabilitation va mobiliser plus un nombre supérieur de logements, notamment par :

- La mobilisation de plusieurs logements pour produire moins de logements (2 logements produits à partir de 3 ou 4).
- La mobilisation-destruction de logements vacants pour produire des places de stationnement à proximité des logements réhabilités et/ou près des commerces.

Finalement, la production des 200 logements par remobilisation de la vacance pourra tendre à stabiliser le nombre de nouveaux logements vacants que le SCoT a estimé à environ 400 pour les 15 années du PLUI.

La production de logements au sein de l'enveloppe déjà urbanisée (sans nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels)

L'étude des capacités de densification au cours de l'élaboration du PLUI a montré une capacité mobilisable d'environ 67,5 hectares.

Ces 67,5 hectares permettront la création d'environ 730 logements.

La production des autres logements

Les quelque 1 520 autres logements seront produits au moyen d'extension d'urbanisme.

ORIENTATION 1 – GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU CIVRAISIEN EN SE REPOSANT SUR SES SPÉCIFICITÉS

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaison réglementaire
Donner la priorité au développement numérique, condition sine qua non du dynamisme civraisien	Privilégier le développement des zones d'activités économiques déjà desservies par la fibre ou prévue par le SDTAN de la Vienne.	- Garantir les conditions les plus favorables possible à l'accueil et au développement économique, source de création d'emploi local	Le règlement graphique prévoit que les zones 1AUG et 1AUGe soient préparés à la fibre en prévoyant de les précabler. Le règlement graphique prévoit le développement de la zone d'activités des Minières à Payré, prévue comme zone stratégique dans le SDTAN. Une OAP est réalisée sur le site des Minières, à Payré.
Organiser le développement touristique autour des atouts du Civraisien	Favoriser le maintien et l'évolution des infrastructures majeures du territoire	- Valoriser et promouvoir les équipements touristiques locaux afin de développer une économie locale touristique	Le règlement graphique identifie les grands équipements touristiques du territoire (Vallée des Singes, Parc de la Belle ou le Cormenier).
	Valoriser les monuments majeurs structurants du territoire	- Promouvoir le territoire afin de créer une attractivité touristique et dynamiser l'économie en lien (hôtellerie, restauration, etc.), source de création d'emploi local.	Le règlement graphique tient compte des Monuments historiques et des périmètres de protection de chacun d'entre eux. La zone UN du règlement tient compte du caractère patrimonial des centres-bourgs où l'on retrouve notamment des Monuments historiques.
	Préserver et valoriser les berges des rivières du Clain et de la Charente	- Maintenir la qualité paysagère du territoire emblématique tant pour les habitants (cadre de vie) que pour les résidents saisonniers (promotion touristique du territoire)	Le règlement graphique protège les bords de cours d'eau face aux risques et au titre de la qualité de son paysage en délimitant une zone strictement inconstructible Ni.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaison réglementaire
Organiser le développement touristique autour des atouts du Civraisien	Conforter les sites touristiques naturels (Base de loisirs de Saint-Macoux, Iles de Payré, etc.)	- Valoriser et promouvoir les atouts paysagers locaux afin de développer une économie locale touristique	Le règlement graphique identifie les principaux sites touristiques naturels du territoire et les classe en zone NT.
	Maintenir et valoriser les chemins de randonnée existants	- Conforter et améliorer le maillage dédié aux déplacements doux en lien avec une diversification de l'offre en tourisme et de loisirs - Offrir aux habitants une alternative au tout voiture notamment dans les déplacements vers les centres-bourgs et les équipements	Le règlement graphique identifie et localise les chemins de randonnée du territoire afin d'assurer leur maintien.
	Permettre l'évolution des structures d'accueil existantes	- Optimiser les structures existantes avant de consommer du foncier - Développer les structures existantes afin de profiter des équipements en place et des localisations stratégiques - Valoriser la notoriété des sites existants et moderniser l'offre existante.	Le règlement graphique identifie les structures existantes sur le territoire (camping de Châtillon, Parc de la Belle)
	Créer de nouvelles structures d'accueil	- Améliorer en quantité et en qualité et en maillage sur le territoire l'offre en hébergement touristique - La moitié des surfaces maximales dédiées au tourisme prévu par le SCoT est à destination du territoire (12,5 ha). Cette surface résulte d'un travail avec les deux collectivités qui ont été interrogées conjointement sur leurs projets.	Le règlement graphique identifie des secteurs de développement pour de l'hébergement touristique (Vallée des Singes, Camping de Châtillon)

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaison réglementaire
Organiser le développement des zones d'activités et de l'artisanat, vecteurs d'emploi et de dynamisme	Prévoir du foncier pour l'évolution et la création de zones d'activités économiques	- Créer les conditions d'accueil et d'attractivité pour de nouvelles entreprises, source de dynamisme local et d'emploi	Le règlement graphique identifie des zones 1AUGe pour l'évolution des zones d'activités existantes. Des OAP ont été réalisées sur ces sites.
	Permettre l'évolution des artisans implantés dans les hameaux et villages du Civraisien	- Pérenniser les activités existantes et maintenir leur développement, source d'emploi local.	Le règlement graphique identifie les artisans pouvant évoluer en zone agricole et les classe en zone NGe.
	Permettre l'accueil d'activités artisanales non nuisantes dans les enveloppes urbaines des bourgs et villages	- Apporter de la mixité fonctionnelle au sein des centres-bourgs - Rompre avec la mono-fonctionnalité de certains espaces urbains périphériques.	Le règlement écrit autorise les activités non nuisantes au sein des tissus urbains existants, et plus particulièrement en UN et en UG.
	Remobiliser les sites désaffectés pour l'accueil d'entreprises	- Limiter le recours aux extensions urbaines afin de réduire au maximum la consommation d'espace.	Le règlement graphique identifie une zone UGe à proximité de la RN 10 à Brux. Cette zone correspond à l'ancien dépôt de la SNCF lors de la réalisation la LGV.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaison réglementaire
Préserver et diversifier le potentiel agricole	Maintenir l'usage agricole des parcelles à proximité immédiate des installations agricoles	- Optimiser les installations agricoles existantes et la fonctionnalité des sites d'exploitation - Limiter l'impact paysager et les conflits d'usage	Le règlement graphique identifie les sièges d'exploitation agricole et les classe en zone A afin de permettre leur évolution dans le temps.
	Accompagner et promouvoir la diversification de l'activité agricole	- Moderniser les exploitations agricoles - Promouvoir le terroir et le territoire - Dynamiser le secteur d'activité primaire - Utiliser et réinventer l'emploi des bâtiments agricoles au caractère architectural traditionnel - Créer des emplois locaux en favorisant les circuits courts	Le règlement graphique identifie les bâtiments ayant eu un usage agricole et pouvant changer de destination. Le règlement écrit permet la transformation de ces bâtiments vers de la restauration et des gîtes, dans l'objectif de diversifier l'activité agricole. Le règlement écrit autorise la création de bâtiments afin de favoriser la vente en circuit court.

ORIENTATION 2 – OFFRIR AUX HABITANTS UN CADRE DE VIE RURAL EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population	Localiser des logements dans et en continuité des centres-bourgs	- Redynamiser les centres-bourgs - Optimiser les infrastructures et réseaux existants - Réduire le coût de l'urbanisation (création et entretien) - Réduire les distances de parcours afin de favoriser le développement des mobilités douces - Restaurer la qualité paysagère du paysage urbain et l'attractivité des centres-bourgs.	Le règlement graphique identifie des zones 1AUG en contact direct avec les centres-bourgs ou les centres-villes existants.
	Permettre l'évolution du tissu urbain existant en veillant à maîtriser les extensions urbaines		Les OAP ont été réalisées de manière à conforter les centres-bourgs. Seuls quelques cas autorisent des extensions sous forme d'OAP dans les villages (Villenon grâce à la présence de la Gare par exemple).
	Valoriser le potentiel foncier de densification des tissus urbains		Plusieurs OAP ont été réalisées à l'intérieur des tissus urbains existants (Gençay, Saint-Maurice-la-Clouère par exemple).
	Éviter la poursuite de l'urbanisation linéaire	- Ne plus éloigner l'habitat des équipements, commerces et services. - Améliorer ou conserver la qualité des entrées de bourg.	Le règlement graphique identifie les secteurs d'extension urbaine et évite au maximum la poursuite du phénomène. De nombreuses OAP sont prévues pour éviter l'urbanisme au « coup par coup ».
	Permettre l'évolution des villages par le comblement des dents creuses	- Conforter des lieux de vies traditionnels existants sans consommer de terres agricoles. - Optimiser les infrastructures de réseaux existantes.	Le règlement graphique identifie ces villages et les classe en zone UGh.
	Permettre l'extension de certains villages présentant des caractéristiques particulières (assainissement, situation géographique, services ou offre de transports en commun)	- Optimiser les infrastructures de réseaux existantes. - Maintenir l'attractivité de ces villages situés à proximité des réseaux de transports ou routiers.	Le règlement graphique identifie et localise des villages faisant l'objet d'une extension. Ces secteurs sont placés en zone 1AUG Des OAP sont prévues sur ces secteurs de développement (Anché, Voulême et Saint-Saviol).

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons réglementaires
Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population	Permettre l'évolution des hameaux par le changement de destination des anciens bâtiments agricoles	- Conserver le bâti traditionnel local du territoire. - Impulser une mutation des hameaux agricoles vers un usage résidentiel afin de répondre à une demande d'une partie de la population. - Lutter contre la dégradation des paysages et des hameaux.	Le règlement graphique identifie et localise les anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Revitaliser les centres-bourgs pour apporter du dynamisme à la vie locale	Diversifier les modes commerciaux par les circuits courts, les formes coopératives et les marchés ambulants	- Proposer une offre commerciale adaptée aux modes de vie ruraux - Créer des événements dans l'espace public pour revitaliser les centres-bourgs.	Le règlement écrit autorise la création de bâtiments commerciaux permettant les circuits courts dans la mesure où la vente est complémentaire à l'activité agricole.
	Maintenir une offre commerciale de proximité dans les secteurs ruraux en déprise démographique	- Limiter les déplacements motorisés - Maintenir l'attractivité des bourgs et des équipements et services publics. - Offrir une diversité commerciale aux habitants. - Maintenir et développer une attractivité commerciale de centre-bourg. - Lutter contre la vacance commerciale afin de solidifier l'attractivité des commerces. - Lutter contre la dégradation du paysage urbain.	Le règlement prévoit une mixité fonctionnelle et autorise la création des commerces dans les centres-bourgs et centres-villes. Le règlement écrit interdit l'implantation de petits commerces dans les zones commerciales périphériques afin de maintenir l'attractivité dans les bourgs.
	Maintenir la dynamique commerciale dans les centres-villes structurants		
	Préserver les linéaires commerciaux existants		
	Maintenir et/ou développer des activités commerciales dans les centres-bourgs dotés de marchés		

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons réglementaires
Revitaliser les centres-bourgs pour apporter du dynamisme à la vie locale	Permettre l'évolution du bâti traditionnel pour l'adapter aux modes de vie actuels	- Favoriser la remobilisation des logements vacants par la souplesse des règles, notamment dans les centres anciens.	Le règlement adopte des règles souples afin de faciliter la reprise des logements vacants dans les centres-bourgs.
	Remobiliser 200 logements vacants afin de réduire l'augmentation du phénomène		
	Adapter les règles en matière de stationnement, frein à la reprise du bâti traditionnel	- Améliorer l'accessibilité dans les cœurs de ville et les centres-bourgs. - Favoriser l'attractivité des commerces et la remobilisation des logements vacants.	Le règlement adopte des règles souples en matière de stationnement, notamment sur justification du projet et du contexte environnant. Les OAP prévoient des stationnements organisés le long des axes ou dans des parcs mutualisés.
Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de qualité de vie	Préserver les vallées de fort intérêt paysager : Dive, Charente, Bouleure et Clouère	- Maintenir la qualité paysagère et les paysages emblématiques du territoire tant pour les habitants que pour les résidents saisonniers	Le règlement graphique identifie les cours d'eau en zone naturelle.
	Identifier les points de vue du territoire pour leur mise en valeur patrimoniale, paysagère et touristique	- Préserver les abords des grands sites patrimoniaux et touristiques.	Les abords des sites concernés sont tous classés en A et en N. Aucune extension urbaine n'est prévue aux abords de ces sites.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de qualité de vie	Identifier et préserver les structures végétales des paysages ruraux (arbres remarquables, haies, bosquets, etc.)	- Favoriser le maintien des continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité.	Le règlement graphique délimite des zones naturelles et agricoles entre les entités bâties afin de favoriser les continuités écologiques. Le règlement graphique identifie les éléments de biodiversité participant au bon maintien des continuités écologiques (haies, boisements, mares et arbres remarquables).
	Maintenir les coupures d'urbanisation entre les entités bâties		
	Identifier et valoriser les éléments de patrimoine faisant l'identité du territoire	- Valoriser et promouvoir le patrimoine bâti local	Le règlement graphique identifie et localise des éléments du patrimoine bâti vernaculaire. Certaines OAP identifient et mettent en valeur des éléments de patrimoine présent sur site.
	Permettre le maintien du bâti agricole traditionnel grâce au changement de destination	- Maintenir la vitalité au sein des hameaux et villages. - Conserver le patrimoine bâti local, marqueur de l'identité du territoire. - Impulser une mutation des anciens hameaux agricoles vers une vocation résidentielle afin de répondre à une demande d'une partie de la population.	Le règlement graphique identifie et localise les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons réglementaires
Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisien, supports de qualité de vie	Protéger les berges des cours d'eau des impacts de l'urbanisation	- Profiter de la trame verte et bleue pour valoriser les espaces naturels d'intérêts écologiques et paysagers. - Donner les moyens au territoire d'avoir une eau potable de qualité : préservation des sites de captage, préservation des cours d'eau.	Les cours d'eau et leurs ripisylves sont classés en zone N du territoire.
	Éviter l'urbanisation des cœurs de nature et des sites naturels remarquables		Les périmètres de captage en eau potable ont été pris en compte dans les choix d'aménagement.
Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement du territoire	Éviter l'exposition des habitants face aux risques naturels connus (inondation, ruissellement)	- Limiter l'exposition des habitants à des risques connus et avérés. - Ne pas augmenter la vulnérabilité des habitants aux risques connus	Le règlement graphique prévoit une zone Ni (« Naturel inondable ») et Ui (« Urbain inondable ») dans les secteurs soumis au risque inondation.
	Limiter l'urbanisation à proximité des installations où un risque industriel est avéré		Aucune zone 1AUG ou 2AUG ne se situe à proximité d'ICPE ou d'installation classée SEVESO.
Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain	Permettre le développement sous forme d'opérations d'ensemble afin d'assurer une urbanisation cohérente et maîtrisée	- Garantir de la cohérence dans les opérations d'urbanisation à venir. - Optimiser le foncier à urbaniser.	Les zones 1AUG du règlement graphique font toutes l'objet d'une OAP.
	Améliorer la mixité fonctionnelle des centres anciens pour les revitaliser	- Rompre avec la monofonctionnalité de certains secteurs.	Le règlement écrit autorise la mixité des fonctions compatibles avec la vocation résidentielle des zones.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain	Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses du site et plus économe en foncier	- Optimiser le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines existantes. - Composer une harmonie du paysage urbain.	Le règlement et les OAP prévoient des implantations de bâti favorisant un cadrage urbain et une organisation des perspectives.
	Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles pour favoriser la qualité du paysage urbain et permettre la réalisation de projets assurant une transition entre formes urbaines existantes et attentes actuelles	- Composer une harmonie du paysage urbain. - Réinventer les formes urbaines traditionnelles en prenant en compte les modes de vie contemporains.	
	Favoriser les aménagements de voies piétonnes et cyclables au sein des nouveaux espaces d'urbanisation	- Conforter et améliorer le maillage dédié aux déplacements doux. - Offrir une alternative au « tout voiture », notamment pour les déplacements quotidiens.	Le règlement graphique identifie et localise des emplacements réservés pour la création de liaisons douces. Les OAP imposent un partage de l'espace public et une connexion avec les commerces, équipements et services à proximité.
	Limiter la consommation d'énergie dans l'habitat par la promotion de la réhabilitation énergétique des habitations	- Réduire la fracture énergétique engendrée par les logements de centre-bourg. - Rendre attractifs les centres-bourgs.	Le règlement est favorable aux maisons à basse consommation ainsi qu'aux maisons à énergies positives.
	Traiter le lien des futurs espaces bâtis avec l'espace agricole et assurer la qualité d'aménagement paysager pour les zones à urbaniser	- Assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles	Les OAP imposent la création d'un traitement végétalisé en limite de site afin de garantir l'intégration de l'opération.
	Définir et affirmer les limites urbaines au travers de la requalification de leurs qualités	- Créer des lisières urbaines discrètes et intégrées.	Le règlement graphique délimite des zones urbaines de manière à enrayer le phénomène d'urbanisation linéaire ou en étoile.

ORIENTATION 3 – MAINTENIR ET ÉQUILIBRER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE ENTRE LE NORD ET LE SUD DU CIVRAISIEN EN POITOU

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Assurer le développement résidentiel en quantité et en qualité	Prévoir l'accueil d'environ 128 ménages par an sur la période 2020-2035	- Maintenir la dynamique du nord du territoire - Combler la perte de population au sud du territoire	Le règlement graphique prévoit l'accueil d'environ 128 ménages par an.
	Renforcer l'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages afin de retrouver un équilibre générationnel	- Retrouver un équilibre générationnel sur le long terme. - Maintenir le niveau d'équipements existants, en particulier les équipements scolaires.	Le règlement graphique prévoit des zones 1AUG dans les bourgs dotés en écoles et en équipements.
	Adapter l'offre en logements pour satisfaire l'arrivée des nouveaux ménages	- Offrir la possibilité de réaliser l'ensemble d'un parcours résidentiel sur le territoire - Attirer des populations jeunes et actives en offrant une gamme de logements plus adaptée.	Les OAP prévoient une diversification des typologies de logements.
	Prévoir la création de 2 450 nouveaux logements	- Anticiper l'accueil des nouveaux ménages et le desserrement continu des ménages résidents sur le territoire.	Les zones urbaines et à urbaniser du règlement graphique permettent la création de 2 450 nouveaux logements.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Veiller à une gestion économe et cohérente du foncier 	Réduire d'au moins 50 % la consommation foncière par rapport à la période 2007-2016	- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. - Lutter contre l'étalement urbain. - Réduire le coût de l'urbanisation. - Rapprocher l'habitat des équipements, commerces et services. - Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens.	Les zones à urbaniser du règlement graphique permettent d'encadrer l'urbanisation et de réduire la consommation d'espace. Les OAP imposent des densités minimums à respecter permettant de réduire la consommation d'espace. Des OAP ont été réalisées sur des tènements fonciers en centre-bourg afin d'optimiser ces espaces. Le règlement écrit est favorable à la réduction de la consommation d'espace en favorisant la reconquête des centres-bourgs.
	Répartir les logements de manière à conforter les pôles et à garantir le développement des communes rurales	- Rapprocher les habitants des équipements, commerces et services existants. - Limiter les déplacements motorisés sur le territoire. - Maintenir la vitalité des communes rurales. - Maintenir le dynamisme actuel des communes dans l'aire urbaine Poitiers.	Le règlement graphique identifie des zones 1AUG sur les secteurs à enjeux et répond à une volonté de rapprocher les habitants des commerces et services existants. Un accueil de population minimum est prévu dans les communes rurales du territoire.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Veiller à une gestion économe et cohérente du foncier	Réinvestir les tissus déjà urbanisés avant de consommer de nouvelles terres agricoles	- Optimiser les infrastructures et les réseaux existants. - Réduire les distances à parcourir pour les habitants, notamment pour les déplacements quotidiens. - Lutter contre l'urbanisation au « coup par coup ».	Le règlement écrit est favorable à la réduction de la consommation d'espace en favorisant la reconquête des centres-bourgs. Des OAP ont été réalisées sur les tènements fonciers en densification.
	Prescrire un gradient de densité pour les opérations d'ensemble	- Optimiser le foncier destiné à être ouvert à l'urbanisation.	Les OAP imposent des densités minimums à respecter permettant de réduire la consommation d'espace.
Diversifier l'offre en mobilité et en multimodalité pour favoriser l'accessibilité au territoire	Prévoir les contournements sur les axes majeurs du territoire	- Améliorer l'accessibilité du territoire.	Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour certaines déviations.
	Aménager des liaisons douces, notamment dans le cadre des opérations d'ensemble	- Améliorer l'accessibilité et le maillage des liaisons douces sur le territoire. - Réduire l'utilisation de la voiture, notamment dans les déplacements du quotidien	Les OAP prévoient un partage de l'espace public et des connexions vers les centres-bourgs et les équipements à proximité. Des emplacements réservés sont prévus pour le développement de liaisons douces.
	Favoriser l'utilisation des gares présentes sur le territoire	- Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements longue distance, notamment vers Poitiers et Ruffec.	Le règlement graphique prévoit des zones 1AUG à proximité immédiate des gares du territoire. Des OAP ont été réalisées sur ces sites.
	Prévoir la création d'aires de covoiturage aux abords des axes stratégiques		Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la création d'aires de covoiturage.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons règlementaires
Diversifier l'offre en mobilité et en multimodalité pour favoriser l'accessibilité au territoire	Adapter les règles de stationnement afin de faciliter le renouvellement urbain	- Favoriser la reconquête des centres-bourgs par une approche souple de la question du stationnement	Le règlement écrit apporte de la souplesse aux règles de stationnement afin de favoriser la reconquête des centres-bourgs.
	Doter les nouvelles aires de stationnement d'aménagements pouvant répondre aux problématiques du ruissellement	- Prendre en compte les problématiques liées au ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle	Le règlement écrit prévoit pour les nouvelles aires de stationnement, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, notamment sous forme de noues végétalisées.
Anticiper les besoins en équipements afin de satisfaire les habitants	Maintenir les équipements actuels des bourgs (écoles, commerces et services)	- Maintenir la vitalité du territoire et notamment des communes rurales du sud.	Le règlement graphique prévoit des zones à urbaniser comprenant des équipements. Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la création d'équipements.
	Améliorer l'accessibilité à ces équipements	- Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements du quotidien. - Favoriser l'utilisation des équipements vis-à-vis des plus jeunes en particulier.	Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés pour la création de liaison douce. Les OAP prévoient des connexions entre les équipements, commerces et services et les sites de développement.

Orientations stratégiques	Actions	Justification au regard des enjeux issus du diagnostic	Déclinaisons réglementaires
Maintenir et encadrer une politique en faveur de la transition énergétique	Promouvoir la réhabilitation des habitations existantes et encourager la construction de maisons à basse consommation	- Enrayer la croissance des logements vacants. - Réduire la part des logements énergivores.	Le règlement écrit est favorable à la création de maisons à basse consommation ou à énergie positive.
	Organiser le développement de l'éolien	- Encadrer le développement des énergies renouvelables grâce à une politique de spatialisation de la production d'énergie. - Se doter des outils hors PLUI nécessaire pour encadrer le développement des énergies renouvelables.	Le règlement autorise l'implantation d'éoliennes, de ferme solaire ou de projet de méthanisation en zone A et N du territoire.
	Prioriser le développement de production des énergies renouvelables sur les sites ne portant pas atteinte aux espaces de forte qualité agronomique, environnementale, paysagère, patrimoniale ou touristique.		



JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En application du Code de l'urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLUi du Civraisien en Poitou.

Le principe du règlement graphique est inscrit dans l'esprit et la règle des lois Grenelle et ALUR. Il prévoit de manière générale :

- Une plus grande mixité fonctionnelle en zone urbaine. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- des secteurs urbains spécialisés, dans lesquels les règles sont adaptées afin d'autoriser, d'interdire ou de limiter des destinations de constructions. Ces règles sont justifiées :
 - afin de répondre à des objectifs d'aménagement ou de normes spécifiques aux destinations des constructions ou à l'usage des sols ;
 - afin d'adapter le droit des sols à la gestion des risques, notamment le risque inondation et le risque nucléaire.
- Une protection accrue de l'activité agricole et de la vocation naturelles des secteurs du PLUi avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants.
- la complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des règles du PLUi

SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLUI

La superficie des zones et des sous-secteurs du PLUi permet de traduire réglementairement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Civraisien en Poitou.

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE	Urbain de type centre historique	UN	336 hectares
	Urbain général	UG	953,1 hectares
	Urbain général de type village	UGh	573,2 hectares
	Urbain à vocation économique	UGe	289 hectares
	Urbain soumis au risque inondation	Ui	27,1 hectares
	Urbain à destination de la Vallée des Singes	UT1	41,4 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs comprenant de l'hébergement	UT2	13 hectares
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements	UT3	48 hectares
	Zone touristique et de loisirs dédiée aux structures d'hébergements du camping de Châtillon	UT4	0,97 hectare
	Urbain à destination des équipements touristiques et de loisirs soumis au risque inondation	UTi	0,2 hectare
TOTAL ZONES URBAINES			2 281,8 hectares
ZONE A URBANISER	À urbaniser à court terme pour l'habitat	1AUG	67,5 hectares
	À urbaniser à long terme pour l'habitat	2AUG	28,0 hectares
	À urbaniser à court terme pour l'économie	1AUGe	19,5 hectares
	À urbaniser à long terme pour l'économie	2AUGe	5,6 hectares
	À urbaniser à long terme pour les équipements	2AUT	10,5 hectares
TOTAL ZONES A URBANISER			131 hectares
ZONE AGRICOLE	Agricole	A	68 607,5 hectares
	Secteur de Taille et de Capacité Limitée dédié aux activités économiques en zone agricole	AGe	13,8 hectares
TOTAL ZONES AGRICOLES			68 621,3 hectares
ZONE NATURELLE	Naturel et forestier	N	15 486 hectares
	Naturel inondable	Ni	2 649,3 hectares
	Naturelle dédiée aux pistes des aérodromes	Np	27,6 hectares
	Secteur de Taille et de Capacité Limitée dédié aux terrains familiaux et aux aires d'accueil des gens du voyage	NGV	0,49 hectare

	Secteur de Taille et de Capacité Limitée dédié aux activités économiques en zone naturelle	NGe	12,75 hectares
	Secteur de Taille et de Capacité Limitée dédié aux activités touristiques et de loisirs en zone naturelle	NT1	1,5 hectare
		NT2	17,6 hectares
		NT3	5,2 hectares
		NT4	7,9 hectares
		NT5	2,3 hectares
		NT6	2,5 hectares
		NT7	0,6 hectare
		NT8	2,5 hectares
		NT9	0,71 hectare
		NT10	0,3 hectare
		NT11	3 hectares
		NT12	0,7 hectare
		NTi6	2 hectares
TOTAL ZONES NATURELLES			18 223,1 hectares

LES ZONES « URBAINES »

La zone urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine du Civraisien en Poitou représente **2,55 %** (soit **2 281** hectares). Elle comprend l'ensemble des bourgs des 40 communes ainsi que les villages et hameaux ayant perdu leur vocation agricole.

La zone urbaine est découpée en 7 sous-secteurs afin de répondre aux enjeux du territoire. Ce découpage permet d'adapter les dispositions réglementaires au regard du contexte.



L'EMPRISE DES ESPACES URBAINS SUR LE TERRITOIRE

Le tissu urbain mixte

Le tissu urbain mixte correspond au secteur urbain des différentes communes où la vocation résidentielle est prépondérante. Toutefois, dans une logique de mixité des fonctions urbaines, les commerces et services compatibles, ainsi que certains équipements y sont également autorisés.

Ce tissu urbain mixte se divise en trois sous-secteurs (UN, UG et UGh) afin de tenir compte de la morphologie du bâti et des caractéristiques patrimoniales propres à la zone UN.

Le sous-secteur UN

Le sous-secteur UN correspond au centre historique des bourgs des 40 communes du Civraisien en Poitou. Ce secteur se caractérise par sa densité du bâti, son implantation sur rue et très généralement par l'intérêt patrimonial qu'il représente.

L'objectif premier est la préservation du caractère patrimonial au sein de ces 40 bourgs. Ainsi, les dispositions réglementaires sont écrites afin d'atteindre cet objectif.

Le second objectif est de développer l'offre résidentielle et de services dans une logique de mixité fonctionnelle.

Le sous-secteur UN a vocation à favoriser la densification du tissu urbain existant, favoriser la revitalisation des centres-bourgs grâce à des règles relativement souples ouvrant la porte à de nombreux projets. L'idée est de ne pas empêcher la remobilisation des logements vacants, mais de maintenir le caractère patrimonial de ces sous-secteurs.

Le sous-secteur UG

Le sous-secteur UG correspond au reste de l'enveloppe bâtie des bourgs des 40 communes du Civraisien en Poitou. Il a été défini afin de répondre au mieux aux enjeux de mixité fonctionnelle dans les bourgs. En effet, les destinations et sous-destinations autorisées permettent des usages multiples au sein de ce sous-secteur.

Le sous-secteur UG couvre donc les faubourgs des principales villes et le pavillonnaire urbain dans l'ensemble des communes, c'est-à-dire le tissu urbain dans lequel l'implantation du bâti est plus lâche que dans la zone UN.

Ce tissu urbain est l'héritage du développement antérieur sous forme de lotissements.

Le sous-secteur UG comprend aussi les secteurs de grands équipements (salle des fêtes par exemple).

Le sous-secteur UG a vocation à favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères et morphologiques du tissu urbain.

Le sous-secteur UGh

Le sous-secteur UGh correspond aux villages de l'ensemble du territoire ayant perdu leur vocation agricole.

Ces entités urbaines se caractérisent, comme la zone UN, par leur bâti traditionnel et leur densité importante.

La délimitation de ces zones tient compte :

- De la surface de ces ensembles urbanisés : sont classés en UGh les villages de plus de 2 hectares comprenant au moins 10 constructions à usage d'habitation.
- La vocation principale du village. Si la vocation principale reste l'activité agricole, le village est classé en zone agricole.

Les nombreuses zones UGh sont l'héritage du développement antérieur du territoire, composé de nombreuses fermes isolées. Au fil du temps, les constructions se sont développées aux abords de ces fermes pour former ces nombreux hameaux et villages.

Le sous-secteur UGh a vocation à favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères et morphologiques du tissu urbain. Les extensions urbaines sont prévues sur certains villages qui disposent des réseaux et équipements nécessaires et qui par leur emplacement contribuent à rendre plus cohérent l'emprise urbaine du village (quasi enclaves notamment).

Les sous-secteurs spécifiques

Les sous-secteurs spécifiques correspondent à différents secteurs du PLUi où les règles doivent être adaptées pour tenir compte du caractère spécifique de la zone.

Ces sous-secteurs sont de deux types : les sous-secteurs liés à un risque inondation et les sous-secteurs dédiés aux activités économiques incompatibles avec l'habitat.

Le sous-secteur Ui

Le sous-secteur Ui correspond au tissu urbain des bourgs et villages soumis à un aléa du risque inondation. Le territoire du Civraisien en Poitou est traversé par plusieurs cours d'eau soumis à un risque inondation (le Clain, la Charente, la Dive, la Bouleure et la Clouère).

Ces différents cours d'eau sont tous soumis à l'atlas des zones inondables (AZI)

Ainsi, afin de répondre au PADD qui prévoit la prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement, l'ensemble des périmètres des AZI font l'objet d'un sous-secteur spécifique Ui, Ni et NiT6.

Quand l'aléa inondation s'inscrit en contexte urbain de centre-bourg ou centre-ville (exemple de Saint-Maurice-la-Clouère ou de Civray), le sous-secteur Ni est remplacé par un sous-secteur Ui afin d'y adapter les règles de constructibilité.

Principes de délimitation des sous-secteurs Ui

- Prise en compte des atlas des zones inondables et du tissu urbain existant et du contexte urbain des centres-bourgs.

Objectif de définition du sous-secteur

- Ne pas exposer plus de population au risque inondation.
- Prendre en compte les risques inondation dans les politiques d'aménagement.
- Autoriser l'évolution des constructions existantes tout en refusant de nouvelles constructions.

Le sous-secteur « UGe »

Le sous-secteur UGe correspond aux secteurs du territoire dédiés uniquement aux activités économiques et accueillant les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales et logistiques. Il s'agit des activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle des trois sous-secteurs précédemment évoqués (UN, UG et UGh). L'objectif étant d'éviter les risques en matière de conflits d'usage et de nuisances.

Le sous-secteur UGe a été identifié de manière à prendre en compte les parcs d'activités existants et les projets d'extensions ou de création des zones d'activités économiques et les entreprises existantes non compatibles avec la vocation de la zone dans laquelle elles se situent.

Principe de délimitation des sous-secteurs UGe

- Prise en compte des périmètres des zones d'activités économiques existantes afin de garantir l'évolution des sites en question.
- Prise en compte du périmètre des entreprises non compatibles avec la fonction résidentielle des zones UN, UG et UGh implantées dans le tissu urbain existant.

Objectif de définition des sous-secteurs :

- Renforcer l'animation du tissu économique local en favorisant le maintien et le renouvellement des activités sur certains sites stratégiques.

Le sous-secteur UT

Le sous-secteur UT permet de répondre aux orientations issues du PADD « Organiser le développement touristique autour des atouts du Civraisien ». En effet, ce secteur permet, à titre exceptionnel d'autoriser certaines constructions dans le but de développer une activité touristique ou de loisirs.

Le sous-secteur UT se décline en 3 groupes :

- UT1 pour la Vallée des Singes ;
- UT2 pour les structures touristiques et de loisirs comprenant de l'hébergement ;
- UT3 pour les structures touristiques et de loisirs ne comprenant pas d'hébergements ;
- UT4 pour les structures touristiques et de loisirs du camping de Châtillon.

Principe de délimitation du sous-secteur UT

- Prise en compte des installations existantes.
- Prise en compte des éventuels projets de développement de la Vallée des Singes et du camping de Châtillon.

Objectifs de définition du sous-secteur UT

- Permettre le développement d'activités existantes par l'adaptation des règles.

Tenir compte du contexte environnant dans lequel s'inscrit l'équipement et en particulier le contexte patrimonial pour Châtillon.

Le sous-secteur UTi

Le sous-secteur UTi correspond aux équipements touristiques et de loisirs soumis à un aléa du risque inondation.

Ainsi, afin de répondre au PADD qui prévoit la prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement, l'ensemble des périmètres des AZI font l'objet d'un sous-secteur spécifique Ni. Les équipements touristiques et de loisirs implantés en zone Ni sont classés en zone UTi pour tenir compte de la spécificité de la zone.

Il s'agit plus précisément de la base de loisirs de Payré (les îles de Payré).

Principes de délimitation des sous-secteurs UTi

- Prise en compte des atlas des zones inondables.
- Prise en compte d'équipements touristiques et de loisirs existants.

Objectif de définition du sous-secteur

- Ne pas exposer plus de population au risque inondation.
- Prendre en compte les risques inondation dans les politiques d'aménagement.
- Permettre l'évolution des structures touristiques et de loisirs soumis au risque inondation.

LES ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser (zone AU) correspond aux secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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 implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement (zone comportant l'indice 1 [1AU]).

Lorsque les voies publiques 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 implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du document.

La zone à urbaniser du Civraisien en Poitou représente **0,2 %** (soit **131** hectares). Elle correspond aux principaux secteurs à enjeux du territoire.

La zone à urbaniser est découpée en 5 sous-secteurs afin de répondre aux enjeux du territoire. Ce découpage permet d'adapter les dispositions réglementaires au regard du contexte.



L'EMPRISE DES ESPACES À URBANISER SUR LE TERRITOIRE

Les zones à urbaniser à dominante résidentielle

Le sous-secteur 1AUG

Le sous-secteur 1AUG correspond aux secteurs de développement à court terme pour de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec la fonction résidentielle du secteur. Ces secteurs font tous l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à encadrer le développement du site. L'objectif est d'apporter de la qualité et de la mixité fonctionnelle (espace public, équipements, etc.) à ces futurs secteurs de développement.

Ces secteurs disposent des équipements et réseaux à proximité nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation. La justification de chacun des secteurs est indiquée dans la partie « Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

- Améliorer la qualité des lisières et des entrées de ville et de bourgs ;

Principe de délimitation des sous-secteurs 1AUG

- Conforter les pôles principaux, relais et de proximité du territoire afin de bénéficier de l'offre commerciale et en services existants.
- Éloignement réciproque vis-à-vis des sièges d'exploitation en activité (100 mètres).
- Implantation dans la continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine et garantir les connexions avec le centre-bourg et/ou les services, commerces et équipements à proximité du site.
- Optimiser les espaces interstitiels importants afin de garantir une bonne intégration paysagère et un nombre minimum de logements.

Objectifs de définition du sous-secteur 1AUG

- Favoriser la densification en tenant compte du contexte urbain et paysager et engager une gestion économe de l'espace ;
- Promouvoir une diversité des fonctions urbaines (logements, équipements et activités compatibles) ;
- Permettre le développement de liaison douce vers les lieux de villégiatures (commerces, équipements, centre-bourg, etc.) ;

Le sous-secteur 2AUG

Le sous-secteur 2AUG occupe la même fonction que le sous-secteur précédent. Toutefois, ce secteur, en l'absence d'une capacité suffisante des réseaux, est subordonné à une modification ou une révision du document d'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées lors de l'une de ces procédures.

- Hormis la capacité des réseaux qui présentent un caractère obligatoire pour différencier une zone 1AUG d'une zone 2AUG, le PLUi du Civraisien en Poitou a adopté deux autres critères pouvant justifier le classement d'une zone à urbaniser en sous-secteur 2AUG :

- La volonté de combler les potentialités de densification avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.
- La possibilité d'affirmer la priorité d'un secteur par rapport à un autre à court terme.

Principe de délimitation des sous-secteurs 2AUG

- Les principes de délimitation des sous-secteurs 2AUG sont identiques à ceux adoptés pour les sous-secteurs 1AUG.

Objectifs de définition du sous-secteur 2AUG

- Les objectifs de définition des sous-secteurs 2AUG sont identiques à ceux adoptés pour les sous-secteurs 1AUG

Les zones à urbaniser à vocation économique

Le sous-secteur 1AUGe

Le sous-secteur 1AUGe correspond aux secteurs de développement à court terme pour les activités économiques non compatibles avec les habitations. Ces secteurs font aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à encadrer le développement du site. L'objectif est de permettre à ces futures zones de se structurer et s'organiser tout en recherchant la qualité dans les aménagements.

3 zones 1AUGe sont identifiées dans le PLUi de du Civraisien en Poitou, il s'agit du projet de zones d'activités économiques des Minières à Payré, de la zone de l'Arboretum à Saint-Maurice-la-Clouère et de la zone d'activités des Journaux à Chaunay. La justification de ces sites est expliquée dans la partie « Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les sous-secteurs 1AUGe disposent des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

- S'appuyer sur les infrastructures routières majeures du territoire.

Objectifs de définition du sous-secteur 1AUGe

- Assurer un traitement qualitatif des zones d'activités économiques.
- Éviter les conflits d'usage avec les secteurs à dominante résidentielle.

Principe de délimitation des sous-secteurs 1AUGe

- Conforter les pôles structurants du territoire en permettant la création d'emplois.

Le sous-secteur 2AUGe

Le sous-secteur 2AUGe occupe la même fonction que le sous-secteur précédent. Toutefois, ce secteur en l'absence d'une capacité suffisante des réseaux est subordonné à une modification ou à une révision du document d'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées lors de l'une de ces procédures.

Hormis la capacité des réseaux qui présentent un caractère obligatoire pour différencier une zone 1AUGe d'une zone 2AUGe, le PLUi du Civraisien en Poitou a adopté deux autres critères pouvant justifier le classement d'une zone à urbaniser en sous-secteur 2AUGe :

- La volonté de prioriser le développement des activités économiques les sites existants (les Elbes à Civray par exemple).
- La possibilité d'affirmer la priorité d'un secteur par rapport à un autre à court terme.

Deux sous-secteurs 2AUGe sont identifiés dans le PLUi, cela concerne le projet d'une entreprise de transformation de produit agricole à Genouillé et l'extension de la zone d'activités de la gare à Saint-Pierre-d'Exideuil.

Principe de délimitation des sous-secteurs 2AUGe

- Les principes de délimitation des sous-secteurs 2AUGe sont identiques à ceux adoptés pour les sous-secteurs 1AUGe.
- Profiter de l'embranchement fer de Saint-Saviol et Saint-Pierre-d'Exideuil pour accueillir des entreprises ayant un besoin de ferrouter.

Objectifs de définition du sous-secteur 2AUGe

- Les objectifs de définition des sous-secteurs 2AUGe sont identiques à ceux adoptés pour les sous-secteurs 1AUGe.

Les zones à urbaniser à vocation touristique et/ou de loisirs

Le sous-secteur 2AUT

Le sous-secteur **2AUT** correspond à l'extension du parc animalier de la Vallée des Singes.

En l'absence de projet concret permettant d'encadrer le développement du sous-secteur, le projet est subordonné à une modification ou une révision du document d'urbanisme. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera réalisée lors de l'une de ces procédures.

Objectifs de définition du sous-secteur 2AUT

- Maintenir et développer les activités touristiques et de loisirs sur le territoire, essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire.
- Prendre en compte le contexte paysager dans lequel le projet peut s'insérer.

Principe de délimitation des sous-secteurs 2AUT

- Prise en compte de l'emprise nécessaire au projet d'agrandissement du parc et à un projet d'hébergement touristique.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole (zone A) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole couvre **76,8 %** du territoire du Civaissien en Poitou, soit près de **68 621** hectares.

La zone agricole a été découpée en deux sous-secteurs (A, AGE) afin de répondre aux enjeux du territoire. La zone A, le sous-secteur relatif aux espaces agricoles et le sous-secteur correspondant aux activités économiques installées en zone agricole AGE.

Ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable « préserver et diversifier le potentiel agricole ». La délimitation de la zone agricole a été réalisée de manière à permettre aux exploitants agricoles le développement de leur activité.

La zone agricole couvre différents types de secteurs :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ;
- Les espaces boisés de taille minime implantés dans un contexte agricole ;
- Des espaces bâtis tels que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation ou de manière plus ponctuelle, des bâtiments d'activité économique autre qu'agricole.

Principe de délimitation de la zone A

- Prise en compte des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires ;
- Prise en compte du Registre parcellaire agricole (RPG) lié à la déclaration « PAC » faite par les agriculteurs.

Objectif de définition de la zone A

- Maintenir et développer l'activité agricole et les activités économiques en lien avec l'activité agricole.

Le sous-secteur AGE

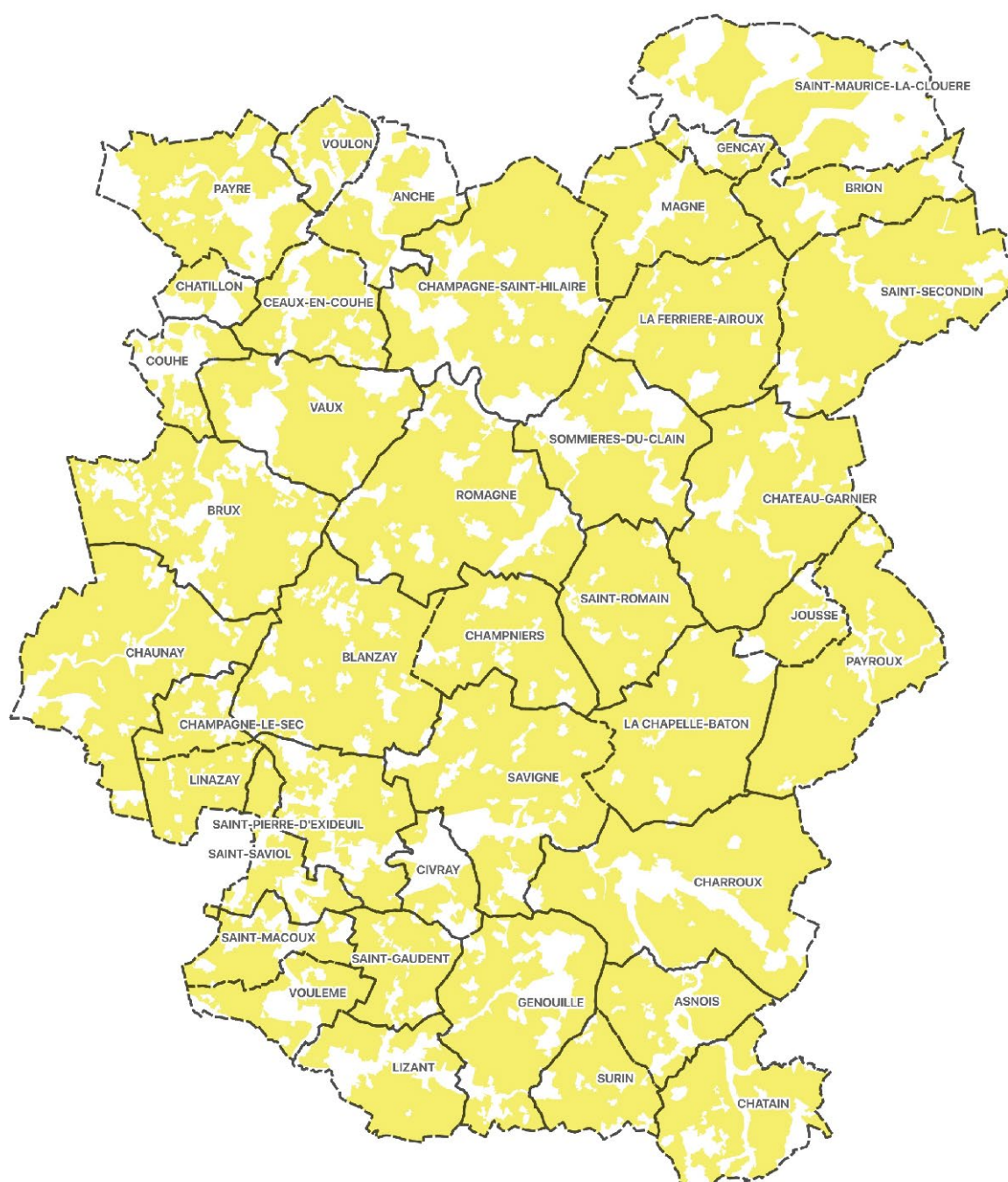
Le sous-secteur AGE correspond aux entreprises et artisans implantés en zone agricole et ayant pour ambition de se développer dans les prochaines années. Les sous-secteurs AGE constituent des STECAL et leur justification est expliquée dans la partie « Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée ».

