



**CIVRAISIEN
EN POITOU**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

Anché
Asnois
Blanzay
Brion
Brux
Ceaux-en-Couhé
Champagné-le-Sec
Champagné-Saint-Hilaire
Champniers
Charroux
Chatain
Château-Garnier
Châtillon
Chaunay
Civray
Couhé
Gençay
Genouillé
Joussé
La Chapelle-Bâton
La Ferrière-Airoux
Linazay
Lizant
Magné
Payré
Payroux
Romagne
Saint-Gaudent
Saint-Macoux
Saint-Maurice-la-Clouère
Saint-Pierre-d'Exideuil
Saint-Romain
Saint-Saviol
Saint-Secondin
Savigné
Sommières-du-Clain
Surin
Vaux
Voulême
Voulon

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
LE RÔLE DU PADD : LE PROJET POLITIQUE DU TERRITOIRE	5
ORIENTATION 1 : GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU CIVRAISIEN EN POITOU EN SE REPOSANT SUR SES SPÉCIFICITÉS	6
Axe 1 – Donner la priorité au développement numérique, condition sine qua non du dynamisme civraisien.....	7
Axe 2 – Organiser le développement touristique autour des atouts du Civraisien en Poitou.....	8
Axe 3 – Organiser le développement des zones d’activités et de l’artisanat, vecteurs d’emploi et de dynamisme pour le Civraisien	11
Axe 4 – Préserver et diversifier le potentiel agricole	12
ORIENTATION 2 : OFFRIR AUX HABITANTS UN CADRE DE VIE RURAL EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT	14
Axe 1 – Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d’accueil de la population	15
Axe 2 – Revitaliser les centres-bourgs pour apporter du dynamisme à la vie locale.....	16
Axe 3 – Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de la qualité de vie	17
Axe 4 – Prendre en compte les risques dans les réflexions d’aménagement du territoire	19
Axe 5 – Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain	20
ORIENTATION 3 : MAINTENIR ET ÉQUILIBRER L’ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ENTRE LE NORD ET LE SUD DU CIVRAISIEN EN POITOU.....	23
Axe 1 - Assurer le développement résidentiel en quantité et en qualité	25
Axe 2 - Veiller à une gestion économe et cohérente du foncier.....	27
Axe 3 – Diversifier l’offre en mobilité et en multimodalité pour favoriser l’accessibilité au territoire	29
Axe 4 – Anticiper les besoins en équipements afin de satisfaire les habitants.....	30
Axe 5 – Maintenir et encadrer une politique en faveur de la transition énergétique	30
SYNTHÈSE	33

AVANT-PROPOS

LE RÔLE DU PADD : LE PROJET POLITIQUE DU TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes.

Le Code de l'urbanisme détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable. Le contenu d'un PADD de PLUi est ainsi défini à l'article L151-5 :

II

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (...).

II

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD constitue une pièce centrale du PLUi, permettant d'inscrire celui-ci dans une authentique démarche de projet politique.

En compatibilité avec les grands caps stratégiques fixés par le SCoT du sud Vienne, le PADD traduit la vision politique, sociale, économique et environnementale du Civraisien en Poitou pour les quinze prochaines années (2020-2035).

Il s'agit de se projeter dans l'avenir à partir d'une réflexion stratégique, savoir ce que nous souhaitons pour nos territoires et ce vers quoi nous voulons tendre.

Ce projet fixe donc, pour toute la durée de vie du PLUi, les orientations et objectifs pour toutes les autres pièces constitutives du PLUi : règlement écrit et graphique, et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont les seules pièces opposables aux tiers.

ORIENTATION 1 :

GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU CIVRAISIEN EN POITOU EN SE REPOSANT SUR SES SPÉCIFICITÉS

Axe 1 – Donner la priorité au développement numérique, condition sine qua non du dynamisme civraisien

Le numérique est envisagé au sein de l'intercommunalité comme un axe de développement transversal, permettant de soutenir les objectifs du projet de territoire.

Le Conseil Départemental mène une politique active d'aménagement numérique des territoires de la Vienne, avec la participation des communautés de communes.

La stratégie du Département définie au moyen du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN,2017)) a retenu 2 objectifs prioritaires :

1. Raccorder directement en fibre optique les particuliers et les entreprises en ciblant en premier lieu les territoires les plus denses (de plus de 3 000 habitants), les zones d'activités économiques en concertation étroite avec les acteurs de leur développement et les services collectifs, notamment pour les établissements de la santé et de l'enseignement.
2. Engager les territoires ruraux, vers un déploiement direct en fibre optique pour les particuliers et les entreprises, en raccordant chaque intercommunalité à un point optique de mutualisation et en assurant la montée en débit tant filaire qu'hertzienne.