Principes de délimitation des sous-secteurs AGE

- Prise en compte des parcelles sur lesquelles une activité économique est implantée dans un contexte agricole. Seules les activités économiques pérennes ont été maintenues et font l'objet d'un STECAL.

Objectif de définition du sous-secteur

- Maintenir et garantir l'évolution des activités économiques pérennes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolés, mais en les limitant strictement à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées.



L'EMPRISE DES ESPACES AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle (zone N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou, d'autre part, leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles du Civraisien en Poitou couvrent près de **20,4 %** du territoire, soit **18 223** hectares environ.

La zone naturelle a été découpée en six sous-secteurs (N, Ni, NT1 à NT12, NGe, NGv, Np) afin de répondre aux enjeux du territoire. La zone N, le sous-secteur relatif aux activités de tourisme et de loisirs en zone naturelle et agricole NT1 à NT12, le sous-secteur relatif aux zones naturelles et agricoles soumises à un risque inondation Ni et NTi6, le sous-secteur correspondant aux activités économiques installées en zone agricole ou naturelle NGe, le sous-secteur correspondant aux pistes des aérodromes Np et le sous-secteur NGv correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage et aux terrains familiaux.

La zone naturelle

Cette zone permet de répondre aux orientations issues du PADD « Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de qualité de vie » et « Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la trame verte et bleue ». Ce secteur répond aux enjeux de la trame verte et bleue et c'est pourquoi les conditions de développement de l'urbanisation sont très restreintes.

Principe de délimitation de la zone N

- Prise en compte des espaces concernés par des inventaires ou des classements écologiques et patrimoniaux : zone Natura 2000, espaces naturels sensibles, ZNIEFF, etc.
- Prise en compte des espaces à dominante naturelle : landes, bois, vallée, etc.
- Prise en compte des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.

Objectifs de définition de la zone N

- Mettre en valeur le patrimoine naturel du territoire.
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire.

Les zones naturelles spécifiques

Le sous-secteur Ni et NTi6

Les sous-secteurs Ni et NTi6 correspondent aux zones naturelles et agricoles soumises à un aléa du risque inondation. Le territoire du Civraisien en Poitou est traversé par plusieurs cours d'eau soumis à un risque inondation (le Clain, la Charente, la Dive, la Bouleure et la Clouère).

Ces différents cours d'eau sont tous soumis à l'atlas des zones inondables (AZI)

Ainsi, afin de répondre au PADD qui prévoit la prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement, l'ensemble des périmètres des AZI font l'objet d'un sous-secteur spécifique Ni.

Le sous-secteur NTi6 constitue un STECAL et sa justification est expliquée dans la partie « Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée ».

Principes de délimitation des sous-secteurs Ni et NTi6

- Prise en compte des atlas des zones inondables.

Objectif de définition du sous-secteur

- Ne pas exposer plus de population au risque inondation.
- Prendre en compte les risques inondation dans les politiques d'aménagement.

Le sous-secteur NGe

Le sous-secteur NGe correspond aux entreprises et artisans implantés en zone agricole ou naturelle et ayant pour ambition de se développer dans les prochaines années. Les zones NGe constituent des STECAL et leur justification est expliquée dans la partie « Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée ».

Principes de délimitation des sous-secteurs NGe

- Prise en compte des parcelles sur lesquelles une activité économique est implantée dans un contexte naturel. Seules les activités économiques pérennes ont été maintenues et font l'objet d'un STECAL.

Objectif de définition du sous-secteur

- Maintenir et garantir l'évolution des activités économiques pérennes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolés, mais en les limitant strictement à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées.

Le sous-secteur NGV

Le sous-secteur NGV correspond aux aires d'accueil des gens du voyage. On en dénombre une sur la commune de Civray.

Principes de délimitation des sous-secteurs NGV

- Prise en compte de l'aire d'accueil existante à Civray.

Objectif de définition du sous-secteur

- Permettre la mise aux normes sanitaires des aires d'accueil des gens du voyage.

Les sous-secteurs NT1 à NT12

Les sous-secteurs NT1 à NT12 correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à vocation touristiques ou de loisirs pour 11 d'entre eux et un pour la reconversion d'un terrain de sport en atelier municipal.

Principes de délimitation des sous-secteurs NT1 à NT12

- Prise en compte des stricts besoins de chacun des projets.

Objectif de définition du sous-secteur

- Permettre d'encadrer les projets touristiques insérés dans un contexte naturel.

La justification de ce secteur en particulier est expliquée dans la partie « Justification des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée ».

Les sous-secteurs Np

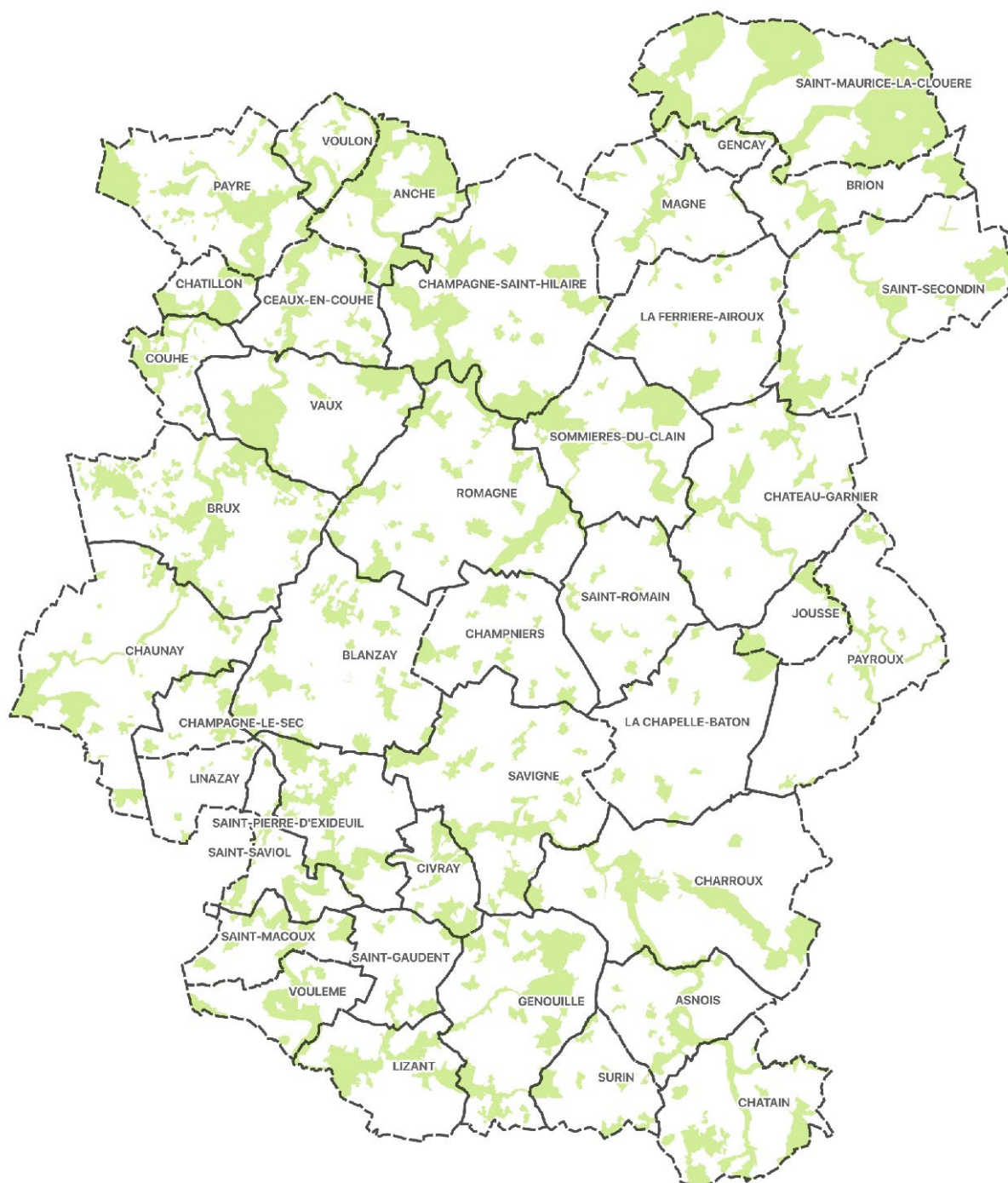
Les sous-secteurs Np correspondent à l'occupation des pistes d'atterrissage enherbées des aérodromes existants.

Principes de délimitation des sous-secteurs NP

- Prise en compte des pistes des aérodromes existants.

Objectif de définition du sous-secteur

- Permettre d'encadrer l'inconstructibilité stricte du sous-secteur.



L'EMPRISE DES ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE

JUSTIFICATION DES REGLES UTILISEES OU NON UTILISEES DE CE QUE PERMET LE REGLEMENT DU PLUi MODERNISE

La mise en œuvre du règlement écrit modernisé a été souhaitée par la Communauté de Communes.

Opter pour la version modernisée du règlement est l'opportunité de doter la collectivité d'outil plus simple. L'objectif du règlement écrit est :

- d'être synthétique,
- d'exprimer la règle de manière simple et
- de rendre les règles lisibles et compréhensibles de tous.

Le décret de modernisation du contenu du PLUi vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLUi. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, etc.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires.

Une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) est proposée avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

La structure du règlement écrit est la suivante :

- Une partie présentant le mode d'emploi du règlement écrit avec les principes réglementaires ont été mise en œuvre dans le PLU,
- Une partie présentant les dispositions générales applicables à toutes les zones,
- Une partie contenant les règles communes à toutes les zones,
- Une partie contenant les règles spécifiques à chacune des zones.

La rédaction de l'ensemble du règlement écrit a été simplifiée au maximum. Des tableaux facilement compréhensibles ont été formalisés lorsque la règle se prête mieux à cette mise en forme (règles quantitatives par destination de construction par exemple).

Mixité sociale et fonctionnelle	
Article L. 151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe	Aucune taille minimale de logements n'a été fixée dans le cadre du PLU. Dans le cadre des OAP, des variations de densité ont été imposées afin de varier les typologies de logements (collectifs, intermédiaires, etc.) et varier la taille des logements.
Article L. 151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale	Aucun pourcentage de catégories de logements en particulier n'a été fixé dans le cadre du PLUi. Dans le cadre des OAP, des précisions ont pu être apportées notamment dans le cadre d'opération à destination des personnes âgées.
Article L. 151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Aucun linéaire commercial n'a été utilisé dans le cadre du PLUi. Toutefois, le règlement autorise et favorise l'implantation de commerces dans les centres-villes et centres-bourgs des communes, principalement en zone UN.
Qualité du cadre de vie	
Article L. 151-19 : 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	Dans l'ensemble des zones du PLUi, des éléments ont été identifiés et localisés afin de les protéger, de les conserver et de les mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont de plusieurs types : arbres isolés remarquables, patrimoine bâti vernaculaire par exemple.
Article L. 151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	Le PLUi n'impose pas de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, mais les OAP permettent la mise en œuvre de modes constructifs novateurs permettant les projets énergétiquement performants.
Article L. 151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	Le PLUi impose un minimum d'espaces libres de 10 % non imperméabilisés ou éco-aménagés dans toutes les zones.
Article L. 151-23 : 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	Dans l'ensemble des zones du PLUi, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont des mares, des haies et des boisements.
Article L. 151-23 : Localiser 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.	Le PLUi n'a pas identifié de terrains cultivés ou d'espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le PLUi a identifié des secteurs et défini une zone naturelle afin de favoriser le maintien des cœurs d'îlots ou des espaces verts en cœur de bourg.

Densité	
Article L151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.	Le PLUI a identifié des secteurs de développement à proximité des gares et impose des densités plus élevées dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Article L151-28 1° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.	Le PLUI ne prévoit pas de secteurs permettant un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol en application de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement écrit, dans l'ensemble des zones urbaines, autorise une majoration des volumétries pour les opérations contemporaines novatrices.
Article L151-28 2° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.	Le PLUI n'a pas identifié de secteur destiné à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux et donc aucun secteur ne bénéficie de l'application de l'article L. 151-28 permettant une majoration des volumétries.
Article L151-28 3° : Prévoir un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé, mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive	Le PLUI n'a pas utilisé l'alinéa 3 de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
Article L151-28 4° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.	Le PLUI n'a pas utilisé l'alinéa 4 de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Équipements, réseaux, emplacements réservés	
Article L151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	Le PLUi impose dans le règlement écrit que les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soient directement pré câblées et anticipent le raccordement à la fibre.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1 ° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	Le PLUi prévoit de nombreux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, notamment dans le cadre des OAP, mais aussi dans le cas de projets plus ponctuels.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2 ° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	Le PLUi prévoit de nombreux emplacements réservés aux installations d'intérêt général. Il s'agit par exemple de l'extension d'un cimetière ou de la création d'une station d'épuration.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3 ° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	Le PLUi n'a pas utilisé l'alinéa 3 de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4 ° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;	Le PLUi n'a pas utilisé l'alinéa 4 de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.
Article L. 151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5 ° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Le PLUi n'a pas utilisé l'alinéa 5 de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION PAR THÉMATIQUE DES RÈGLES POUR CHACUNE DES ZONES

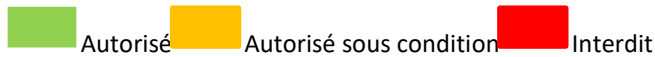
La présente partie exprime la justification des règles utilisées dans chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et l'usage des sols ;
- La qualité urbaine et paysagère ;
- Le stationnement et les réseaux.

Justification des règles portant sur les destinations des constructions et l'usage des sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :



Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone.

Les réglementations issues des PPRI et des Atlas des zones inondables s'appliquent à l'ensemble des zones concernées.

Zones		Interdictions	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	UN	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain :	Non réglementé dans les zones urbaines où la mixité sociale et fonctionnelle est satisfaisante pour la collectivité.
	UG	- en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante ;	
	UGh	- en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances notamment.	
	Ui		
	UGe	Permettre l'évolution et la construction d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics qui nécessitent des bâtiments aux contraintes techniques spécifiques que les autres destinations.	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, équipements) peu compatibles avec une occupation résidentielle en particulier.
	UT1		
	UT2		
	UT3		
	UT4	Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle en réservant une zone aux équipements.	
	Ui et UTi	Permettre l'évolution des constructions existantes en prenant en compte le risque inondation.	Non réglementé, car cette zone présente un risque.

Zones		Interdictions	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE A URBANISER	1AUG	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : - en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante ; - en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances notamment.	Non réglementé dans le règlement écrit, car programmé sur une partie des orientations d'aménagement et de programmation (logements à destination des séniors, etc.).
	1AUGe	Permettre l'évolution et la construction d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics qui nécessitent des bâtiments aux contraintes techniques spécifiques que les autres destinations. Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle en réservant une zone aux équipements.	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, équipements) peu compatibles avec une occupation résidentielle en particulier.
	2AUG 2AUGe 2AUT	Rédaction du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation	
ZONE AGRICOLE	A	Réserver la zone aux activités agricoles (dont ICPE liées à une activité agricole uniquement) Permettre aux habitations existantes d'évoluer dans le respect des paysages et sans nuire aux activités agricoles	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture), car peu compatibles avec d'autres occupations (résidentielles en particulier) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	AGe	Permettre les constructions liées aux activités existantes (artisanats, etc.). Délimite et réglemente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée spécifique.	

Zones		Interdictions	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE NATURELLE	N	Réserver la zone aux activités forestières Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer de manière limitée et encadrée dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone.	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture), car peu compatibles avec d'autres occupations (résidentielles en particulier) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	NGe	Permettre les constructions liées aux activités existantes (artisanats, etc.). Délimite et réglemente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée spécifique.	
	NT1	Permettre les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Délimite et réglemente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée spécifique.	
	NT2 à NT12	Permettre les constructions liées aux activités de loisirs et touristiques avec hébergement. Délimite et réglemente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée spécifique.	
	NGv	Permettre les constructions et aménagements en lien avec l'usage : terrains familiaux et aire d'accueil de gens du voyage. Délimite et réglemente un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée spécifique.	Permettre l'installation des gens du voyage sur des sites adaptés à leurs besoins.

	Ni	Assurer la protection des biens et des personnes face aux risques en interdisant toute construction dans la zone.	Non règlementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture), car peu compatibles avec d'autres occupations (résidentielles en particulier) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	NTi6	Assurer la protection des biens et des personnes face aux risques en limitant toute construction dans la zone aux évolutions de celles existantes conduisant à une réduction de la vulnérabilité.	
	Np	Réserver la zone aux pistes d'atterrissage des aérodromes.	

Justification des règles portant sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
ZONE URBAINE	UN	Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain traditionnel dans les bourgs et villages en limitant la hauteur maximale à 12 mètres (hauteur moyenne relevée).	Imposer la préservation des éléments architecturaux traditionnels et patrimoniaux permettant un meilleur ancrage au lieu des projets.
	UG	La morphologie urbaine des villages (UGh) est dominée par une architecture traditionnelle dont les hauteurs sont supérieures au bâti pavillonnaire. Dans un souci d'harmonie du tissu urbain, la hauteur maximale des villages respectera celle de l'existant soit 12 mètres maximum. Favoriser la continuité des fronts de rues en permettant des implantations en continuité de l'existant.	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et matériaux. Imposer un choix d'aspect des clôtures afin de créer un paysage urbain cohérent, mais rythmé.
	UGh	Garantir des passages en limites séparatives fonctionnels en limitant à 3 mètres en cas de reculs minimums des constructions principales par rapport aux limes séparatives. Apporter de la souplesse aux possibilités de constructions en permettant les implantations en limite séparative pour les annexes.	Permettre de signifier la limite publique privée sans créer un effet trop fermé de la rue en limitant la hauteur maximale des clôtures sur emprise publique à 1,80 mètre Respecter l'ambiance urbaine et les caractéristiques architecturales traditionnelles locales :
	Ui	Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur traditionnel en ne limitant pas l'occupation au sol en surface.	- en imposant le recours aux toitures à pentes d'une inclinaison semblable à celle des constructions existantes. - en limitant le recours aux toitures plates aux projets qui en justifient l'intérêt et l'intégration dans le paysage urbain.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
ZONE URBAINE	UGe	Garantir la faisabilité de tout type d'équipements en limitant les règles volumétriques à une hauteur maximale de 15 mètres, soit modérément plus haute que la moyenne du tissu urbain, afin de faire des équipements des marqueurs symboliques communaux à l'image des équipements édifiés dans le passé (mairies, écoles, etc.). Favoriser : - la constitution d'un tissu urbain fonctionnel, - d'une meilleure articulation des volumes les uns par rapport aux autres et	Imposer un choix d'aspect des clôtures afin de créer un paysage urbain cohérent, mais rythmé. Permettre de signifier la limite publique privée sans créer un effet trop fermé de la rue en limitant la hauteur maximale des clôtures sur emprise publique à 1,80 mètre Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment emblématique ponctuant et marquant le paysage urbain futur. Permettre la constitution d'un patrimoine architectural contemporain.
	UT1	- une distance par rapport au paysage non bâti	Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment fonctionnel.
	UT2		
	UT3		
	UT4		
	UTi		
	ZONE À URBANISER	1AUG	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier : - en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 12 mètres, - en recherchant de l'optimisation de la ressource foncière, par une permission de hauteurs plus importantes que dans la zone UG. - En luttant contre l'étalement urbain par une remise en question des modèles architecturaux. - En rendant le bâti plus compact et le mettre à distance des espaces naturels et agricoles et atténuer l'impact. - En laissant plus d'espace non imperméabilisé.

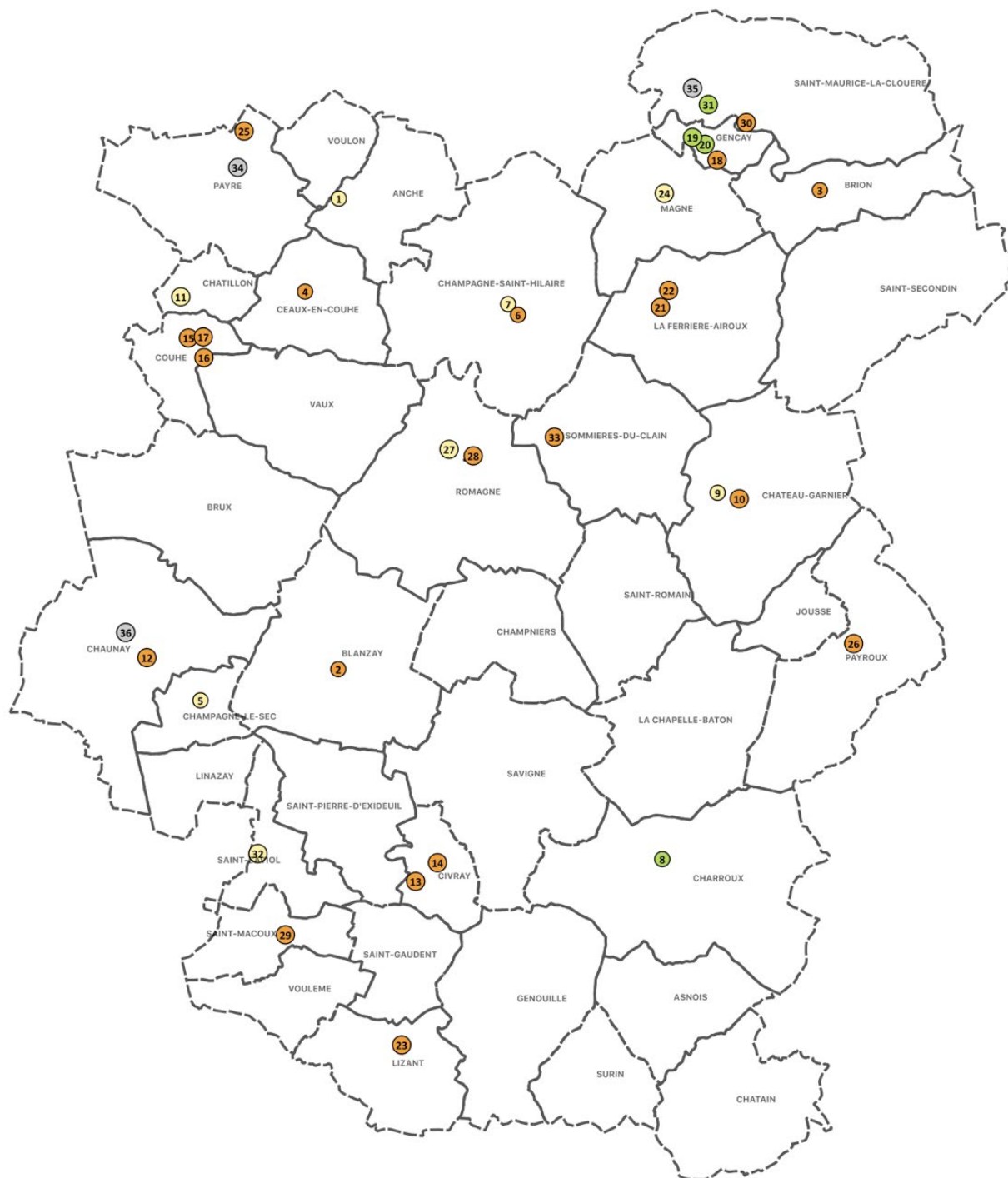
Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
	1AUGe	Garantir la faisabilité de tout type de projet en limitant les règles volumétriques à une hauteur maximale fixée à 15 mètres et correspondant aux contraintes des activités à implanter sur la zone.	Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment fonctionnel.
	2AUG 2AUGe 2AUT	Rédaction du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.	
ZONE AGRICOLE	A	Garantir un impact paysager limité : - en limitant la hauteur maximale des constructions entre 3 mètres et 10 mètres pour les habitations et les bâtiments autorisés et à 15 mètres pour les constructions agricoles et forestières. - en limitant la hauteur des annexes à 4 mètres, - en limitant les surfaces des constructions autorisées d'extensions des constructions existantes et les possibilités de construction d'annexes.	Assurer la faisabilité de constructions fonctionnelles pour les occupations autorisées et bien intégrées dans le paysage rural : - en imposant la préservation des éléments architecturaux traditionnels et patrimoniaux permettant un meilleur ancrage au lieu des projets - en imposant une cohérence esthétique des clôtures Permettre les projets contemporains : - en respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage.
	AGe		
ZONE NATURELLE	N		
	NGe		
	NGv		
	NT1		
	NT 2 à 12		
	Np		
	Ni		
	NTi6		

Zones		Traitement environnemental	Stationnement
ZONE URBAINE	UN	Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surfaces libres en plein variant de 0,3 à 10 % en fonction des zones. Les limitations sont plus strictes dans les STECAL. Assurer une bonne pérennité des plantations et une meilleure intégration dans le paysage en imposant des haies composées d'essences variées locales non allergènes. Garantir le maintien du caractère du paysage local en imposant la protection des éléments végétaux majeurs existants et identifiés sur le règlement graphique. Pour les zones 1AU des préconisations sont également prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols et de la préservation des secteurs à enjeux environnementaux (mares, haies, etc.).	Adapter les besoins au plus près des besoins réels en recourant à une demande de justification des besoins prévus au cas par cas.
	UG		
	UGh		
	Ui		
	UGe		
	UT1		
	UT2		
	UT3		
	UT4		
	UTi		
ZONE À URBANISER	1AUG		Rédaction du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation.
	1AUGe		
	2AUG 2AUGe 2AUT		
ZONE AGRICOLE	A		Adapter les besoins au plus près des besoins réels en recourant à une demande de justification des besoins prévus au cas par cas.
	AGe		
ZONE NATURELLE	N	Assurer une bonne pérennité des plantations et une meilleure intégration dans le paysage en imposant des haies composées d'essences variées locales non allergènes.	
	Ni et NTi6		
	NGe		
	NGv	Garantir le maintien du caractère du paysage local en imposant la protection des éléments végétaux majeurs existants et identifiés sur le règlement graphique.	
	Np		
	NT1		
	NT2 à NT12		

Justification des règles portant sur les équipements et les réseaux

Zones		Desserte et voirie	Réseaux
ZONE URBAINE	UN	Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement. Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilités.	Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur. Garantir un confort d'usage des constructions. Garantir le respect des normes en vigueur en matière de salubrité.
	UG		
	UGh		
	Ui et UTi		
	UGe		
	UT1		
	UT2		
	UT3		
	UT4		
ZONE À URBANISER	1AUG	Rédaction du règlement lors de l'ouverture à l'urbanisation	
	1AUGe		
	2AUG 2AUGe 2AUT		
ZONE AGRICOLE	A	Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement. Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilités.	Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur. Garantir un confort d'usage des constructions Garantir le respect des normes en vigueur en matière de salubrité.
	AGe		
ZONE NATURELLE	N		
	Ni NTi6		
	NGe		
	NGv		
	Np		
	NT1 à NT12		

JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD



- 20 OAP à vocation résidentielle (extension)
- 21 OAP à vocation résidentielle (densification)
- 26 OAP à vocation résidentielle (mixte)
- 41 OAP à vocation économique

LOCALISATION DES SITES D'OAP SUR LE TERRITOIRE

JUSTIFICATION DES OAP À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
1	ANCHE	Secteur de la Gare	Le choix du site s'est fait en rapport avec la présence à quelques centaines de mètres de la Gare d'Anché/Voulon. Cette dernière permet de desservir Vivonne et Poitiers. La commune projette de développer l'assainissement collectif sur le village.	Cette OAP permet de : - Diversifier les typologies de logements grâce aux variations de densité. - Apporter de la mixité fonctionnelle grâce à un emplacement prévu pour un équipement (école par exemple). - Proposer une offre résidentielle à proximité d'un réseau de transport collectif. - Structurer le maillage viaire en évitant la création d'une impasse. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons. - Préserver les éléments paysagers participant au cadre de vie (boisement, haies arbustives, etc.)	Prescriptions graphiques : - Protection des haies existantes en limite de site et des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre du Château de Villenon (AC1).
2	BLANZAY	Bourg	Le choix du site s'est fait de manière à conforter le bourg tout en se servant des limites naturelles fixées par les haies. La proximité avec les équipements sportifs et l'épicerie de la commune a été prépondérante dans le choix d'urbanisation.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Préserver les éléments paysagers participant au cadre de vie. - Développer les déplacements doux vers le centre-bourg.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Eglise de Blanzay (AC1).
3	BRION	Pont qui tremble	À Brion, le choix du site a été fait dans l'optique de rapprocher l'urbanisation au plus proche du bourg. En effet, l'urbanisation de la commune s'est faite le long de la route principale. Ce site permet de reconnecter l'ensemble du bourg.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Préserver les éléments paysagers participant au cadre de vie. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public - De reconnecter les différentes parties du bourg.	Prescriptions graphiques : - Protection des arbres en cœur de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
4	Ceaux-en-Couhé	Bourg	Le site a été choisi par sa proximité avec le bourg. Il permet de refermer l'urbanisation. L'objectif est de créer une véritable rue et d'améliorer la qualité de l'entrée de bourg.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
5	Champagné-le-Sec	Bourg	Le site donne sur la départementale 35 et permet un accès rapide à Chaunay et à la Nationale 10. La majorité du site est en densification. L'objectif est de refermer l'urbanisation et d'apporter de la qualité à la traversée de la commune.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - D'optimiser un tènement foncier en densification. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - De créer une ambiance de rue dans la traversée du bourg.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Eglise Saint-Léger et du Logis de la Maison Noble (AC1). Le site est implanté dans la zone de protection de la centrale téléphonique de Brux (PT1)

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
6	Champagné-Saint-Hilaire	Croix de l'Ome	Le site se situe dans le prolongement de projets récents. Il fait face aux équipements sportifs de la commune. Les études sur le permis d'aménager étant très avancées il a été pris en compte des densités plus faibles que celles que l'OAP devrait inscrire. Pour répondre de manière globale aux besoins en logements, le choix a été fait d'augmenter la productivité foncière sur le secteur Les Tilleuls. Ainsi la densité moyenne sur le l'OAP 6 et 7 répondent aux objectifs fixés dans le PADD.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - De créer du lien social par la mise en place d'une placette.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription graphique n'a été mise en place dans le cadre de l'OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Eglise (AC1). - Le site est implanté dans la zone de protection de la centrale téléphonique de Fougeré (PT1)
7	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Les Tilleuls	Le choix du site s'est opéré par la proximité avec le bourg. L'objectif est de se servir des limites naturelles constituées par la haie et le boisement au Sud pour recentrer l'urbanisation autour du bourg.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - De créer du lien social par la mise en place d'une placette. - D'optimiser un espace en densification et à proximité immédiate du bourg. - De préserver les éléments naturels, support de la biodiversité et du cadre de vie et en particulier la haie limitant le site au Sud.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Eglise (AC1). - Le site est implanté dans la zone de protection de la centrale téléphonique de Fougeré (PT1)
8	CHARROUX	Pré de l'Hospice	Le site a été choisi grâce à sa situation. En effet, il se situe à moins de 5 minutes à pied du centre-bourg et de la Mairie. De plus, il s'agit d'un site en densification.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - De créer du lien social par la mise en place d'une placette. - D'optimiser un espace en densification et à proximité immédiate du bourg. - De prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers présents (AVAP, AC1).	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Ancienne Abbaye, de la Porte de l'Aumônerie, de la Maison à Pan de Bois et des Vieilles Halles (AC1). - Le site est traversé par des lignes électriques (I4). - Le site ne se situe pas dans le périmètre de l'AVAP de Charroux.
9	Château-Garnier	Bois de la Barrière	Le secteur du Bois de la Barrière correspond à une ancienne PVR. Il permet de refermer l'urbanisation.	Cette OAP permet de : - D'imposer un alignement du bâti sur rue. - Maintenir les éléments paysagers garantissant l'intégration paysagère du site.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
10	Château-Garnier	Les Champs de la Foire	Le site a été choisi dans l'objectif de connecter le bourg dans lequel se situent les commerces et services et le village des Petites Forges, au sein duquel nous retrouvons les équipements sportifs et de loisirs.	Cette OAP permet de : - De favoriser une constitution d'alignement du bâti côté rue. - Diversifier l'offre en logements grâce à une variation des typologies. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements, mais aussi grâce à la mise en place de stationnement mutualisé. - Maintenir les éléments paysagers garantissant l'intégration paysagère du site.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
11	CHÂTILLON	La Pommeraye	En l'absence de véritable bourg, il a été décidé de développer le village de la Pommeraye. La proximité avec Couhé et la N10 rend le village attractif. La transition entre les espaces naturels et l'urbanisation sera traitée dans l'aménagement.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. Garantir l'intégration paysagère de l'opération.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : Le site est implanté dans le périmètre éloigné du captage de Chantemerle (AS1).
12	CHAUNAY	Bourg	Le site a été choisi dans l'objectif de finir l'urbanisation récente que la commune a commencée. Cela va permettre de fermer l'urbanisation et d'affirmer les limites urbaines de la commune.	Cette OAP permet de : - Proposer un maillage viaire venant se raccorder aux impasses actuelles. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements, mais aussi grâce à la mise en place de stationnement mutualisé. - Garantir l'intégration paysagère de l'opération.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de l'Eglise Saint-Pierre (AC1). - Le site est implanté dans la zone de garde de la centrale téléphonique de Brux (PT1)
13	CIVRAY	Fosse Neuve	Le secteur de Fosse Neuve a été choisi pour sa proximité avec le Lycée Terre Rouge et les équipements sportifs au sud de la ville.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public en lien direct avec l'espace vert au sud du site. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Varier les typologies de logements. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est implanté dans la zone de protection de la centrale téléphonique des Champs de Lamirande (PT1)
14	CIVRAY	Eugène Boisson	Cerné par l'urbanisation et un espace boisé protégé, le secteur Eugène Boisson apparaît comme une dent creuse à proximité du centre-ville de Civray. Le secteur a déjà connu un début de développement, mais le PLUi entend réfléchir au développement de l'ensemble du secteur.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public en lien direct avec l'espace vert au sud du site. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Varier les typologies de logements.	Prescriptions graphiques : - Protection du boisement en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est implanté dans la zone de protection de la centrale téléphonique des Champs de Lamirande (PT1) - Le site se situe dans le périmètre de plusieurs Monuments historiques (AC1) : Maison Place d'Armes, Maison rue Louis XIII et l'Eglise Saint-Nicolas
15	COUHE	Près de Valence	Le secteur a été choisi pour sa proximité avec les commerces et les services du Nord de la commune afin de créer une zone bâtie écran face aux nuisances sonores. Aussi, le secteur permet d'anticiper la densification des fonds de parcelle des constructions implantées le long de la D7. Les constructions sont favorisées à distance des espaces naturels.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public en lien direct avec l'espace vert au sud du site. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons. - D'apporter de la mixité fonctionnelle (commerces) et générationnelle (résidence sénior). - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Varier les typologies de logements.	Prescriptions graphiques : - Protection des boisements en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est implanté dans le périmètre éloigné du captage de Chantemerle (AS1). - Le site se situe dans le périmètre de protection des Halles (AC1). - Le site se situe dans la zone d'interdiction d'accès de la RN10 (EL11).

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
16	COUHE	La Plaine	À la limite avec la commune de Vaux, le secteur a été choisi pour son cadre agréable. Aussi, le secteur est quasiment cerné par l'urbanisation. L'objectif est de venir fermer l'urbanisation.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public en lien avec la mare au nord du site. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements.	Prescriptions graphiques : - Protection de la mare en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est implanté dans le périmètre éloigné du captage de Chantemerle (AS1).
17	COUHE	Route de la Groie	Le secteur a été choisi dans l'objectif de venir fermer l'urbanisation en cours. La proximité avec les équipements sportifs, le collège et la N10 sont des atouts importants qui ont déterminé le choix du site.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie dont une doline naturelle. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements. - Varier les typologies de logements. - Fermer l'urbanisation. - Garantir l'intégration de l'opération par un traitement paysager.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription graphique n'a été mise en place dans cette OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site est implanté dans le périmètre éloigné du captage de Chantemerle (AS1).
18	Gençay	La Grande Borne	Le secteur a été choisi dans l'objectif de relier la gendarmerie actuelle avec le centre-ville. Il se situe à proximité des équipements sportifs et du collège. La commune n'a pas la possibilité de s'étendre ailleurs, elle est cernée par la Clouère.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements et en créant des poches de stationnement mutualisé. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
19	Gençay	Huit-Mai	Le secteur, en densification, a été choisi par sa proximité avec le centre-ville. Un projet de cinéma va voir le jour à proximité immédiate du site.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie. - Encadrer le développement d'un tènement foncier en densification. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements et en créant des poches de stationnement mutualisé. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Protection des boisements en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de protection des de l'Hôtel des Trois Marchants, des Ruines du Château et du Logis de la Briauderie (AC1)

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
20	Gençay	Chemin des Vignes	Le secteur a été choisi puisqu'il participe à la densification du tissu urbain existant.	Cette OAP permet de : - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (mares et boisements). - Encadrer le développement d'un tènement foncier en densification. - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements et en créant des poches de stationnement mutualisé. - Varier les typologies de logements. - Favoriser les mobilités douces par la mise en place de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
21	La Ferrière-Airoux	Les Gris	Le secteur a été choisi dans l'objectif de requalifier et de marquer l'entrée du bourg de la commune.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (mares et boisements). - Travailler sur la qualité de l'entrée de bourg. - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est traversé par une ligne électrique aérienne (I4). - Le site se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Hilaire (AC1). - Le site se situe dans le périmètre éloigné du captage de Puy Rabier (AS1).
22	LA FERRIERE-AIROUX	Clos du Bourg	Le secteur s'inscrit dans la continuité d'un lotissement existant, à proximité des équipements sportifs. Il permettra de reboucler l'impasse.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (mares et boisements). - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Hilaire (AC1). - Le site se situe dans le périmètre éloigné du captage de Puy Rabier (AS1).
23	LIZANT	La Manière	Il a été choisi de développer le village de la Manière, car le bourg connaît des problématiques en matière de ruissellement et d'inondation lors des orages les plus importants.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (mares et boisements). - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Varier les typologies de logements. - Anticiper le développement futur de la commune.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription n'a été mise en place dans le cadre de l'OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
24	MAGNE	Les Noyers	Les limites de l'urbanisation ayant déjà été atteintes du côté est du bourg, il a été décidé de se servir des limites naturelles formées par le bois de Magné pour développer la commune. La partie nord du site est actuellement le support d'événements communaux qui en font un espace collectif non artificialisé à préserver. Une partie est plantée de diverses variétés de noyers.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (noues et boisements). - Garantir l'intégration paysagère en maintenant le plus de noyers possible. - Maintenir l'espace au nord servant de site pour les nombreux événements de la commune. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Optimiser l'espace grâce aux densités imposées et au parc de stationnement mutualisé. - Varier les typologies de logements.	Prescriptions graphiques : - Protection des boisements en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise de Magné (AC1).

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
25	Payré	Les Minières	Il a été préféré de développer le village des Minières du fait de sa position (proximité N10) et la présence de services et de commerces dans le village. Le village des Minières est plus important que le bourg en termes de services, équipements et commerces.	Cette OAP permet de : - Garantir l'intégration paysagère de l'opération grâce à un traitement paysager. - Maintenir les vues vers la plaine et les espaces boisés au nord. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est concerné par aucune servitude d'urbanisme.
26	PAYROUX	Bourg	Le site permet d'épaissir le bourg. Il a été choisi de développer l'habitat à proximité de l'école.	Cette OAP permet de : - Garantir l'intégration paysagère de l'opération grâce à un traitement paysager. - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (arbres et haies arbustives). - Accompagner le développement de l'EHPAD par la création d'un parking. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Favoriser les mobilités douces par la création de cheminements piétons. - Offrir une offre résidentielle à proximité de l'école, afin d'accueillir des ménages plus jeunes.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise (AC1).
27	ROMAGNE	École	Le secteur de l'école a été défini par rapport à sa position. À deux pas du centre-bourg et accolé à l'école, ce secteur jouit d'une situation favorable.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (arbres et haies arbustives). - Varier les typologies de logements. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Anticiper l'évolution des jardins existants. - Optimiser un espace idéalement situé. - Favoriser les mobilités douces par la création de cheminements piétons. - Offrir une offre résidentielle à proximité de l'école, afin d'accueillir des ménages plus jeunes.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est situé dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Laurent (AC1). - Le site est traversé par une ligne électrique (I4).
28	ROMAGNE	Secteur Est	Le site se divise en deux parties. L'une des parties est la prolongation d'un lotissement existant pour lequel un permis d'aménager est accordé. La seconde partie permet de relier le tout aux équipements sportifs et au bourg.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (arbres et haies arbustives). - Varier les typologies de logements. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Fermer l'urbanisation et la rapprocher du bourg. - Favoriser les mobilités douces par la création de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. - Protection des boisements en cœur de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site est en partie situé dans le périmètre de protection de l'Eglise Saint-Laurent (AC1).

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
29	SAINT-MACOUX	Bourg	Le bourg de Saint-Macoux offre un cadre de vie agréable, à deux pas des bords de Charente et de la base de loisirs de la commune. C'est pourquoi il a été décidé de développer le bourg.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (arbres et haies arbustives). - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Favoriser les mobilités douces par la création de cheminements piétons.	Prescriptions graphiques : - Protection des boisements en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.
30	Saint-Maurice-la-Clouère	Brossac/Puy Félix	Le développement de Brossac et Puy Félix répond à une volonté d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants. Des liaisons douces seront créées pour rejoindre le bourg.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (coulée verte entre les deux secteurs). - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager. - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Favoriser les mobilités douces par la création de cheminements piétons. - Préserver le patrimoine présent sur site.	Prescriptions graphiques : - Protection du pigeonnier en cœur de site au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.
31	SAINT-MAURICE-LA-CLOUERE	La Croix de la Garde	Le secteur de la Croix de la Garde a été défini dans l'objectif d'optimiser et d'organiser la densification de ces espaces interstitiels.	Cette OAP permet de : - Garantir l'intégration paysagère de l'opération par un traitement paysager. - Optimiser un espace interstitiel par la mise en place de densité.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription n'est mise en place dans le cadre de l'OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.
32	SAINT-SAVIOL	Gare	Le choix du site s'est fait en rapport avec la présence à quelques centaines de mètres de la Gare de Saint-Saviol. Cette dernière permet de desservir Vivonne, Ruffec ou encore Poitiers. Une partie du secteur est en cours d'urbanisation (partie identifiée en densification sur le schéma).	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (boisements et haies). - Optimiser un espace interstitiel par la mise en place de densité. - Proposer une offre résidentielle à proximité d'un réseau de transport collectif. - Varier les typologies de logements. - Fermer l'urbanisation.	Prescriptions graphiques : - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une voirie au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site se situe dans le périmètre de deux Monuments historiques : le Tumulus de Nouverteil et le Dolmen dit La Pierre Passe

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
33	Sommières-du-Clain	La Javigne	Le secteur de la Javigne se situe à proximité des équipements sportifs de la commune. Il permet de venir fermer les limites urbaines de la commune.	Cette OAP permet de : - Maintenir les éléments paysagers présents, support de biodiversité et de cadre de vie (boisements). - Créer du lien social par la mise en place d'un espace public. - Varier les typologies de logements. - Fermer l'urbanisation et affirmer la silhouette urbaine. - Intégrer l'opération dans le paysage.	Prescriptions graphiques : - Protection des haies en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. - Mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.

JUSTIFICATION DES OAP À DOMINANTE ÉCONOMIQUE

Dans le cadre du développement économique du Civraisien en Poitou, l'intercommunalité a fait le choix de développer trois secteurs stratégiques. Ces secteurs stratégiques répondent à la volonté d'offrir du foncier urbanisable pour les entreprises à proximité des axes de transports. L'intérêt est de bénéficier de l'attractivité de la N10 et de la RD741 pour attirer de nouvelles entreprises. Aussi, l'accessibilité numérique et les projets du SDTAN ont été prépondérants dans les choix stratégiques de spatialisation de ces secteurs.

N°	Commune	Dénomination de l'OAP	Choix du site : pourquoi une OAP sur ce site ?	Plus-value de l'OAP	Traduction réglementaire
34	Payré	ZAE des Minières	Le secteur a été choisi pour sa position stratégique, le long de la RN10 entre Poitiers et Angoulême Il s'agit de la ZAE la plus importante du territoire. Un raccordement à la fibre est prévu dans le cadre du SDTAN.	Cette OAP permet de : - Préserver les éléments paysagers, support de la biodiversité. - Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription n'a été mise en place dans le cadre de l'OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.
35	SAINT-MAURICE-LA-CLOUERE	ZAE de l'Arboretum	Le secteur a été choisi pour sa position stratégique, le long de la RD741.	Cette OAP permet de : - Préserver les éléments paysagers supporte de la biodiversité. - Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur.	Prescriptions graphiques : - Protection des boisements en limite de site au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Servitude d'Utilité publique : - Le site n'est pas concerné par une servitude d'urbanisme.
36	CHAUNAY	ZAE des Journaux	Le secteur a été choisi pour sa position stratégique, le long de la RN10 entre Poitiers et Angoulême. Le secteur correspond à l'extension du ZAE existante.	Cette OAP permet de : Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur.	Prescriptions graphiques : - Aucune prescription n'a été mise en place dans le cadre de l'OAP. Servitude d'Utilité publique : - Le site est concerné par une servitude relative aux Monuments historiques (AC1) - Le site est concerné par une servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération (EL11) - Le site est concerné par une servitude de protection des centres de radioélectriques d'émissions et de réception contre les obstacles

JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES

La définition des STECAL est régie par l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article [L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II. Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

(...)