Il s'agira donc d'accompagner ce déploiement, de "préparer" le territoire par des aménagements de proximité et de l'anticiper au cours des opérations d'aménagement d'ensemble.

En ce sens, la communauté de communes poursuivra son implication dans la mise en œuvre de cette stratégie afin d'accompagner les infrastructures du territoire. D'ores et déjà, la communauté de communes soutien le développement d'une économie plus collaborative en appuyant la mise en place d'un espace de coworking comme la création de tiers-lieux.

Aussi, la communauté de communes privilégiera le développement des ZAE déjà desservies par la fibre ou dont le raccordement est prévu dans le cadre du SDTAN.

Axe 2 – Organiser le développement touristique autour des atouts du Civraisien en Poitou

Le développement des territoires se fonde essentiellement sur les activités économiques qui y sont localisées. Ces activités sont porteuses d'emplois et de création de richesse. L'ambition socio-économique partagée par les élus du Civraisien en Poitou est un mode de développement endogène. Le patrimoine naturel, mais aussi architectural sont des éléments identitaires du territoire que les élus ont pour souhait de valoriser.

La communauté de communes a pour intention d'accompagner et de valoriser les filières économiques porteuses de l'identité du territoire telles que le tourisme et l'activité agricole. Il s'agira aussi de permettre le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles existantes et de favoriser de nouvelles activités via l'organisation des zones d'activités économiques.

- **S'appuyer sur les infrastructures touristiques motrices du territoire pour accueillir de nouveaux touristes**

Le Civraisien en Poitou dispose d'un potentiel touristique considérable porteur de diversification des activités économiques. Il est nécessaire de rendre le territoire lisible et attractif en valorisant les éléments structurants et en développant la durabilité des activités touristiques et de loisirs. Consciente de l'opportunité d'exploiter des leviers de croissance mobilisable par le développement de l'économie présentielle, l'intercommunalité mettra en œuvre une stratégie de développement touristique.

Le PLUi favorisera le maintien et l'évolution des infrastructures majeures du territoire dont :

- la Vallée des Singes,
- le Parc de la Belle,
- les Iles de Payré,
- Le Cormenier.



La vallée des singes (Romagne), Le Parc de la Belle (Magné),
Les Iles de Payré

- **Mettre en valeur le patrimoine identitaire du Civraisien en Poitou**

Le Civraisien en Poitou dispose d'un grand nombre d'éléments bâtis remarquables constituant une partie de son patrimoine. Le territoire est aussi ponctué par une série d'éléments de patrimoine "usuel" ou de proximité qui témoigne du passé et du savoir-faire des générations précédentes. Ces édifices peuvent être très divers (moulins, murs en pierres sèches, four à pain, etc.) et peuvent attester d'un intérêt architectural, de mémoire, paysager ou encore affectif. Ce patrimoine doit servir de support au développement d'un tourisme d'histoire.

En ce sens, les élus souhaitent mettre en œuvre différents projets afin de promouvoir le bâti remarquable et naturel tel que :

- la valorisation de l'Abbaye de Charroux,
- la valorisation de l'Abbaye de Valence à Couhé et
- le repositionnement des monuments structurants.



L'Abbaye de Charroux, monument emblématique du Civraisien en Poitou

Le Civraisien en Poitou souhaite mettre en avant le patrimoine naturel par le biais du développement du tourisme vert. Plus précisément, PLUi prévoit :

- La préservation et la valorisation des berges et des grands paysages des rivières du Clain et de la Charente notamment ;
- Le confortement des sites naturels touristiques existants comme le Parc de la Belle a Magné, les Îles de Payré et les base de loisirs dont celle de Saint-Macoux ;
- Le maintien des chemins de randonnées existants et le développement de nouveaux itinéraires.

- **Renforcer les structures d'hébergements pour accueillir plus de touristes**

Les communes du Civraisien en Poitou sont ponctuées de campings et gîtes touristiques mais ceux-ci apparaissent comme peu nombreux au regard de l'ambition des élus d'accueillir plus de touristes.

Le PLUi est favorable au développement touristique sur le territoire et prévoit la création de structure d'accueil comme des campings, des aires de camping-car, des gîtes et un hôtel.

Le PLUi veillera à permettre l'évolution des structures existantes le nécessitant.

Aussi, dans une volonté de diversification de l'activité agricole mais aussi de maintien du patrimoine bâti, le PLUi donnera la possibilité à certains bâtiments agricoles de pouvoir changer de destination.