6° à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

Dans le cadre du PLUi du Civraisien en Poitou, des secteurs ont été identifiés afin de faire l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée. Ces secteurs ont fait l'objet d'une analyse et d'un tri afin de retenir uniquement :

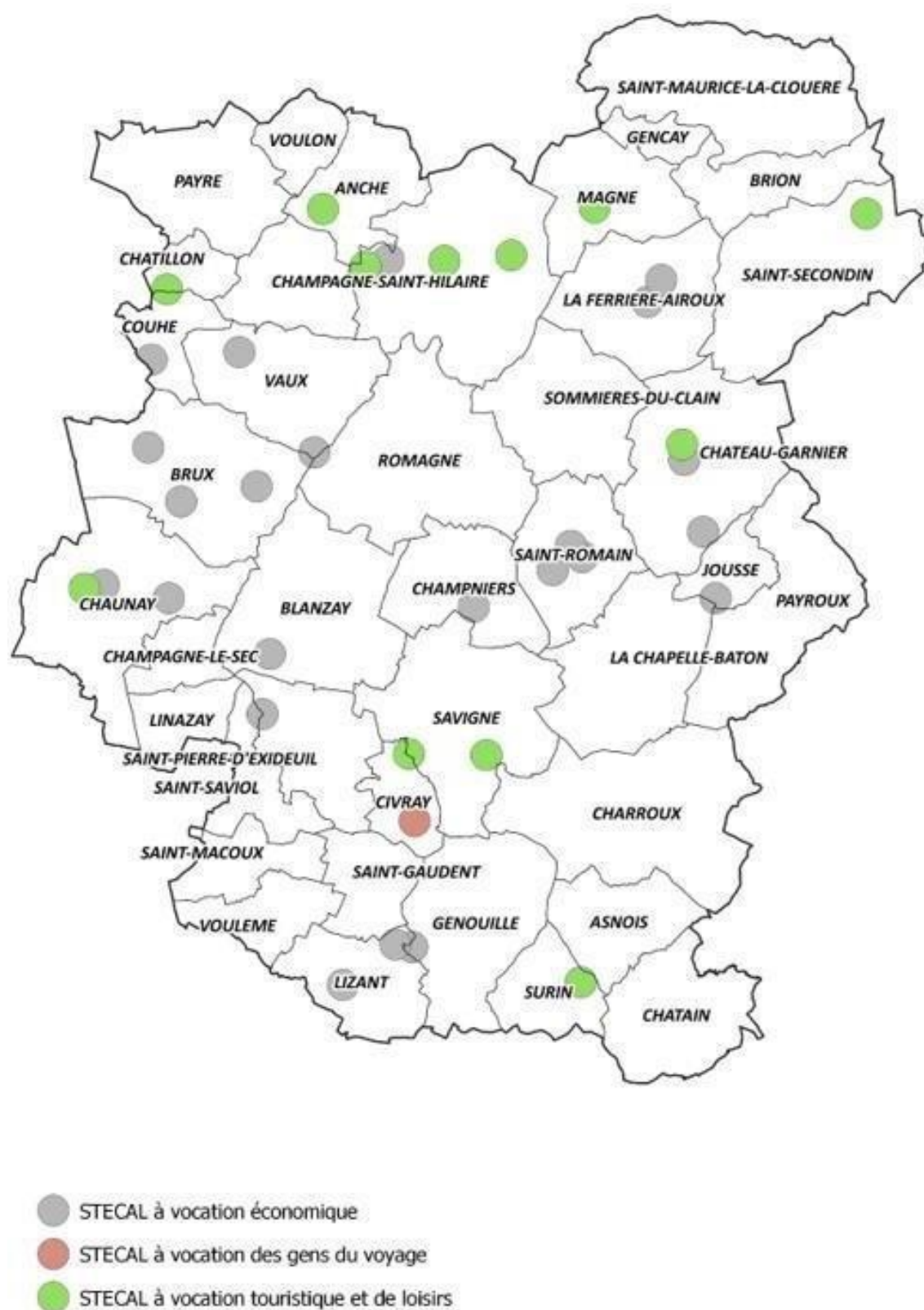
- les structures existantes nécessitant des règles spécifiques ;
- les structures ayant des projets d'évolution des constructions et aménagements.

En effet, le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle ne permet pas l'évolution et le développement des structures, c'est pourquoi un zonage spécifique y est appliqué afin de répondre à ces enjeux de développement.

Ces STECAL ont aussi vocation à prendre état de structures existantes implantées en zone agricole et naturelle.

Enfin, ces STECAL sont de plusieurs types :

- À vocation de loisirs et de tourisme ;
- À vocation économique ;
- À vocation d'équipement d'intérêt collectif ;
- À destination des gens du voyage.



LOCALISATION DES STECAL SUR LE TERRITOIRE

JUSTIFICATION DES STECAL À VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

Les STECAL a vocations touristiques et de loisirs sont des secteurs implantés en zone agricole ou naturelle, mais dans lesquels la vocation principale de la zone est l'activité de loisirs ou l'activité touristique.

Le PLUI du Civraisien en Poitou prévoit la création de 12 STECAL de ce type.

NT1

Le STECAL se localise sur la commune d'Anché au lieu-dit Villenon. Il occupe 1,5 hectare.

Le projet a pour objet la mutation de l'occupation du site du terrain de sport inutilisé. Ce site est desservi par les réseaux pour prévoir l'accueil des bâtiments techniques municipaux. Il s'agit d'optimiser l'emploi des réseaux et du foncier qui n'a déjà plus une vocation naturelle ou agricole.

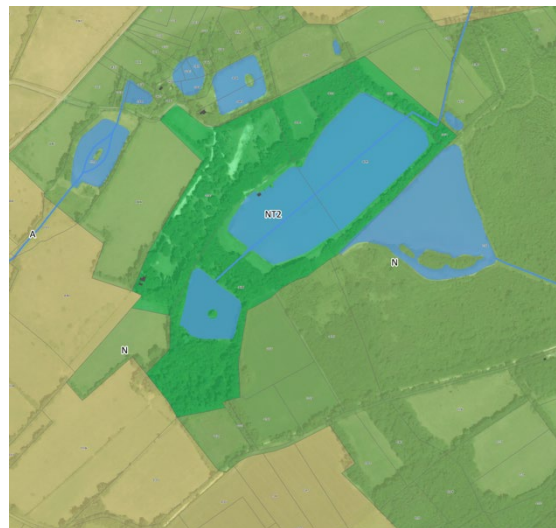
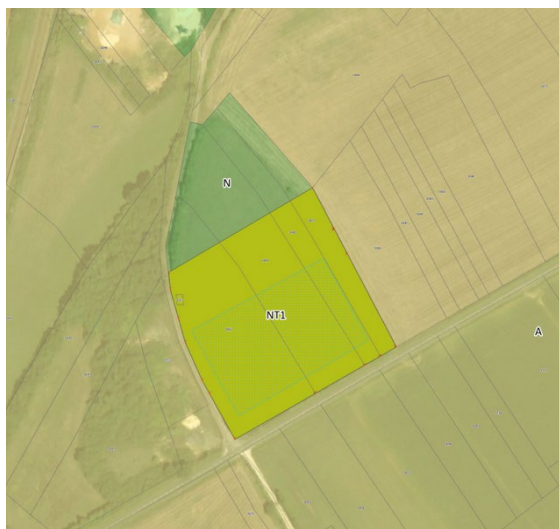
Le STECAL permettra de limiter la hauteur des constructions, l'emprise au sol et l'imperméabilisation.

NT2

Le STECAL se localise sur la commune de Champagné-Saint-Hilaire. Il occupe 17,6 hectares.

Le secteur correspond à la base de loisirs, très fréquentée durant la période estivale.

L'objectif est de permettre la réalisation de légers travaux d'aménagements liés aux loisirs. Ce secteur disposera d'un règlement spécifique (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à 4 mètres, emprise au sol limitée à 10 %, imperméabilisation limitée à 10 %).



NT3

Le STECAL se localise sur la commune de Château-Garnier au lieu-dit Les petites forges. Il occupe 5,1 hectares.

Le secteur correspond à la base de loisirs de Château-Garnier et à son extension.

Il accueille terrain de tennis, camping, spot de pêche, etc.

L'objectif est ci de permettre l'évolution et l'aménagement complémentaire. Ce secteur disposera d'un règlement spécial (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à 3 mètres, emprise au sol limitée à 0,3 %, imperméabilisation limitée à 0,3 %).

**NT4**

Le STECAL se localise sur la commune de Châtillon. Il occupe 7,9 hectares.

Le secteur correspond au camping existant où seules les extensions d'une emprise limitée à + 20 % de la surface du bâti existante (chalets et mobil-homes exclus) et les travaux sur le bâti existant seront autorisés.

Le STECAL est localisé dans le prolongement de la zone UT4 située à l'Est et où se localisent les principaux bâtiments (accueil, parking, piscine, etc.).

L'accent est mis sur la nécessité de conserver une bonne intégration dans le paysage de par le lien de covisibilité que le camping entretient avec l'abbaye de Valence située au sud-ouest.



NT5

Le STECAL se localise sur la commune de Chaunay. Il occupe 2,3 hectares.

Le projet prévoit des évolutions des constructions existantes limitées.

Le secteur correspond au camping Cerné. Ce secteur dispose d'un règlement spécifique (programme d'hébergement touristique, hauteur limitée à 3 mètres, emprise au sol limitée à 1 %, imperméabilisation limitée à 1 %).

**NT6 et NT6**

Les STECAL se localisent sur la commune de Savigné au niveau du bourg. Ils occupent 4,5 hectares. Une partie du secteur est soumis au risque inondation.

Le secteur correspond au camping de Savigné et à une zone d'équipement existante.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est prévue.

Le secteur dispose d'un règlement spécifique au secteur (programme d'hébergement touristique, hauteur limitée à 3 mètres, emprise au sol limitée à 5 %, imperméabilisation limitée à 5 %).

**NT7**

Le STECAL se localise sur la commune de Savigné. Il occupe 0,6 hectare.

Le secteur correspond au site touristique des Grottes de Chaffaud et au complexe hôtelier et de restauration.

L'objectif est de permettre l'agrandissement du complexe.

Ce secteur disposera d'un règlement spécial (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à celle de l'existant, emprise au sol limitée à une augmentation de 25 % de celle existante, imperméabilisation limitée à 10 %).



NT8

Le STECAL se localise sur la commune de Surin. Il occupe 2,5 hectares.

L'objectif est ici de permettre les constructions complémentaires nécessaires à l'activité aéronautique existante.

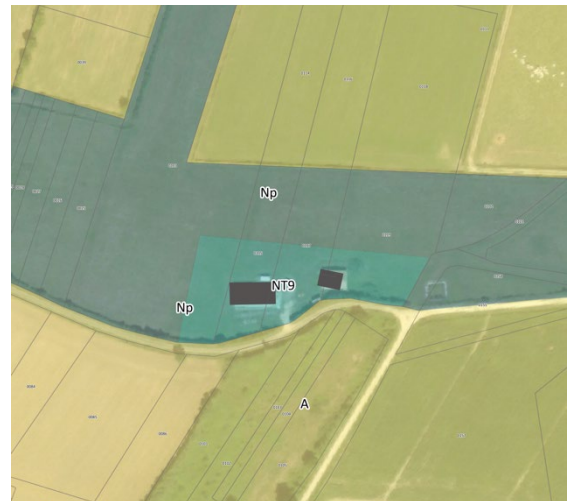
Le secteur correspond à une base d'aérodrome. Ce secteur dispose d'un règlement spécifique (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à 4 mètres, emprise au sol limitée à 5 %, imperméabilisation limitée à 5 %).

**NT9**

Le STECAL se localise sur la commune de Saint-Secondin. Il occupe 0,7 hectare.

L'objectif est ici de permettre les constructions complémentaires nécessaires à l'activité aéronautique existante.

Ce secteur a été défini afin de permettre l'évolution du club-house de l'aérodrome. Ce secteur dispose d'un règlement spécial (programme d'équipement de loisirs, hauteur limitée à celle des constructions existantes soit 4 mètres, emprise au sol limitée à 50 m² d'extension, imperméabilisation limitée à 2 %).



NT10

Le STECAL se localise sur la commune de Champagné-Saint-Hilaire au nord du bourg. Il occupe 0,3 hectare.

Il s'agit de permettre l'installation d'un observatoire astronomique avec 4 télescopes et lunettes semi-professionnelles, ayant comme but de promouvoir l'astronomie vers un large public, régional, national et international.

L'implantation d'un bâtiment où seraient entreposés les quatre instruments et de deux autres pour entreposer du matériel bureau et lieu d'accueil sont nécessaires (hauteur limitée à 4 mètres, emprise limitée à 500 m², imperméabilisation limitée à 2 %).

Aucune perturbation radioélectrique n'est autorisée en accord avec la servitude PT1.

**NT11**

Le STECAL se localise sur la commune de Magné, au lieu-dit Puyrabier. Il occupe 3 hectares.

Il s'agit de prendre en compte un projet de Parc résidentiel de Loisirs (PRL). Le projet prévoit l'installation de 8 Habitations légères de Loisirs (HLL) et d'un bâtiment à usage d'habitation permettant la direction, la surveillance et le gardiennage du site.

Le terrain d'implantation du PRL se décomposera en une zone aménagée de 8000 m², en zones végétalisées ainsi qu'en zones de pâturage. Les travaux seront réalisés en 9 tranches.

- Tranche 1 : viabilisation du site, assainissement, installation de l'habitation, aménagements paysagers.
- Tranche 2 à 9 : installation des HLL et raccordement aux réseaux du parc.

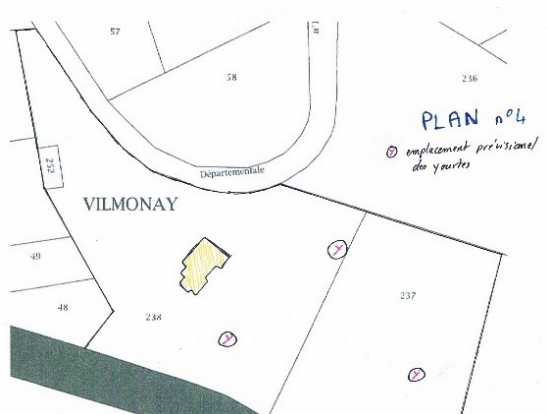
Le projet consiste également à implanter une yourte à usage d'habitation pour la direction, la surveillance, le gardiennage du site.

Le permis d'aménager a été accordé et la déclaration d'ouverture de chantier datent du 12.03.2015 et 01.03.2017 pour tranche 2).



NT12

Le STECAL se localise sur la commune de Champagné-Saint-Hilaire, au lieu-dit Villemonay.

**EMPLACEMENT DES YOURTES**

Le STECAL a pour objet la création d'Habitations légères de Loisirs (HLL). Le projet est porté par une art-thérapeute qui souhaite proposer des ateliers d'art-thérapie.

À court terme, le projet prévoit la création de 3 yourtes sur les parcelles sur les parcelles N237 et N238. La parcelle N238 accueille déjà une construction dont l'objectif est l'aménagement du sous-sol pour les sanitaires et la création d'un coin cuisine à destination des usagers des yourtes. À terme, la grange présente sur la parcelle sera réaménagée en atelier d'art-thérapeutique.

Les 3 yourtes seront composées d'une seule pièce (chambre) et la surface de plancher selon les yourtes sera comprise en 13 et 30 m². Aucun raccordement en eau et en électricité n'est prévu puisque les sanitaires sont aménagés dans la maison existante.



JUSTIFICATION DU STECAL À VOCATION ÉCONOMIQUE

Les STECAL à vocations économiques sont des secteurs implantés en zone agricole ou naturelle, mais dans lesquels la vocation principale de la zone est l'activité économique.

Le STECAL a pour objectif de permettre le développement des activités existantes en milieu rural sans pour autant compromettre l'activité agricole. L'identification de ces STECAL s'appuie donc sur une analyse du contexte dans lequel ces structures sont implantées.

Les STECAL à vocation économique sont de plusieurs types :

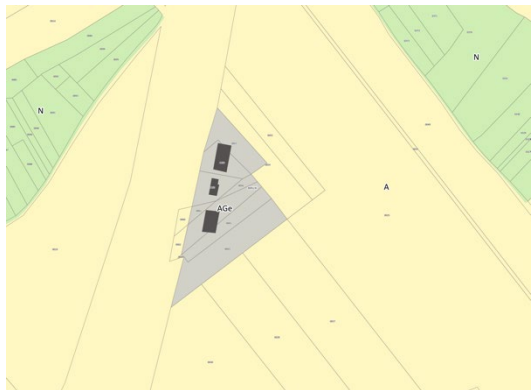
- Tenir compte de la présence d'une entreprise pour laquelle le règlement de la zone agricole ou naturelle ne permet pas un développement de l'activité.
- Tenir compte de la présence de coopérative agricole dont la principale fonction est économique et pour laquelle le règlement de la zone agricole ne permet pas son évolution.

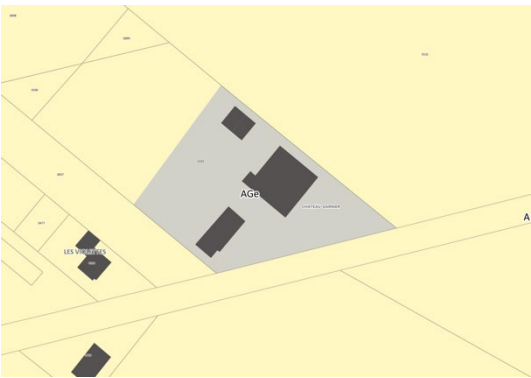
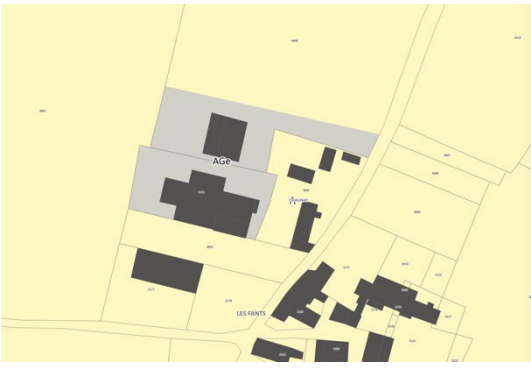
Pour chaque cas, il s'agit d'une activité pérenne.

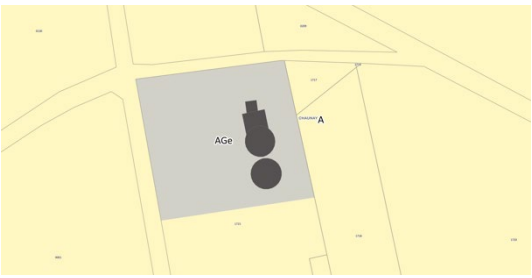
Au total, **23 STECAL AGe et 5 NGe** à vocation économique sont créés sur le territoire du Civraisien en Poitou.

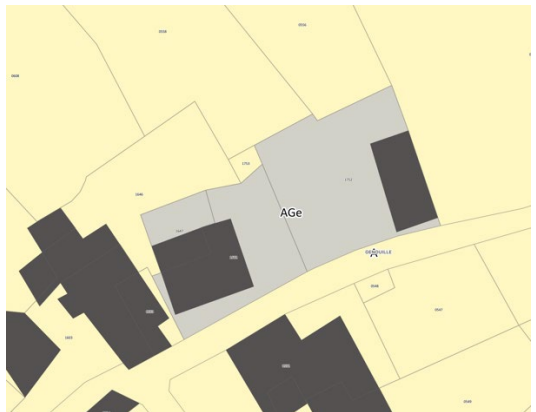
Le détail des STECAL est exprimé dans le tableau ci-dessous :

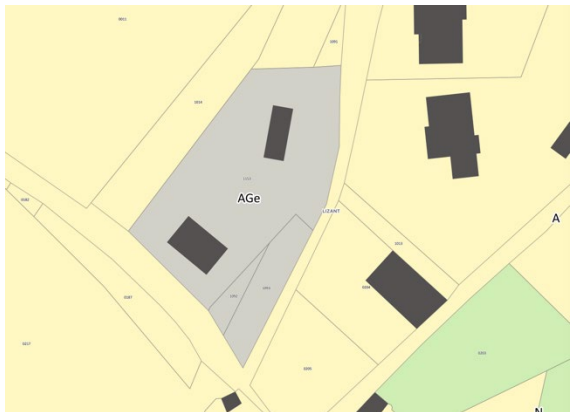
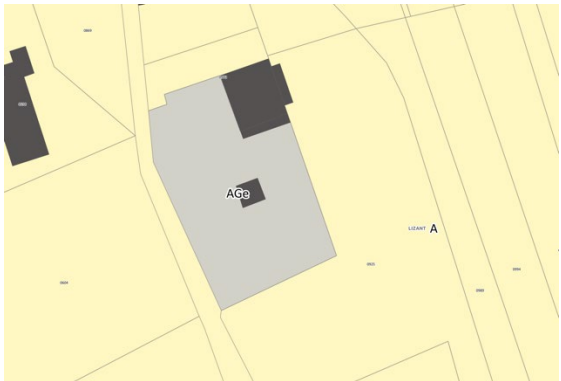
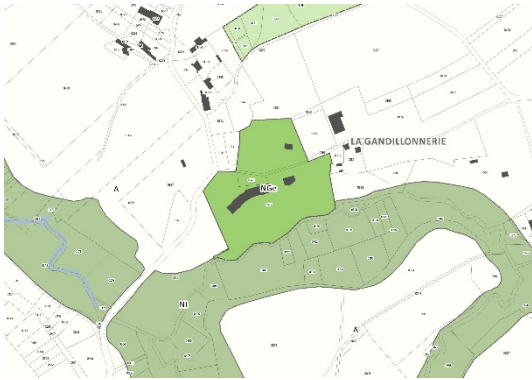
N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
1	BLANZAY	AGe 0,31 hectare	Prise en compte de la présence d'un plombier au lieu-dit le Vieux Balluc	
2	BRUX	AGe 0,45 hectare	Prise en compte d'une entreprise d'assainissement au lieu-dit Villiers.	

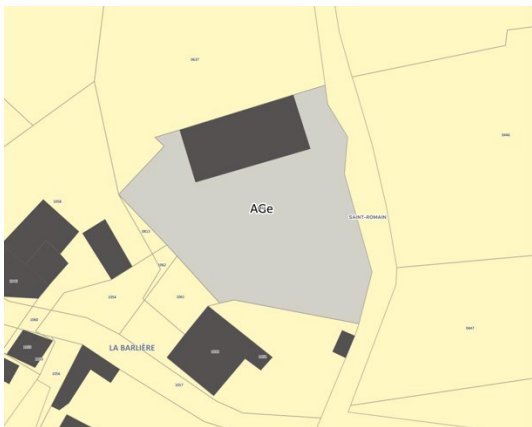
N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
3	BRUX	AGe 0,93 hectare	Prise en compte d'entreprises existantes.	
4		AGe 0,29 hectare	Prise en compte d'une entreprise de BTP (électricien) au lieu-dit le Moulin.	
5	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	AGe 2,71 hectares	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
6	CHAMPNIERS	AGe 0,37 hectare	Prise en compte d'une entreprise de BTP.	

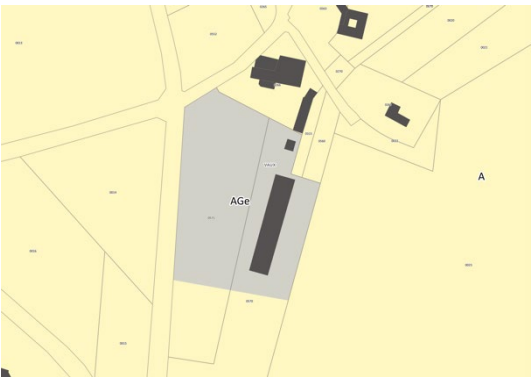
N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
7	CHARROUX	NGe 0,33 hectare	Prise en compte d'un atelier de menuiserie.	
8	Château-Garnier	AGe 0,50 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP.	
9		AGe 0,40 hectare	Prise en compte d'un garagiste.	
10	CHAUNAY	AGe 0,36 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP.	

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
11	CHAUNAY	AGe 0,33 hectare	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
12	COUHE	AGe 0,20 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP.	
13	LA FERRIERE- AIROUX	AGe 0,95 hectare	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
14		AGe 0,16 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP (maçon).	

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
15	GENOUILLÉ	NGe 3,12 hectares	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
16		AGe 0,10 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP (peintre).	
17	Joussé	AGe 2,4 hectares	Prise en compte d'une entreprise de production de matériels agricoles.	
18	LIZANT	NGe 0,32 hectare	Prise en compte d'une entreprise (imprimeur).	

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
19	LIZANT	AGe 0,25 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP (peintre).	
20	LIZANT	AGe 0,15 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP (paysagiste).	
21	ROMAGNE	NGe 4,4 hectares	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
22	PAYROUX	NGe 4,54 hectares	Prise en compte du centre Gandillonnerie Post-Cure pour Malades alcooliques et de son projet d'agrandissement.	

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
23	SAINT-ROMAIN	AGe 0,94 hectare	Prise en compte du périmètre d'une coopérative agricole.	
24		AGe 0,79 hectare	Prise en compte d'une entreprise de concession de matériel agricole (Robin SAS).	
25		AGe 0,12 hectare	Prise en compte d'une entreprise de constructeur de poêles à bois (Feu Vivant).	
26	SAINT-SAVIOL	AGe 0,28 hectare	Prise en compte de l'emprise d'un garagiste.	

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
27	VAUX	AGe 0,60	Prise en compte d'une entreprise de transporteur.	
28		AGe 0,58 hectare	Prise en compte d'une entreprise en BTP (cariste).	

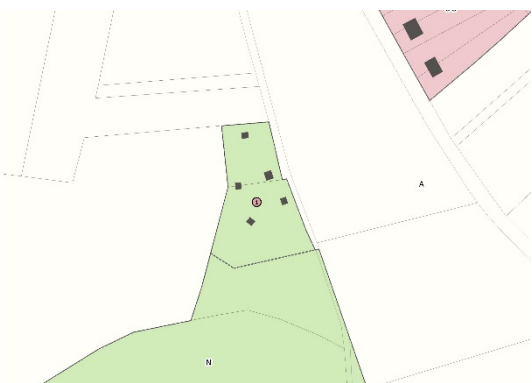
JUSTIFICATION DES STECAL DESTINES A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Les STECAL destinés à l'accueil des gens du voyage sont des secteurs implantés en zone agricole ou naturelle, mais dans lesquels la vocation principale de la structure n'est pas agricole.

Les aires d'accueil font aussi l'objet d'un STECAL afin de permettre, entre autres, la mise aux normes sanitaires des sites.

Au total, 1 STECAL destiné à l'accueil des gens du voyage a été identifié.

Le détail de ce STECAL est exprimé dans le tableau ci-dessous :

N°	Commune	Surface	Justification	Extrait du plan de zonage
1	CIVRAY	0,49 hectare	Prise en compte de l'aire d'accueil des gens du voyage située au sud du centre-ville.	

JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS OU ECRITES OU GRAPHIQUES PARTICIPANTS A LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

EMPLACEMENTS RÉSERVES

L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Leur création permet notamment d'éviter que ces terrains fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec le projet d'intérêt général de la commune.

Le PLUi de Civraisien en Poitou a délimité **151 emplacements réservés** pour la création ou la modification :

- de voies ou d'ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général ;
- d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces différents emplacements réservés sont énumérés dans les tableaux suivants.

N°	Localisation de l'emplacement réservé	Objet de la réservation	Surface (en m²)	Bénéficiaire
1	ANCHE	Création de voirie	681	COMMUNE
2	ANCHE	Aménagement de l'accès à la gare	2 966	COMMUNE
3	ANCHE	Aménagement de l'accès à la gare	1 174	COMMUNE
4	ANCHE	Accession pour accès des réseaux	98	COMMUNE
5	ANCHE	Requalification de la voirie	2 647	COMMUNE
6	BRION	Extension équipement	3 350	COMMUNE
7	BRION	Création de voirie	313	COMMUNE
8	BRUX	Équipements publics	932	COMMUNE
9	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Création de voirie	287	COMMUNE
10	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Création de voirie	331	COMMUNE
11	CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	Création d'un camping municipal	34 369	COMMUNE
12	CHARROUX	Création d'un parking	1 824	COMMUNE
13	CHARROUX	Création de liaison douce	976	COMMUNE
14	CHARROUX	Aménagement du carrefour	21	COMMUNE
15	CHARROUX	Extension du cimetière	4 989	COMMUNE
16	CHARROUX	Aménagement du carrefour	41	COMMUNE
17	CHARROUX	Création de liaison douce	120	COMMUNE
18	CHARROUX	Création de liaison douce	108	COMMUNE
19	CHARROUX	Création d'un parking	1 514	COMMUNE
20	CHARROUX	Création d'une voirie	329	COMMUNE
21	CHATEAU-GARNIER	Création d'un accès	1 321	COMMUNE
22	CHAUNAY	Déviation du bourg de Chaunay	24 601	COMMUNE
23	CHAUNAY	Extension du cimetière	9 617	COMMUNE

N°	Localisation de l'emplacement réservé	Objet de la réservation	Surface (en m²)	Bénéficiaire
24	CHAUNAY	Extension du foyer de vie	1 066	COMMUNE
25	CHAUNAY	Création d'une voie d'accès	218	COMMUNE
26	CHAUNAY	Équipements sportifs et de loisirs	23 597	COMMUNE
27	CHAUNAY	Parking et aménagements paysagers	13 000	COMMUNE
28	CHAUNAY	Équipements publics	4 398	COMMUNE
29	CHAUNAY	Création de parking	586	COMMUNE
30	CHAUNAY	Création de parking	564	COMMUNE
31	CHAUNAY	Plantations	3 969	COMMUNE
32	CHAUNAY	Plantations	1 394	COMMUNE
33	CHAUNAY	Plantations	3 260	COMMUNE
34	CHAUNAY	Plantations	858	COMMUNE
35	CHAUNAY	Plantations	352	COMMUNE
36	CHAUNAY	Plantations	677	COMMUNE
37	CHAUNAY	Plantations	1 665	COMMUNE
38	CHAUNAY	Plantations	1 201	COMMUNE
39	CHAUNAY	Plantations	1 616	COMMUNE
40	CHAUNAY	Station d'épuration	32 093	COMMUNE
41	CIVRAY	Aménagement paysager	21 712	COMMUNE
42	CIVRAY	Création d'un chemin piéton	4 973	COMMUNE
43	CIVRAY	Création de stationnement et aménagement paysager	1 296	COMMUNE
44	CIVRAY	Équipements publics	534	COMMUNE
45	CIVRAY	Création d'une liaison piétonne	400	COMMUNE
46	CIVRAY	Création d'une voie d'accès	682	COMMUNE
47	CIVRAY	Aménagement du carrefour	941	COMMUNE
48	CIVRAY	Aménagement du carrefour	1 112	COMMUNE
49	CIVRAY	Aménagement du carrefour	800	COMMUNE
50	COUHE	Déviation du barreau de Couhé	24 865	COMMUNE
51	COUHE	Création de voirie	579	COMMUNE
52	COUHE	Création de voirie	154	COMMUNE
53	COUHE	Création de voirie	206	COMMUNE
54	GENCAY	Création de maisons seniors	683	COMMUNE
55	GENCAY	Création de maisons seniors	1 478	COMMUNE
56	GENCAY	Création d'un chemin piéton	1 019	COMMUNE
57	GENCAY	Création d'un chemin piéton	187	COMMUNE
58	GENCAY	Élargissement de la voirie et chemin piéton	1 014	COMMUNE
59	GENCAY	Création d'un chemin piéton	507	COMMUNE
60	GENCAY	Création d'un chemin piéton	237	COMMUNE
61	GENCAY	Accès au cimetière	540	COMMUNE
62	GENCAY	Déviation du vieux Château	6 549	COMMUNE
63	GENCAY	Aménagement du carrefour	2 126	COMMUNE

N°	Localisation de l'emplacement réservé	Objet de la réservation	Surface (en m²)	Bénéficiaire
64	GENCAY	Création d'un chemin piéton	518	COMMUNE
65	GENCAY	Création d'un chemin piéton	525	COMMUNE
66	GENCAY	Création d'un chemin piéton	616	COMMUNE
67	GENCAY	Création d'un chemin piéton	315	COMMUNE
68	GENCAY	Création d'un chemin piéton	368	COMMUNE
69	GENCAY	Aménagement paysager	1 941	COMMUNE
70	GENCAY	Création d'un chemin piéton	222	COMMUNE
71	GENCAY	Création d'un chemin piéton	105	COMMUNE
72	GENCAY	Réalisation de l'assainissement	33	ÉTAT
73	GENCAY	Aménagement du carrefour	80	COMMUNE
74	GENCAY	Création d'un chemin piéton	607	COMMUNE
75	GENCAY	Extension de la station d'épuration	702	ÉTAT
76	GENCAY	Aménagement paysager	19 829	COMMUNE
77	GENCAY	Aménagement paysager	11 718	COMMUNE
78	GENCAY	Alignement de la rue	407	COMMUNE
79	GENCAY	Création de voirie	202	COMMUNE
80	GENCAY	Création d'une voirie	3 501	COMMUNE
81	JOUSSE	Extension du cimetière	3 228	COMMUNE
82	GENCAY	Aménagement du carrefour	30	COMMUNE
83	LA CHAPELLE-BATON	Élargissement de la voie	319	COMMUNE
84	LA CHAPELLE-BATON	Extension du cimetière	2 844	COMMUNE
85	LA FERRIERE-AIROUX	Création de voirie	1 717	COMMUNE
86	LA FERRIERE-AIROUX	Création de voirie	245	COMMUNE
87	LIZANT	Extension du cimetière	4 304	COMMUNE
88	MAGNE	Aménagement d'une liaison douce	3 154	COMMUNE
89	PAYRE	Aménagement memorial Renault	4 450	DÉPARTEMENT
90	PAYRE	Accès et désenclavement fontaine et ruisseau de Fontou	14 948	COMMUNE
91	PAYRE	Itinéraire de substitution de la RN10	4 340	COMMUNE
92	PAYRE	Création d'une voie d'accès	519	DÉPARTEMENT
93	PAYRE	Création d'une voie d'accès	373	COMMUNE
94	PAYRE	Merlons et itinéraire de substitution de la RN10	6 119	COMMUNE
95	PAYRE	Aménagement des Iles de Payré	19 705	COMMUNE
96	PAYROUX	Création de voirie	645	COMMUNE
97	ROMAGNE	Création d'une liaison douce	215	COMMUNE
98	ROMAGNE	Création d'une liaison douce	957	COMMUNE
99	ROMAGNE	Création de places de stationnement	174	COMMUNE
100	ROMAGNE	Mise en place de système collectif de traitement des eaux usées	769	COMMUNE
101	ROMAGNE	Mise en place de système collectif de traitement des eaux usées	569	COMMUNE
102	ROMAGNE	Mise en place de système collectif de traitement des eaux usées	683	COMMUNE

N°	Localisation de l'emplacement réservé	Objet de la réservation	Surface (en m²)	Bénéficiaire
103	ROMAGNE	Réaménagement du carrefour	238	COMMUNE
104	ROMAGNE	Aménagement du carrefour	139	COMMUNE
105	ROMAGNE	Rétablissement d'un chemin rural	242	COMMUNE
106	ROMAGNE	Création d'un carrefour giratoire	916	COMMUNE
107	ROMAGNE	Implantation d'un équipement équestre	63 671	COMMUNE
108	ROMAGNE	Élargissement de voirie	7 986	COMMUNE
109	ROMAGNE	Mise en place de système collectif de traitement des eaux usées	1 043	COMMUNE
110	ROMAGNE	Création de voirie	2 595	COMMUNE
111	ROMAGNE	Mise en place de système collectif de traitement des eaux usées	463	COMMUNE
112	SAINT-GAUDENT	Accès au cimetière	1 013	COMMUNE
113	SAINT-GAUDENT	Accès au cimetière	60	COMMUNE
114	SAINT-MAURICE-LA-CLOUERE	Création d'une liaison douce	11 060	COMMUNE
115	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Création de liaison douce	929	COMMUNE
116	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Création de liaison douce	1 327	COMMUNE
117	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	762	COMMUNE
118	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Création d'une voie d'accès	607	COMMUNE
119	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	156	COMMUNE
120	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Élargissement de la VC4 et aménagement du carrefour	1 437	COMMUNE
121	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement paysager	72 232	COMMUNE
122	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Élargissement de la VC7	4 992	COMMUNE
123	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	356	COMMUNE
124	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	251	COMMUNE
125	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	457	COMMUNE
126	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	3 651	COMMUNE
127	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Sécurisation du virage	2 276	COMMUNE
128	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	1 848	COMMUNE
129	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	269	COMMUNE
130	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Élargissement de la VC7 et aménagement du carrefour	1 775	COMMUNE
131	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	4 475	COMMUNE
132	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	187	COMMUNE
133	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	1 207	COMMUNE
134	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	6 626	COMMUNE

N°	Localisation de l'emplacement réservé	Objet de la réservation	Surface (en m²)	Bénéficiaire
135	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Aménagement du carrefour	490	COMMUNE
136	SAINT-PIERRE-D-EXIDEUIL	Création d'une liaison piétonne	2 235	COMMUNE
137	SAINT-ROMAIN	Création de voirie	409	COMMUNE
138	SAINT-SAVIOL	Création de liaison douce	477	COMMUNE
139	SAINT-SAVIOL	Création de liaison douce	416	COMMUNE
140	SAVIGNE	Création d'un cimetière	17 889	COMMUNE
141	SAVIGNE	Aménagement du carrefour	914	COMMUNE
142	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne	230	COMMUNE
143	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne	442	COMMUNE
144	SAVIGNE	Aménagement du carrefour	377	COMMUNE
145	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne	1 957	COMMUNE
146	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne	1 131	DÉPARTEMENT
147	SAVIGNE	Aménagement paysager	2 055	COMMUNE
148	SAVIGNE	Création d'une liaison piétonne	106	COMMUNE
149	SOMMIERES-DU-CLAIN	Création d'une liaison douce	635	COMMUNE
150	VAUX	Création d'une liaison douce	12 161	COMMUNES
151	VOULON	Création de voirie	285	DÉPARTEMENT

PROTECTIONS PATRIMONIALES

L'identification du patrimoine constitué par les éléments vernaculaires, les chemins, etc. a fait l'objet d'un travail participatif au cours duquel les élus du territoire ont été invités à faire le recensement des éléments qui leur semblent nécessaires de préserver. Ayant une connaissance plus pointue de leur commune en particulier, il en résulte une identification parfois inégale ou spécialisée.

Petit patrimoine

En réponse au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Civraisien en Poitou a identifié les éléments du petit patrimoine présentant un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Le principal objectif du repérage de ces éléments est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières du petit patrimoine du territoire. Au total, près de **772 éléments** du petit patrimoine ont été référencés dans le cadre du PLUi de Civraisien en Poitou.

Le classement de ces éléments répond aux orientations « protéger, valoriser et aménager le patrimoine bâti vernaculaire » et « adapter le patrimoine bâti ancien aux modes de vie actuels tout en préservant ses qualités ».

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments de patrimoine est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Murets

Au titre du patrimoine et de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLUi Civraisien en Poitou prévoit la protection des murets présentant un intérêt patrimonial.

Au total, près de **4,3 kilomètres** de muret sont protégés dans le cadre du PLUi.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Chemins

Le PLUi de Civraisien en Poitou a identifié **55 kilomètres** de chemins à préserver pour des motifs d'ordre patrimonial, historique ou culturel. Ces chemins représentent un héritage important de l'histoire du territoire et sont des atouts pour la promotion du territoire.

La protection de ces chemins se conjugue à la protection des haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. En effet, l'ensemble des haies situées de part et d'autre des chemins identifiés dans le règlement graphique sont protégées et soumises à une déclaration préalable.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces chemins est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Les éléments identifiés sont des témoins de la culture et de l'histoire locale. La préservation de ces marqueurs identitaires permet de lutter contre une uniformisation du paysage. La protection va induire la prise en compte de ces éléments du patrimoine local.

CATÉGORIE	JUSTIFICATION DE LA PRESCRIPTION
Demeures remarquables, châteaux, maisons bourgeoises témoins de la culture et de l'histoire locale	Respecter les matériaux de construction traditionnelle existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration.
Éléments architecturaux traditionnels (pigeonniers, calvaires)	Respecter les matériaux de construction traditionnelle existants Ne pas détruire des éléments architecturaux Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
Arbres isolés remarquables	Protéger l'arbre de l'arrachage Préserver les marqueurs du paysage
Patrimoine rural lié à l'eau (fontaines, puits, murets, etc.) d'intérêt historique et culturel	Préserver l'état des maçonneries Préserver l'écoulement des eaux Respecter les techniques architecturales traditionnelles lors de travaux sur la construction
Élément architectural isolé emblématique des usages et modes constructifs passés	Préserver l'état des maçonneries Empêcher la destruction et la disparition

PROTECTIONS ÉCOLOGIQUES

L'identification du patrimoine écologique constitué par les boisements, mares, etc. a fait l'objet d'un travail participatif au cours duquel les élus du territoire ont été invités à faire le recensement des éléments qui leur semble nécessaires de préserver. Ayant une connaissance plus pointue de leur commune en particulier, il en résulte une identification par fois inégale ou spécialisée.

Lors de ce travail participatif, les élus ont été invités à compléter une base de proposition de protection qui correspond à la trame verte et bleue. A minima sur chaque commune la trame verte et bleue est protégée.

En application des orientations « Préserver et valoriser le patrimoine naturel » et de l'axe « Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la trame verte et bleue (TVB) » issus du PADD, le PLUi identifie et préserve différents éléments support de la biodiversité.

Ces éléments sont préservés pour des motifs écologiques.

Boisements

Le règlement graphique du PLUi du Civraisien en Poitou délimite **8 010 hectares** de boisements et prairies nécessaires au bon fonctionnement des continuités écologiques. Ceux-ci sont préservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments traduisent la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire du Civraisien en Poitou.

L'ensemble des boisements de moins d'un hectare de la totalité du territoire du Civraisien en Poitou sont protégés dans le règlement écrit au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces boisements est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Haies

Le règlement graphique du PLUi de Civraisien en Poitou délimite **622 kilomètres** de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'objectif de cette protection n'est pas de sanctuariser tous les linéaires de haies existants, mais d'éviter la perte de réseaux fonctionnels et participant aux continuités écologiques.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces haies est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Mares

Le règlement graphique du PLUi de Civraisien en Poitou identifie **764 mares** à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces mares est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Arbres remarquables/isolés

Le règlement graphique du PLUi de Civraisien en Poitou identifie **395 arbres** remarquables ou isolés à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces arbres est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

ESPACES BOISES CLASSES

L'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme permet au PLU de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Pour répondre aux objectifs de la Trame Verte et Bleue développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place.

Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux espaces boisés classés.

Au total, **2 058,5 hectares** d'espaces boisés classés ont été identifiés dans le PLUi de Civraisien en Poitou.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit les changements d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Justification de la délimitation des EBC

Le classement en EBC a été défini parallèlement au classement des boisements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le parti pris du PLUi de Civraisien en Poitou a été de classer l'ensemble des boisements à protéger pour des motifs d'ordre écologique grâce à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif étant d'assurer une gestion durable des espaces boisés sur le territoire.

Certaines communes ont émis le souhait de protéger plus drastiquement certains espaces boisés et ont donc opté pour la protection au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Justification de la suppression d'EBC existants

Le PLUi supprime un EBC dans le cadre de son projet :

- Couhé, suppression d'un EBC pour une surface de **0,29** hectare pour permettre la création de la déviation du barreau de Couhé. L'EBC est compensé sur une surface de 0,45 hectare à l'est.



LOCALISATION DE L'EBC SUPPRIME

BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Pour répondre aux actions du PADD visant à diversifier l'activité agricole, à permettre l'évolution des hameaux ou à permettre le maintien du bâti agricole traditionnel et conformément aux dispositions issues de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission départementale pour la Préservation des Espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Au total, **425** constructions seront susceptibles de changer de destination durant les 15 ans d'application du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont justifiés au regard :

- de l'éloignement du bâtiment dont il est question avec les sièges d'exploitation agricole. Un recul de 100 mètres a été établi. Des dérogations ont été faites en cas de projet de diversification de l'activité agricole ;
- de l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment. En ce sens, les hangars en taules ont été proscrits du changement de destination ;
- de la présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité du bâtiment.

Le PLUi part du principe que l'ensemble de ces **425** bâtiments ne changeront pas de destination durant les 15 ans du PLUi. Certains d'entre eux sont aujourd'hui à proximité d'un siège d'exploitation en activité et prennent en compte de l'activité agricole (mutation, cessation).

Commune	Nombre
Anché	2
Asnois	11
Blanzay	19
Brion	6
Bruix	12
Ceaux-en-Couhé	7
Champagné-le-Sec	19
Champagné-Saint-Hilaire	5
Champniers	12
Charroux	6
Chatain	1
Château-Garnier	7
Châtillon	3
Chaunay	6
Civray	0
Couhé	3
Gençay	8
Genouillé	10
Joussé	16
La Chapelle-Bâton	1
La Ferrière-Airoux	2
Linazay	6
Lizant	12
Magné	17
Payré	32
Payroux	31
Romagne	4
Saint-Gaudent	4
Saint-Macoux	0
Saint-Maurice-la-Clouère	31
Saint-Pierre-d'Exideuil	5
Saint-Romain	1
Saint-Saviol	0
Saint-Secondin	28
Savigné	51
Sommières-du-Clain	15
Surin	23
Vaux	6
Voulême	2
Voulon	1

De plus, sur les **425** bâtiments repérés sur le règlement graphique, il est estimé à 7 à 8 % l'utilisation de cet outil et donc la création de 30 à 40 logements ou gîtes potentiels, soit moins d'un par communes

JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

PROSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

Le Civraisien en Poitou s'est fixé l'objectif démographique d'accueillir 1 925 nouveaux ménages lors des 15 années d'application du Plan local d'urbanisme intercommunal. Pour ce faire, la communauté de communes prévoit une production de logements prenant en compte les besoins en résidences principales, les besoins en résidences secondaires ainsi que l'évolution prévue des logements vacants.