Des structures d'hébergement touristiques à renforcer

Axe 3 – Organiser le développement des zones d'activités et de l'artisanat, vecteurs d'emploi et de dynamisme pour le Civraisien

Dans la continuité du SCoT Sud-Vienne, le PLUi du Civraisien en Poitou entend renforcer l'activité industrielle, l'activité artisanale et le secteur transports-logistique. Pour ce faire, le PLUi définit les surfaces en extension pour chacune d'entre-elles.

Dans le respect des objectifs du SCoT, le PLUi prévoit la mise à disposition de foncier en zones d'activités économiques de compétence intercommunale, selon une hiérarchie et une structuration des zones d'activités économiques autour des grands axes.

Le PLUi prévoit près de **28 hectares** pour l'évolution ou la création des zones d'activités économiques.

Pour accueillir des activités artisanales communales isolées et non nuisantes, le PLUi prévoit :

- De réserver du foncier d'activité dans et en continuité du tissu urbain existant des bourgs ;
- De remobiliser les sites des silos agricoles désaffectés.



Des zones d'activités économiques à développer

Axe 4 – Préserver et diversifier le potentiel agricole

Même si l'agriculture n'est plus l'activité monolithique comme elle le fut auparavant, la fonction productive du Civraisien en Poitou ne s'efface pas pour autant. L'intercommunalité affirme sa volonté de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole. L'agriculture tient une place prépondérante dans le territoire du Civraisien en Poitou puisque cela occupe 77% de la surface totale de l'intercommunalité et 6% des emplois. C'est une filière économique porteuse de l'identité de ce territoire.

- **Créer les conditions favorables au maintien des exploitations agricoles**

L'intercommunalité souhaite favoriser le développement des exploitations agricoles existantes. Aussi, elle a la volonté de maintenir les espaces agricoles permettant la préservation des terres agricoles, de leur potentiel agronomique et de la fonctionnalité des exploitations. Celle-ci entend donc permettre aux exploitations de fonctionner en harmonie avec l'espace urbain.

De ce fait, dans la mesure du possible, les parcelles à proximité immédiates des installations devront conserver leur usage agricole. La prise en compte des projets connus et l'évolution des activités existantes sont un enjeu majeur.

- **Accompagner les évolutions de l'agriculture**

Le PLUi permettra d'encadrer et de faciliter l'évolution de la profession agricole en permettant une nouvelle perspective de diversification de leur économie.

L'intercommunalité vise à favoriser les possibilités de diversification des exploitations agricoles notamment la création de gîtes ruraux ou de camping à la ferme.

ORIENTATION 2 :

**OFFRIR AUX HABITANTS UN CADRE DE VIE RURAL
EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT**

Axe 1 – Tenir compte des différents espaces urbanisés pour définir les conditions d'accueil de la population

L'objectif du PLUi est de s'inscrire dans une gestion appropriée des sols, de la qualité architecturale et une répartition géographique des zones d'habitat. Pour cela il définit les conditions d'accueil de la population et des services selon 4 typologies connues du territoire :

- Les bourgs constituant les centres de vie de chacune des 40 communes du Civraisien en Poitou ;
- Les villages qui sont des lieux historiques de fixation des populations, parfois au même titre que les bourgs ;
- Les hameaux qui sont caractérisés par de petits groupements d'habitats ou de fermes ;
- Les espaces agricoles et naturels occupés par des constructions isolées.

- **Les bourgs, des lieux de vie à renforcer**

Le PLUi retient 4 actions concernant les bourgs :

- Localiser des logements dans et en continuité des centres-bourgs ;
- Permettre l'évolution du tissu urbain existant en veillant à maîtriser les extensions de l'urbanisation ;
- Valoriser le potentiel foncier de densification du tissu urbain existant (dents creuses, vacance, friches, sites pollués, etc.) tout en conservant les espaces de respiration et paysagers existants (jardins, vergers, etc.) nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie de ces communes ;
- Favoriser la constitution d'une enveloppe bâtie cohérente autour des bourgs, en évitant la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation.

- **Les villages, des lieux historiques de fixation des populations au développement urbain limité**

Plusieurs villages accueillent aujourd'hui de la population, contribuant à dynamiser les campagnes. L'objectif est de permettre de nouvelles constructions dans certains villages, notamment ceux équipés en assainissement collectif, afin d'amortir les infrastructures réalisées. Le développement au sein des enveloppes urbaines sera privilégié, par comblement de dents creuses.

Les extensions urbaines de ces villages s'accompagneront d'une forte intégration paysagère.

- **Les hameaux, des entités à préserver**

Pour limiter la dispersion de l'habitat dans les espaces agricoles et naturels, les hameaux ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions destinées à l'habitat. Ils pourront cependant évoluer par changement de destination des bâtiments (notamment des bâtiments agricoles identifiés dans le règlement graphique) ou par extension raisonnée de l'habitat existant, et la construction d'annexes, dans le respect du patrimoine bâti traditionnel.

- **Les espaces naturels et agricoles**

La majorité du territoire est constituée d'espaces agricoles et naturels. A ce titre, ils ne pourront accueillir de nouvelles constructions, sauf celles dédiées à l'activité agricole ou forestière et aux services publics. Les constructions existantes pourront évoluer selon les mêmes principes définis pour les hameaux.

Axe 2 – Revitaliser les centres-bourgs pour apporter du dynamisme à la vie locale

La revitalisation des centres-bourgs est un des enjeux majeurs de redynamisation du territoire. Elle englobe 3 sujets :

- L'équilibre de l'équipement commercial ;
- La mobilisation des logements vacants ;
- L'adaptation du patrimoine bâti tout en préservant ses qualités.

Son principal objectif est d'améliorer la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la proximité des logements et des services, activités et commerces, permettant notamment de minimiser l'usage de la voiture.

- **Rééquilibrer l'équipement commercial sur les pôles structurants du territoire pour plus de proximité**

Les économies résidentielles et présentes (avec la mobilité de plus en plus importante des populations) sont de nouveaux enjeux à prendre en compte. Symptomatique d'un territoire rural, l'offre commerciale de proximité sur le Civraisien en Poitou est incomplète et fragilisée.

Un effort particulier est souhaité sur le maintien et la restructuration du commerce de proximité. Dans le cadre de la nouvelle période de programmation des fonds européens, la communauté de communes a lancé, à travers le programme LEADER du Civraisien en Poitou 2014-2020, un appel à projets pour le soutien aux investissements des TPE (commerce, artisanat, service). La volonté exprimée vise la reprise, la modernisation et le développement des TPE sur le Civraisien.

Aussi, le PLUi entend plus précisément :

- Diversifier les modes commerciaux par les circuits courts, les formes coopératives, les marchés ambulants ;
- Maintenir une offre commerciale de proximité dans les secteurs ruraux en déprise démographique ;
- Maintenir la dynamique commerciale dans les centres-villes structurants ;
- Préserver les linéaires commerciaux existants ;
- Maintenir et/ou développer des activités commerciales et des marchés dans les centres-bourgs qui en sont dotés.

- **Faire évoluer le patrimoine bâti ancien en l'adaptant aux modes de vies actuels**

Le projet du PLUi souhaite faire évoluer les secteurs et le bâti patrimonial afin de l'adapter aux nouveaux usages de confort et d'habitabilité.

En ce sens, le PLUi entend adapter les règles en matière de stationnement pour les logements de centre-bourg.

- **Freiner l'augmentation des logements vacants en se fixant un objectif atteignable**

Le PLUi a pour objectif de lutter contre la progression de la vacance en renouvelant et en adaptant le parc de logements existants notamment dans les centres-bourgs.

Le Civraisien en Poitou s'est fixé un objectif par rapport au nombre de logements à produire. Ainsi, 10% des nouveaux logements devront être produits par remobilisation des logements vacants. Cela correspond à environ **200 logements** sur les 15 ans du PLUi.

Cet objectif permettrait de **diviser la progression de la vacance par deux**.



Logements vacants à remobiliser et du patrimoine à préserver

Axe 3 – Mettre en valeur et préserver les richesses naturelles et patrimoniales civraisiennes, supports de la qualité de vie

- **Valoriser les paysages identitaires du territoire**

Le PLUi veillera à encourager la préservation des paysages en maîtrisant l'artificialisation et la maîtrise des sols. Le PADD entérine les actions de préservation et de gestion des paysages suivantes :

- Valoriser la vallée de la Charente ;
- Préserver les vallées de fort intérêt paysager : la Dive, le Clain, la Bouleure et La Clouère ;
- Identifier les points de vue du territoire pour leur mise en valeur patrimoniale, paysagère et touristique ;
- Identifier et préserver les structures végétales des paysages ruraux (arbres remarquables, haies, bosquets, etc.)
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les entités bâties.

Le PLUi s'attachera à limiter l'extension urbaine en densifiant les bourgs existants et en tachant de conserver les coupures paysagères. Aussi, l'intégration paysagère des zones d'urbanisation future, zones d'activités sera prise en considération autant que possible.