Le besoin global en résidences principales s'élève à 1 925 logements. Cela correspond aux besoins nécessaires pour accueillir les 1 925 ménages prévus lors de la période d'application du PLUi. Le besoin en résidences secondaires s'exprime à partir de la tendance observée lors des 15 dernières années. Il est donc nécessaire de prévoir la création de 180 logements pour anticiper la création des résidences secondaires. Enfin, en suivant la tendance de l'augmentation des logements vacants, près de 345 logements vacants seront produits lors des 15 années d'application du document, ainsi, il est nécessaire de prendre en compte cette augmentation tendancielle dans les besoins en logements.

Ainsi, pour accueillir les 1 925 ménages souhaités par le projet du Civraisien en Poitou, il est nécessaire de prévoir la production de 2 450 logements (cf. partie prospective démographique).

C'est ce besoin en nouveaux logements qui va consommer de l'espace agricole ou naturel sur le territoire. De ce besoin en logement, nous soustrayons un objectif de remobilisation des logements vacants à atteindre. Ainsi, sur les 2 450 logements à produire, 200 logements seront produits par la remobilisation de logements vacants. Enfin, les 2 250 logements restant à construire le seront en densification et en extension de l'urbanisation existante.

La communauté de communes prévoit la mobilisation de **65,7 hectares** à l'intérieur des tissus urbains existants sur les 15 années d'application du PLUi, permettant la création d'environ **730 logements**. Par soustraction, près de **1 520 logements** seront construits en extension de l'urbanisation existante, soit près de deux tiers des logements nécessaires au projet du plan local d'urbanisme intercommunal.

Le besoin en résidences principales

Le besoin global sur les 15 ans d'application du PLUi est donc de **1 925** résidences principales (ménages), soit environ 128 ménages par an.

Le besoin en résidences secondaires

La prospective comprend aussi un besoin évident en résidences secondaires qui, s'il n'était pas anticipé, porterait préjudice à l'installation des ménages en ne prévoyant pas assez de construction pour leur accueil. Le besoin complémentaire serait d'environ 12 résidences secondaires par an soit **180** à produire sur les 15 ans du PLUi.

Le besoin démographique serait de 2 105 logements à produire au total sur les 15 ans du PLUi (résidences principales + résidences secondaires)

La simulation de l'augmentation du parc des logements vacants

Enfin, la prise en compte des logements vacants est effectuée en reprenant les tendances observées sur les 15 dernières années.

Ainsi, les mutations du parc de logements vers la vacance produisent en moyenne 45 nouveaux logements vacants par an.

Si l'on fait l'hypothèse d'une pondération de cette tendance dans le temps, le parc augmenterait de **345** logements vacants soit 23 par an. Il est nécessaire de prendre en compte ces 23 logements vacants en plus par an dans le besoin en logement.

Le besoin du parc à horizon 2035

Ainsi le projet prévoit la production de 2 450 logements, dont 2 250 qui seront créés en densification et en extension de l'urbanisation existante. Le projet définit une répartition équilibrée de ce besoin en logement pour le territoire selon les 3 principes évoqués précédemment :

	BESOIN DE CONSTRUCTION NOUVELLE DE LOGEMENT
Pôles principaux et communes associées	environ 440
Pôle relais et communes associées	environ 500
Pôles de proximité	environ 240
Communes rurales	environ 470
Communes rurales de l'aire urbaine de Poitiers	environ 600
TOTAL	2250

Consolidation des perspectives

Finalement, le besoin total comprend **2 250** logements à construire du fait de l'effort de remobilisation affiché par le projet de PLUi. Le projet ambitionne de créer 200 logements par la remobilisation de logements vacants (soit plus de 10 %). Le reste des logements seront construits soit en densification, soit en extension de l'urbanisation existante.

C'est ce besoin en nouveaux logements qui va consommer de l'espace agricole ou naturel sur le territoire.

La communauté de communes prévoit la mobilisation de **65,7** hectares à l'intérieur des tissus urbains existants sur les 15 années d'application du PLUi, permettant la création d'environ **730** logements. Par soustraction, près de **1 520** logements seront construits en extension de l'urbanisation existante, soit près de deux tiers des logements nécessaires au projet du plan local d'urbanisme intercommunal.

Sur le plan de la vacance, le projet planifie bien la volonté des élus de répondre à cet enjeu majeur. Ainsi, dans le cadre du PLUi, le parc des logements vacants ne va s'agrandir que de 145 unités (tendance de **345** logements vacants supplémentaires moins 200 logements remobilisés), soit un peu plus de **9** nouveaux logements vacants/an contre 45 lors des dix dernières années.

En ce sens, le projet permet de freiner l'augmentation du rythme d'apparition des logements vacants sur le territoire de -80 %.

	Évolution annuelle 1999-2015	Évolution annuelle 2020-2035	Rythme d'apparition des logements vacants
Logements vacants sans PLUi	45 logements vacants/an	23 logements vacants/an	-49 %
Logements vacants avec PLUi	45 logements vacants/an	9 logements vacants/an	-80 %

CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Afin de lutter contre l'étalement urbain sur le territoire du Civraisien en Poitou, une analyse des potentialités de densification a été réalisée. Le potentiel mobilisable pour la création de logements s'élève à environ 250,50 hectares se répartissant par niveau d'armature urbaine.

	NIVEAU 1 Pôles principaux et communes associées	NIVEAU 2 Pôles relais et communes associées	NIVEAU 3 Pôles de proximité	NIVEAU 4 Communes rurales	
Surface disponible en hectares	53,6 hectares	31,1 hectares	21,5 hectares	147,3 hectares	250,5 hectares
Part du potentiel de densification totale	21 %	12 %	9 %	58 %	100 %

La définition du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée à partir d'ateliers de travail avec les élus communaux. Lors de ces séances, il a été demandé de transmettre au bureau d'études toutes les informations de terrains (rétention foncière, impossibilités techniques, etc.) afin d'évaluer précisément le potentiel. Ces séances ont également permis d'interroger sur les possibles mutations des espaces bâtis. Aucun projet de mutation n'a été recensé.

Les éléments transmis par les élus communaux ont permis de définir un potentiel mobilisable pour les 15 ans d'application du PLUi (cf. Tome2 du Rapport de présentation). Ce potentiel mobilisable est estimé à 65,7 hectares. Ce potentiel se répartit de la manière suivante selon l'armature urbaine.

Surface à mobiliser pour les 15 ans du PLUi	9,6 hectares	12,9 hectares	6,3 hectares	36,9 hectares	65,7 hectares
--	--------------	---------------	--------------	---------------	---------------

Au total, près de **730 nouveaux logements** seront créés en densification durant la période allant de 2020 à 2035. Le détail de l'ensemble des chiffres du potentiel de densification est présent dans le Tome 2 du présent rapport de présentation.

De plus, afin d'affirmer la volonté communautaire de réaliser des opérations en densification, 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs entièrement ou pour parti en densification. Ces secteurs concernent les communes de Gençay, Saint-Maurice-la-Clouère, Charroux, Civray, Saint-Romain, Saint-Saviol et Champagné-Saint-Hilaire.

SURFACE EN EXTENSION DÉDUITE DE LA DENSIFICATION

Consommation globale et répartition pour les logements

La méthode de construction du projet du PLUI du Civraisien en Poitou a cherché à privilégier la production de logements en minimisant au maximum la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ont ainsi été planifiées en premier lieu la remobilisation de logements vacants (ou bâtis vacants) puis la création de logements en densification de l'enveloppe urbaine existante.

La surface consommée en extension de l'urbanisation vient en déduction des logements qui seront produits en densification. Le Civraisien en Poitou prévoit la consommation de 112,1 hectares de foncier à usage d'habitation. Ces 112,1 hectares se répartissent de la manière suivante :

	NIVEAU 1 Pôles principaux et communes associées	NIVEAU 2 Pôles relais et communes associées	NIVEAU 3 Pôles de proximité	NIVEAU 4 Communes rurales	
Surface consommée pour les 15 années du PLUi	18,1 hectares	25,2 hectares	14,1 hectares	54,7 hectares	112,1 hectares
Part en %	16 %	23 %	13 %	49 %	100 %

Cette consommation foncière permet la création d'environ 1 525 logements en appliquant les densités issues du Schéma de Cohérence territoriale Sud Vienne. Les densités ont été revues à la hausse pour certains secteurs sous l'influence de l'aire urbaine de Poitiers.

De manière générale, l'ambition de renforcer les pôles du territoire est affirmée. En effet, sur les 112,1 hectares de consommation foncière pour le logement, environ 57 hectares (soit 51 %) concernent les pôles de niveaux 1, 2 et 3 et leurs communes associées. Cela s'explique par la volonté de rapprocher les nouveaux habitants des services et équipements déjà disponibles dans ces communes. De plus, cette volonté s'explique par le souhait de redynamiser les centres-bourgs des pôles structurants du territoire.

Les communes rurales consomment 49 % des 112,1 hectares prévus pour la durée d'application du PLUi. Toutefois, 31,3 hectares concernent les communes rurales dans l'aire urbaine de Poitiers. C'est-à-dire celles qui aujourd'hui sont attractives par la proximité qu'elles ont avec l'aire urbaine de Poitiers. Cela concerne les communes d'Anché, Voulon, Champagné-Saint-Hilaire, Payré, Ceaux-en-Couhé, Brion et La Ferrière-Airoux.

Le reste des communes rurales consomment uniquement 22 % des 107,7 hectares prévus. Cela équivaut à une consommation de 23,4 hectares pour un total de 20 communes.

	Pôles et communes associées		Communes rurales dans l'aire urbaine de Poitiers		Communes rurales		Total	
Surface consommée pour les 15 années du PLUi	57,4 hectares	51 %	31,3 hectares	28 %	23,4 hectares	21 %	112,1 hectares	100 %

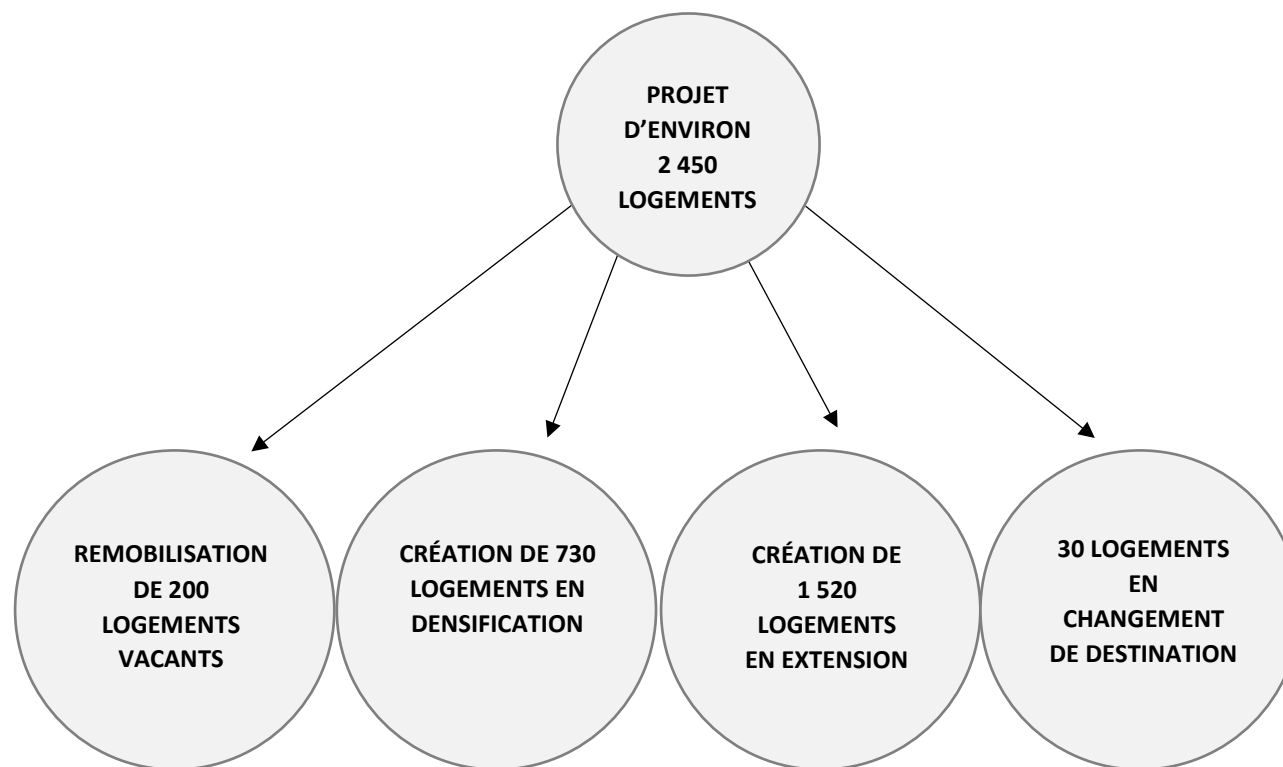
Enfin, sur les 112,1 hectares de consommation foncière pour le logement, près de 86,2 hectares font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLUi (zone 1AUG ou zone UG en densification si la capacité des réseaux est suffisante) ou feront l'objet d'une OAP ultérieurement (zone 2AUG). C'est-à-dire qu'environ 77 % des surfaces en extension pour le logement seront encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les 23 % restants sont des parcelles dites « au coup par coup » disposant d'une capacité suffisante des réseaux et n'ayant pas besoin d'être encadrées par une OAP.

En termes de production de logements, ces 86,2 hectares permettent la création de 1 148 logements, soit 76 % des 1 520 logements programmés en extension. De plus, malgré la ruralité marquée du territoire, la densité moyenne sur ces 86,2 hectares s'élève à 14,1 logements par hectares consommés.

Enfin, afin d'éviter une surconsommation foncière sur le territoire, le Civraisien en Poitou a fait le choix de classer 25,5 hectares en zones à urbaniser à long terme, soit environ 23 % de la consommation foncière totale. Cela correspond à environ 350 logements qui ne peuvent pas voir le jour à court terme.

COMMUNES	NIVEAU ARMATURE URBAINE	SURFACE EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT	DENSITÉ ISSUE DU SCOT SUD VIENNE	NOMBRE DE LOGEMENTS MAXIMUM EN EXTENSION
ANCHE	5	2,3	15	34
ASNOIS	4	0,5	10	5
BLANZAY	4	1,9	10	19
BRION	5	2,4	15	36
BRUX	4	1,2	10	12
Ceaux-en-Couhé	5	1,6	15	24
CHAMPAGNE-LE-SEC	4	0,2	10	2
CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	5	5,1	15	76
CHAMPNIERS	4	0,0	10	0
CHARROUX	3	1,8	12	22
CHATAIN	4	0,5	10	5
CHÂTEAU-GARNIER	4	2,0	10	20
CHÂTILLON	2	2,3	12	28
CHAUNAY	3	4,2	12	50
CIVRAY	1	9,1	20	181
COUHE	2	11,2	15	167
Gençay	2	5,8	15	87
GENOUILLÉ	4	1,4	10	14
JOUSSE	4	0,0	10	0
LA CHAPELLE-BATON	4	0,0	10	0

COMMUNES	NIVEAU ARMATURE URBAINE	SURFACE EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT	DENSITÉ ISSUE DU SCOT SUD VIENNE	NOMBRE DE LOGEMENTS MAXIMUM EN EXTENSION
LA FERRIERE-AIROUX	5	2,6	15	40
LINAZAY	4	1,6	10	16
LIZANT	4	1,2	10	12
MAGNE	5	3,5	15	42
Payré	5	3,2	15	38
PAYROUX	4	2,2	10	22
ROMAGNE	4	4,9	10	49
SAINT-GAUDENT	4	1,6	10	16
SAINT-MACOUX	4	2,6	10	26
SAINT-MAURICE-LA-CLOUERE	2	5,9	12	71
SAINT-PIERRE-D'EXIDEUIL	1	4,0	15	60
SAINT-ROMAIN	4	0,0	10	0
SAINT-SAVIOL	3	8,1	12	98
SAINT-SECONDIN	4	0,0	10	0
SAVIGNE	1	5,0	15	74
Sommières-du-Clain	5	4,3	15	65
SURIN	4	0,3	10	3
VAUX	5	1,4	10	14
Voulême	4	1,3	10	13
VOULON	5	5	15	75



Consommation globale et répartition pour les activités économiques, touristiques et de loisirs

Dans le cadre du développement du Civraisien en Poitou, les élus ont maintenu la volonté de développer le territoire par la création d'emploi et de richesses. Appuyé par l'axe majeur qu'est la RN10 et par les structures touristiques et de loisirs d'envergure départementale voire nationale, les élus souhaitent développer un territoire grâce à ses richesses et ses atouts.

Ainsi, dans le cadre du développement des activités économiques consommatrices de foncier, le Civraisien en Poitou prévoit :

Projet d'extension ou de création	Surface consommée	Justification au regard du projet
Extension du centre routier des Minières à Payré	8,4 hectares	Le centre-routier des Minières à Payré est implanté sur un axe stratégique (RN10). Le centre-routier étant arrivé à saturation, l'extension permet de répondre aux demandes de nombreuses entreprises d'avoir du foncier disponible à proximité d'un axe de déplacement majeur. De plus, la desserte numérique est prévue pour le centre routier des Minières.
Extension de la zone d'activités économiques des Journaux à Chaunay	6,1 hectares	Le Civraisien en Poitou prévoit la requalification de la zone d'activités des Journaux. Son emplacement sur la RN10 et les récentes implantations permettent d'envisager l'extension du site.
Extension de la zone d'activités économiques de l'Arboretum à Saint-Maurice-la-Clouère	3,3 hectares	L'extension de la zone d'activités économiques de l'Arboretum est souhaitée par la volonté de maintenir la dynamique du pôle gencéen. Desservi par l'assainissement collectif et par la RD 741 (Poitiers – Confolens), l'extension de l'Arboretum permet de répondre à un besoin sur le secteur nord-est du territoire.
Extension de la zone d'activités économiques de la Lune à Civray	1,8 hectare	L'extension de la zone d'activités économiques de la Lune répond à la volonté de développer une zone commerciale dans le pôle civraisien. Deux parcelles agricoles enclavées sont donc mobilisées dans le cadre du présent PLUi.
Extension de la zone d'activités économiques de la Gare de Saint-Saviol	4,6 hectares	La mise à disposition de foncier à Saint-Pierre-d'Exideuil répond à la volonté de proposer du foncier avec un embranchement fer. Conscient de l'atout d'avoir un embranchement fer sur ce secteur, le Civraisien en Poitou souhaite maintenir une possibilité d'implantation dans la continuité de la zone d'activités de la Gare.
Extension de la zone d'activités économiques les Tranchis à Couhé	1,6 hectare	L'extension de la zone d'activités économiques des Tranchis à Couhé répond à la volonté de conforter la polarité de la commune à l'échelle du territoire. De plus, la proximité avec la RN 10 et le projet de barreau entre la RN 10 et la RD 7 sont des atouts dont le Civraisien en Poitou souhaite tirer profit.
Zone d'activité commerciale de Civray et garagiste	1 hectare	La zone 2AUGe de Civray, dans la zone d'activités économiques de la Pierre du Theil répond au souhait de la communauté de communes de permettre le développement du Super U implanté dans la zone d'activités. En face, sur environ 3000 m ² est prévu du foncier pour l'extension du garagiste qui arrive à saturation sur son espace.
Extension d'entreprises existantes	1,7 hectare	Certaines entreprises ont un besoin en foncier pour satisfaire leur futur développement. Il s'agit de l'entreprise STECO à Charroux et de la laiterie à Chaunay.

Au total, 28,6 hectares seront consommés pour le développement des activités économiques durant les 15 ans d'application du plan local d'urbanisme intercommunal. La répartition s'est faite de manière stratégique afin d'être bénéfique à l'ensemble des pôles structurants du territoire (Gençay, Couhé et Civray principalement). Ensuite, les atouts du territoire ont été cruciaux dans les choix effectués (embranchement fer, accès N10 entre autres).

En ce qui concerne les activités touristiques et de loisirs, le Civrasiens en Poitou a fait le choix de développer les activités existantes et pérennes du territoire. De nombreux projets touristiques inscrits dans les documents d'urbanisme communaux n'ont pas été retenus. Le choix s'est porté sur les projets déjà avancés et ayant un intérêt pour le développement touristique du territoire.

Projet d'extension ou de création	Surface consommée	Justification au regard du projet
Extension de la Vallée des Singes à Romagne	10,5 hectares	La Vallée des Singes est l'équipement touristique majeur du territoire. Il accueille chaque année plusieurs milliers de visiteurs et bénéficie d'un rayonnement national. La Vallée des Singes a pour projet de s'agrandir afin d'accueillir de nouvelles espèces. Aussi, un projet hôtelier est envisagé.
Création d'un camping à Cerné – Chaunay	1 hectare	Le projet Cerné est un projet touristique privé destiné à l'accueil d'une clientèle sur site. La première partie consiste à transformer les bâtiments existants en gîte. À terme la partie arrière du site comprendra des cabanons et des emplacements de caravanning et de tente. Le projet a pour but de se diversifier vers de l'évènementiel.
Extension de la base de loisirs de Château-Garnier	1,3 hectare	La base de loisirs de Château-Garnier se compose déjà de divers équipements de loisirs et touristiques (camping, étang, mini-golf, etc.). Le Civrasiens en Poitou souhaite permettre le développement de cette base de loisirs afin d'accueillir divers événements. La création de bâtiments légers y est envisagée.

Au total, près de 12,7 hectares sont consommés pour des activités touristiques et de loisirs.

	Logements et équipements	Activités économiques	Activités touristiques et de loisirs	Total
Consommation foncière pour les 15 années d'application du PLUi	112,1 hectares	28,6 hectares	12,7 hectares	153,5 hectares

Comparaison de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente

En premier lieu, il paraît opportun de comparer la consommation foncière avec les chiffres analysés lors de la décennie allant de 2007 à 2016. Pour rappel, la comparaison s'effectue grâce aux fichiers fonciers « MAJIC ». Le PLUi ayant une période d'application de 15 ans, les données issues du document d'urbanisme seront ramenées à 10 ans par l'application d'un produit en croix. Cela permet de comparer les chiffres de la décennie précédente et du PLUi sur une durée de 10 ans.

Entre 2007 et 2016, le Civraisien en Poitou a consommé 211,9 hectares, toutes activités confondues. Pour rappel, cette consommation d'espace comprend les parcelles en densification et les parcelles en extension de l'urbanisation. L'analyse de la consommation d'espace a révélé que 82 % des parcelles consommées avaient été consommées en extension de l'urbanisation, soit 174,5 hectares. Les surfaces des fichiers fonciers MAJIC étant exprimées en nette, 20 % de la consommation d'espace totale du projet est soustrait afin de comparer des données équivalentes.

	Consommation d'espace du PLUi (15 ans)	Consommation d'espace du PLUi (10 ans)	Consommation d'espace observée lors de la période 2007- 2016	Réduction de la consommation d'espace
Consommation foncière totale	153,5 hectares	102,3 hectares	174,5 hectares de consommation totale en extension	- 53,1 %
en appliquant les -20 % de comparaison	122,8 hectares	81,8 hectares		

Le PLUi du Civraisien en Poitou prévoit donc une réduction de la consommation d'espace de 53,1 % par rapport aux observations faites lors de la période 2007-2016.

Si l'on compare uniquement les chiffres de la consommation foncière induite par le logement, le PLUi est nettement plus vertueux que la décennie précédente. Le PLUi consommera 48 % de surface en moins, mais produira plus de logements. La productivité foncière, c'est-à-dire le nombre de logements réalisés par hectare, est plus importante grâce aux différentes densités appliquées dans le PLUi.

	PLUi (15 ans)	PLUi (10 ans)	Période de comparaison 2007- 2016	Différence
Consommation foncière due au logement après application des -20 %	89,7 hectares	59,8 hectares	122,8 hectares de consommation en extension pour le logement	- 63 hectares
Nombre de logements produits en extension de l'urbanisation	1 520 logements	1013 logements	868 logements	+ 145 logements
Productivité foncière	16,95 logements/hectares		7 logements/hectares	+ 9,95 logements/hectares

Comparaison de la consommation foncière par rapport au SCoT Sud Vienne

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Sud Vienne sert de cadre à ne pas dépasser dans l'élaboration du PLUi Civraisien en Poitou. Véritable guide politique, le PLUi a l'obligation d'être compatible avec ce document qui lui est supérieur.

Les comparaisons avec le SCoT sont illustrées dans les deux tableaux ci-dessous.

	SCoT Sud Vienne (18 ans)	SCoT Sud Vienne (15 ans)	PLUi (15 ans)	Différence
Logements à produire	2 843 logements	2 369 logements	2 450 logements	+81 logements
Logements vacants à remobiliser	247 logements	206 logements	200 logements	≈
dont en densification	676 logements	563 logements	730 logements	+167 logements
dont en extension	1 920 logements	1 600 logements	1 520 logements	- 80 logements

Le tableau ci-dessus présente la comparaison de production de logements entre les prévisions du SCoT Sud Vienne et le projet du Civraisien en Poitou. Force est de constater que le PLUi du Civraisien en Poitou est plus vertueux que les prévisions du SCOT Sud Vienne. Bien que le projet prévoie 81 logements supplémentaires, il est prévu moins de logements en extension et plus de logements en densification.

Dans le tableau qui suit, la comparaison avec les prévisions du SCoT Sud Vienne montre que le Civraisien en Poitou produit plus de logements en consommant moins d'espace.

	SCoT Sud Vienne (18 ans)	SCoT Sud Vienne (15 ans)	PLUi (15 ans)	Différence
Surface maximum pour le logement en extension	180 hectares	150 hectares	112,1 hectares	-37,9 hectares
Surface maximale pour les activités économiques en extension	29 hectares*	24 hectares	28,6 hectares	+4,6 hectares
Surface maximale pour le tourisme en extension	12,5 hectares	10 hectares	12,7 hectares	+2,7 hectares
Total des surfaces consommées	221,5 hectares	184 hectares	153,5 hectares	-30,5 hectares

* Les 29 hectares d'extension pour les activités économiques sont déduits des 21 hectares de foncier déjà disponibles. Le SCoT prévoit initialement 50 hectares de foncier à destination des activités économiques (50-21=29).

La comparaison des surfaces consommées avec les prévisions du SCoT montre que le PLUi du Civraisien en Poitou est plus vertueux. En effet, en ce qui concerne les surfaces allouées au logement, le Civraisien en Poitou consomme environ 38 hectares de moins que les prévisions du SCoT.

En ce qui concerne les activités touristiques et de loisirs, le Civraisien en Poitou est plus consommateur. Néanmoins, la prescription 58 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Sud Vienne prévoit que « en cas de besoins supérieurs, les surfaces nécessaires pourront être comptabilisées au titre des surfaces dédiées à la production de logements s'il s'agit d'hébergements ou de services ». Ainsi, le PLUi comptabilise les 2,7 hectares de surplus correspondant au camping de Chaunay, et au projet d'hébergement de la Vallée des Singes, au titre des 37,9 hectares de surplus du logement.

Concernant les surfaces allouées aux activités économiques, le projet de PLUi du Civraisien en Poitou est compatible avec les prescriptions 50 et 51 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Sud Vienne.

Pour rappel, le SCoT Sud Vienne définit les zones de niveau 1 comme les zones de niveau stratégique ayant une aujourd'hui ou à terme une surface supérieure à 20 hectares. Cela concerne les Minières à Payré et les Elbes à Saint-Pierre-d'Exideuil et Civray. Les zones de niveau 2 correspondent aux zones ayant une surface aujourd'hui ou à terme de 15 hectares et disposant d'une capacité d'extension et de disponibilité inférieure à 10 hectares. Enfin, les zones de niveau 3 correspondent au foncier d'activités pour les artisan et commerçant souhaitant se développer.

En termes de répartition des surfaces, voici ce que le SCoT Sud Vienne prévoit :

	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	TOTAL 1, 2 et 3	Extensions des Ets implantées hors zone	TOTAL GENERAL	
CCVG	30	11	24	65	5	70	59%
	46%	17%	37%	100%			
CCCP	15	20	10	45	5	50	41%
	34%	45%	21%	100%			
TOTAL SCOT	45	31	34	110	10	120	
	41%	28%	31%	100%			

EXTRAIT DE LA PRESCRIPTION 51 DU SCOT SUD VIENNE

Le tableau ci-dessous compare les deux projets sur la répartition des surfaces allouées aux activités économiques selon le niveau d'importance de la zone.

		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Hors zone	Total
SCoT Sud Vienne	Surface totale (extension et disponibilités)	15	20	10	5	50
	En %	30 %	40 %	20 %	10 %	100 %
PLUi	Disponibilités foncières	4,8	5,6	9,9	0,6	20,9
	Surface prévue en extension	8,4	15,6	2,8	1,7	28,5
	Surface totale (extension et disponibilités)	13,2	21,2	12,7	2,3	28,5
	En %	27 %	43 %	26 %	5 %	100 %

La principale différence observée avec le SCoT Sud Vienne correspond aux zones de Niveau 3 dont les disponibilités foncières sont relativement importantes (9,9 hectares). Cette zone correspond à un ancien dépôt pour la création de la LGV SEA et bénéficie d'une position stratégique le long de la RN10 à proximité de l'échangeur de Brux.

Enfin, les surfaces totales consommées dans le cadre du PLUi du Civraisien en Poitou ne dépassent pas les prévisions maximales du SCoT Sud Vienne.

JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le risque inondation est le plus prégnant sur le territoire (174 arrêtés de catastrophe naturelle entre 1982 et 2019, soit 57 % des arrêtés), du fait de la présence de nombreux cours d'eau : la Charente, la Bouleure, le Clain, le Payroux, la Dive du Sud, le Pas de la Mule et le Transon en majorité (tous concernés par un atlas des zones inondables).

Le règlement prévoit des zones Ni (naturelle inondable, 2 649 ha), NTi6 (naturelle touristique inondable, 42 ha) et Ui (urbain inondable, 27 ha) dans les secteurs soumis au risque inondation. En zone Ui, les constructions existantes peuvent évoluer, mais les nouvelles constructions sont proscrites. En zone NTi, l'évolution des structures touristiques et de loisirs est permise. En zone Ni, aucune construction d'aucune sorte n'est permise.

Le règlement prévoit quelques mesures de réduction. La perméabilité du revêtement des stationnements devra être assurée. Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, et l'infiltration devra être privilégiée. Certaines zones comptent en outre des parts d'imperméabilisation maximale (20 % d'imperméabilisation de l'unité foncière en NT1, 1 % en NT2, NT4, NT5 et NT11, 0,3 % en NT3, 5 % en NT6, NTi6 et NT8, 10 % en NT7, 2 % en NT9, NT10 et NT12).

Prise en compte du risque d'inondation - PLUi Civraisien en Poitou



PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Méthodologie d'élaboration de la Trame Verte et Bleue

Afin de construire un projet de trame verte et bleue cohérent avec les enjeux écologiques du territoire et repris dans le Schéma régional de cohérence écologique de Poitou-Charentes, plusieurs étapes de travail ont été nécessaires :

- Déclinaison des continuums ou sous-trames identifiées et décrites par le SRCE Poitou-Charentes : la sous-trame des plaines ouvertes, la sous-trame des pelouses sèches calcicoles, la sous-trame des systèmes bocagers, la sous-trame des forêts et landes et la sous-trame des milieux aquatiques ;
- Identification des composantes de la Trame verte et bleue (cœurs de nature, axes de déplacements et grandes continuités aquatiques et humides) avec prise en compte des données TVB locales existantes et vérification sur le terrain ;
- Concertation avec les élus et les acteurs locaux lors d'un atelier spécifique à la trame verte et bleue autour des principaux enjeux de continuités et confrontation avec les projets d'aménagements.

Identifications des sous-trames et des composantes de la TBV du Civraisien-en-Poitou

Afin d'identifier les continuités écologiques du PLUi du Civraisien-en-Poitou, il a été nécessaire de définir des continuums écologiques cohérents et homogènes (ou sous-trames). Ces ensembles constituent de grands milieux écologiques cohérents constitués de cœurs de nature plus ou moins interconnectés.

Pour cela, une couche d'occupation du sol a été produite en compilant différentes bases de données dans l'objectif d'obtenir une occupation du sol détaillée et complète. Ces bases de données ne présentent pas la même échelle de production : les données les plus précises sont donc priorisées lorsque plusieurs informations

se superposent (en supprimant les données moins précises), selon la logique suivante :

- 1) Intégration de la BD TOPO ;
- 2) Intégration des données du Registre Parcellaire Graphique (données agricoles PAC) 2014 ;
- 3) En l'absence des données ci-dessus, intégration des données CORINE land cover.

Il convient de distinguer divers groupes de continuums ayant des caractéristiques et des espèces qui leur sont propres. La combinaison de l'ensemble des continuums forme le réseau écologique du territoire du Civraisien-en-Poitou qui est présenté dans le PADD sur la base des éléments détaillés dans l'EIE.

Afin d'apporter de la cohérence avec les travaux sur les continuités écologiques régionales (SRCE Poitou-Charentes), 5 sous-trames ont été retenues :

Trame verte

- Sous-trame des milieux forestiers et des landes
- Sous-trame des milieux bocagers
- Sous-trame des pelouses sèches calcicoles
- Sous-trame des prairies humides

Trame bleue

- Sous-trame des milieux aquatiques et humides

À noter : pour la sous-trame des milieux humides, un travail spécifique d'identification a été réalisé par EcoVia à partir des cartographies et données existantes : les prélocalisations réalisées par les SAGE et toutes autres données à dominante humide : secteurs à risque d'inondation fort et très fort, périmètres à

statut à dominante humide, zones de dépression, etc... Ces données étant plus adaptées que celles de l'occupation du sol.

Pour chacune des sous-trames et pour chaque entrée d'occupation du sol, un niveau d'attractivité a été attribué à dire d'expert :

Niveau d'attractivité de l'occupation du sol	Notation	Classification
Optimale	0	Milieus de vie privilégiés
Très bonne	1	Milieus de vie périphériques
Moyenne	2	Secteurs de déplacements
Mauvaise	3	Secteurs répulsifs
Nulle (infranchissable)	4	Secteurs bloquants

- Sous-trame des milieux forestiers et des landes

Bien que peu représentés sur le territoire, les milieux forestiers permettent à certaines espèces de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie. Certains forêts ou boisements sont plus propices au développement des espèces telles que les forêts feuillues ou mixtes. Les habitats associés à ces milieux sont aussi garants de la fonctionnalité écologique de l'ensemble. Il s'agit notamment des mares forestières, lisières, clairières, anciennes prairies humides reboisées.

Les grands ensembles de plus de dix hectares ont été identifiés en cœurs de nature.

Ce choix méthodologique permet de reprendre les réservoirs de biodiversité du SRCE et de les compléter : la superficie des cœurs de nature forestiers est 5 fois plus grande que celle des réservoirs boisés identifiés dans le SRCE.

- Sous-trame des milieux bocagers

Les milieux bocagers sont des mosaïques des milieux : composés de prairies permanentes ou temporaires, humides ou non, ponctuées de mares et séparées

par des haies arbustives ou arborées, prolongées par des fossés ou des talus enherbés.

Ces complexes abritent une faune et une flore diversifiées.

Afin d'identifier les cœurs de nature bocagers, un travail cartographique a été réalisé en trois étapes :

- identification des secteurs denses en prairies permanentes à partir des données du Registre Parcellaire Graphique de 2014
- identification des secteurs denses en haies à partir des données cartographiques de la BD TOPO
- identification des cœurs de nature par combinaison des secteurs à forte densité de haies et à forte densité de prairies permanentes, ayant une superficie minimale de 5 ha.

Les milieux bocagers sont aujourd'hui en régression sur le territoire. Leur préservation est essentielle et a été renforcée sur l'ensemble des communes par une protection des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

- Sous-trame des pelouses sèches calcicoles

Ces milieux sont essentiellement composés par des espèces herbacées (graminées notamment) et constituent des habitats relictuels sur le territoire, abritant très souvent des espèces floristiques patrimoniales.

Ces milieux présentent un intérêt écologique majeur, mais au vu de leurs petites superficies, ils ont été intégrés dans les grands ensembles de cœurs de nature soit bocagers soit forestiers (sur la base des inventaires réalisés par le Conservatoire Botanique National).

- Sous-trame aquatique et humide

La trame bleue est divisée en deux éléments distincts :

- La trame aquatique : englobe l'ensemble des cours d'eau du Civraisien-en-Poitou, dont les cours d'eau identifiés comme ayant un enjeu écologique fort : les réservoirs biologiques des SDAGE et les cours d'eau classés en listes 1 et 2 ont été mobilisés. Ces données sont reprises dans le SRCE.

- La trame humide : son identification s'est basée sur un travail spécifique intégrant l'ensemble des zones humides avérées et jugées potentielles à partir des prélocalisations des SAGE ou encore à partir des données indicatrices existantes (zones inondables, périmètres à statut à dominante humide, zones de dépression...). Un niveau de probabilité a été attribué à chaque entité selon le type, la source et la précision de la donnée.

Les secteurs denses en zones humides ont été classés en cœurs de nature humide et les vallées alluviales du Civraisien ont été classées en grandes continuités humide et aquatique.

Dans un second temps, des prospections de terrain ont été réalisées sur l'ensemble des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de vérifier la présence de zones humides. Le cas échéant, celles-ci ont été délimitées et préservées dans le cadre de l'OAP.

Identification des axes de déplacement pour la trame verte

Des grands axes de déplacement ont été identifiés par photo-interprétation permettant de relier les cœurs de nature, en s'appuyant sur l'occupation du sol, les zones boisées de toutes superficies ainsi que sur des secteurs présentant une forte densité de haies.

À ces axes de déplacement, s'ajoutent les corridors écologiques aquatiques constitués par les grandes continuités aquatique et humide.

Intégration des éléments fragmentants

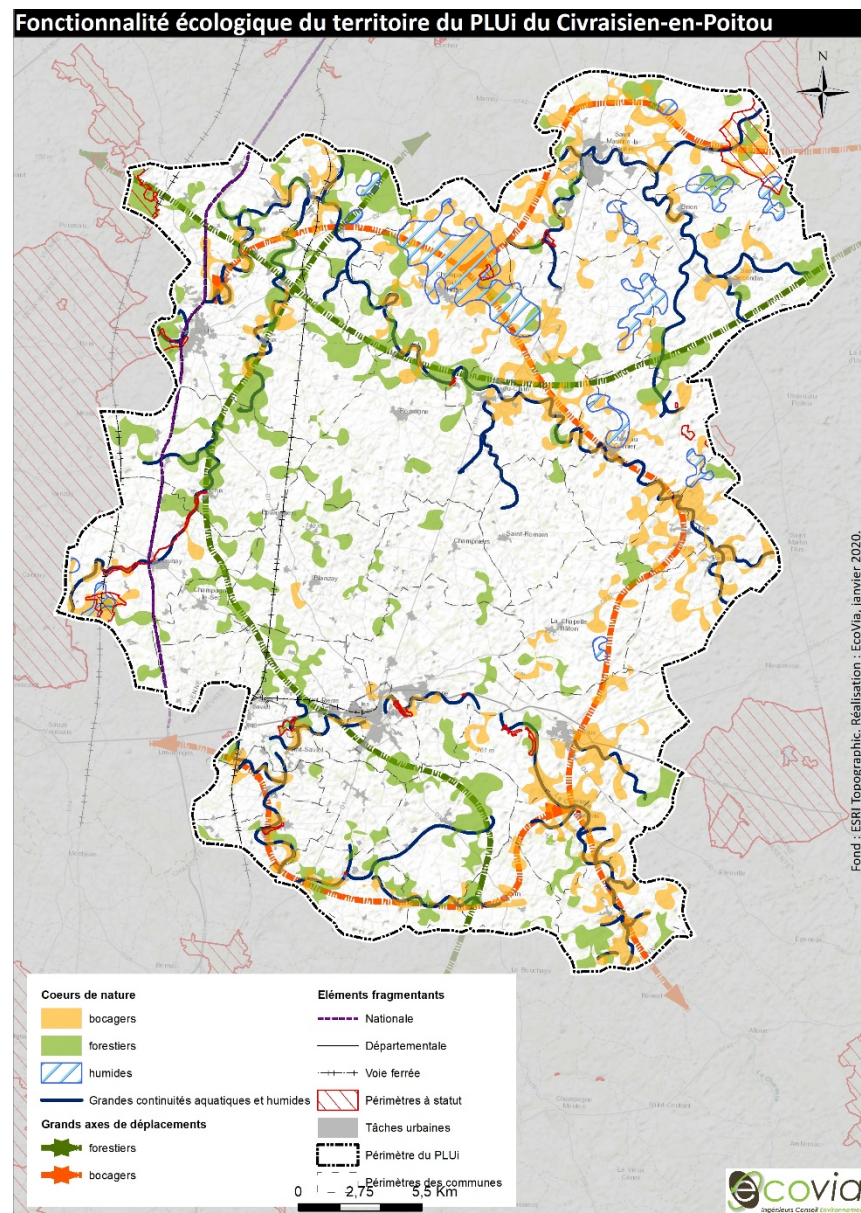
Pour l'ensemble du territoire, les éléments fragmentants qui ont été retenus, et qui mériteront donc un travail d'accompagnement ou de restauration, sont les principaux obstacles aux déplacements :

- Les obstacles de type seuil, barrage, digue pour les cours d'eau ;
- Les secteurs urbains ;
- Les principales infrastructures de transports : les routes nationale et départementales (N10, D741 et D148) et le réseau ferroviaire.

Résultats

Grâce à différents traitements géomatiques (explicités précédemment) et à des vérifications sur le terrain couplé à des rencontres d'acteurs du territoire, la cartographie de la page suivante (rappel de celle présentée dans le PADD) a pu être réalisée. Elle projette les continuités écologiques du territoire à échelle du PLUi en s'appuyant sur les travaux du SRCE Poitou-Charentes.

Les composantes identifiées reprennent et précisent ainsi les périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel.



Traduction réglementaire de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi

Pour répondre aux enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques du territoire du Civraisien-en-Poitou, mis en évidence dans l'état initial de l'environnement, le PLUi a mobilisé différents outils du Code de l'urbanisme :

- les zonages A et N qui permettent la préservation des milieux agricoles et naturels,
- les prescriptions surfaciques que sont les boisements classés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (de superficie inférieure à 4 hectares) et les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions linéaires constituées par les haies protégées au titre de l'article L. 151-21 : toutes les communes ont identifié et protégé des haies sur leur périmètre, participant à la préservation des corridors écologiques,
- les prescriptions ponctuelles que sont les mares et les arbres remarquables ou isolés protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lesquelles identifient, délimitent et préservent les zones humides avérées lors des vérifications de terrain.

Ainsi, le règlement préserve 8 010 ha de boisements, 622 km de haies, 764 mares et 395 arbres remarquables au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. 2 059 ha d'espaces boisés classés ont été identifiés par ailleurs.

L'ensemble de ces dispositifs de protection des fonctionnalités écologiques permet de préserver plus de 98% de cœurs de nature identifiées par le PLUi. Le réseau de haies protégé au titre de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme représente 622 km évitant la perte des fonctionnalités écologiques du territoire.

Par ailleurs, d'après le règlement, lorsque des espaces libres peuvent être maintenus, au moins 10 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe du PLUi). Certaines zones du PLUi préconisent en outre de planter un arbre pour 4 places dans les parcs de stationnement de plus de 20 places (UGe) ou bien de doubler les clôtures d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiée (AGe, NGe). En zone N, les clôtures doivent comporter des mailles larges pour le passage de la petite faune.

PRISE EN COMPTE DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DE L'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

En 2018, environ 2,3 millions de mètres cubes d'eau ont été prélevés pour alimenter les plus de 30 000 habitants du Civraisien en Poitou, soit 74,24 m³/hab. En parallèle, la capacité autorisée totale des ouvrages atteint 13,4 Mm³ ce qui pourrait en théorie permettre d'alimenter environ 180 000 habitants. Au regard de la capacité des ouvrages et des besoins du territoire en 2018, il s'avère que la capacité résiduelle théorique (capacité totale autorisée à laquelle sont soustraits les prélèvements 2018) correspond à environ 150 000 habitants ou 88 500 abonnés, et s'élève à 83 %.

Or le PLUi prévoit 2 250 nouveaux logements et 1 595 nouveaux habitants à l'horizon de ses 15 ans d'application. De fait, au regard de la capacité résiduelle théorique (150 000 habitants ou 88 500 abonnés), les équipements de prélèvement actuels sont suffisants.

Le règlement encadre l'alimentation en eau potable. L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Quand bien même ces mesures seraient insuffisantes, les travaux prévus par Eaux de Vienne permettront de réduire les incidences d'une augmentation de la population. Par exemple, des travaux sur les réseaux sont programmés.

Assainissement

Il y a 49 stations d'épuration sur le territoire du PLUi Civraisien en Poitou, leur détail est présenté en annexe. Leur capacité cumulée est de plus de 25 000 EH (équivalent habitant), pour 17 927 habitants desservis. En théorie, la capacité résiduelle est donc d'environ 20 000 habitants. Il apparaît que deux communes (Payré et Romagne) sont en limite de capacité en 2018.

Or le PLUi prévoit 2 250 nouveaux logements et 1 595 nouveaux habitants à l'horizon de ses 15 ans d'application. De fait, au regard de la capacité résiduelle théorique (20 000 habitants), les équipements actuels sont suffisants théoriquement.

De plus, le règlement encadre toute construction ou installation par l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement. Dans les cas où cela ne serait pas possible, une installation d'assainissement non collectif est permise à condition qu'elle soit conforme aux prescriptions législatives et réglementaires. Il est malgré tout recommandé de ne pas construire dans les périmètres de protection de captage rapproché des constructions susceptibles d'impacter la qualité des eaux.

Il sera favorisé prioritairement la gestion des eaux pluviales à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire afin de prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la suite d'une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D- 3 du SDAGE).

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales des communes si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.)

Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :

- Un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale et peut être amplifié avec une occurrence centennale) ;
- un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 500 m²).

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Quand bien même ces mesures seraient insuffisantes, les travaux prévus par Eaux de Vienne (eau potable et assainissement) permettront de réduire les incidences d'une augmentation de la population. Par exemple, de nouvelles STEP sont prévues à Champagné-Saint-Hilaire, Genouillé et Vaux, et des travaux sur les réseaux sont programmés.