- **Protéger le patrimoine bâti vernaculaire**

Les vallées exercent une attraction forte sur les populations. C'est ainsi que les vallées du Civraisien en Poitou égrènent un chapelet de témoins d'une activité humaine intense (moulins, châteaux, etc.).

Le petit patrimoine constitue un réel élément identitaire du territoire civraisien, il témoigne de la vie rurale traditionnelle. Ces édifices peuvent être très divers (Fours à pain, puits et fontaines, lavoirs, croix, etc.) et avoir un intérêt architectural, paysager et attractif. Support d'un développement économique basé sur le tourisme et de la qualité du cadre de vie, ces éléments seront, autant que possible, identifiés, valorisés et pris en compte dans les logiques d'urbanisation.

Par ailleurs, dans une logique alliant fonctionnalité et préservation/valorisation, le PLUi permettra le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et du patrimoine bâti historique, en les identifiant précisément dans le règlement graphique, afin de contribuer à leur rénovation et à leur sauvegarde.

• **Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la trame verte et bleue (TVB)**

La préservation des paysages et de la biodiversité est un élément d'attractivité ainsi qu'un levier de développement économique. L'instauration d'une Trame Verte et Bleue permet de mettre en place une vision dynamique du territoire en identifiant les sites et éléments supports (naturels et agro-naturels) permettant le déplacement des espèces animales et végétales ainsi que l'accomplissement de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, repos, etc.). La prise en compte du fonctionnement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les relient est d'ailleurs un des enjeux majeurs du SCoT Sud Vienne.

La Trame Verte et Bleue du PLUi reprend les grands principes de la TVB du SCoT Sud-Vienne. Cinq sous-trames sont identifiées, recensant les principales typologies de milieux naturels :

- les milieux boisés ;
- les milieux agricoles, dont les milieux bocagers ;
- les pelouses calcicoles ;
- les milieux aquatiques ;
- les milieux humides.

Au sein de ces sous-trames, plusieurs composantes ont été définies, pour lesquelles le PLUi propose plusieurs actions pour allier la préservation de la Trame Verte et Bleue et développement du territoire :

- Les secteurs déjà protégés et/ou mis en valeur doivent être intégrés à la TVB : Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotopes, sites Natura 2000 (issus de la Directives Oiseaux et Habitats), Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, etc. Ils seront automatiquement classés réservoirs de biodiversité ;
- Les milieux naturels avec un fort intérêt écologique (boisements de feuillus, secteurs combinant de fortes densités de prairies permanentes et de haies bocagères, pelouses calcicoles, etc.) ont pour vocation à devenir des réservoirs de biodiversité ;
- L'ensemble de la matrice éco-paysagère et agricole constitue un support favorable pour le déplacement des espèces. Cet "espace perméable" est intégré dans les réflexions des projets d'aménagement et d'équipements, lesquels prévoient des mesures d'intégration éco-paysagère afin de maintenir la fonctionnalité des milieux ;
- Entre les noyaux d'urbanisation existants, une matrice éco-paysagère garantit une mobilité satisfaisante pour les espèces. À l'instar des espaces franchissables, tout projet d'aménagement justifiant de la nécessité de s'implanter sur ces secteurs propose une conception écologique et une intégration paysagère permettant de préserver la circulation des espèces (implantation d'espaces et bandes de prairies non clôturées, plantation de haies champêtres et d'arbres de hauts jets, etc.).

Le PLUi entend éviter l'urbanisation des cœurs de nature et des sites naturels remarquables (ZNIEFF et zones humides par exemple).

Il s'attachera à maintenir une trame bleue fonctionnelle, en protégeant notamment les berges des cours d'eau, des impacts de l'urbanisation ou de l'évolution du parcellaire agricole. La gestion des fonds de vallées sera étudiée en restaurant ou créant une zone tampon entre les domaines agricoles et les cours d'eau.

Axe 4 – Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement du territoire

- **Éviter l'exposition des habitants face aux risques naturels connus**

La présence sur le territoire des vallées de la Charente, du Clain, de la Clouère, de la Dive ou encore de la Bouleure l'expose au risque d'inondation lié au débordement de cours d'eau, remontée de nappe et ruissellement.

La réduction de la vulnérabilité est envisagée par la limitation de l'artificialisation et l'urbanisation des zones sensibles, la préservation des zones humides et des éléments du paysage limitant le ruissellement.

Ainsi, le PLUi s'attachera à ne pas urbaniser dans les zones à aléa fort et les valoriser en espaces naturels et agricoles.

- **Limiter l'urbanisation à proximité des installations où un risque industriel est avéré**

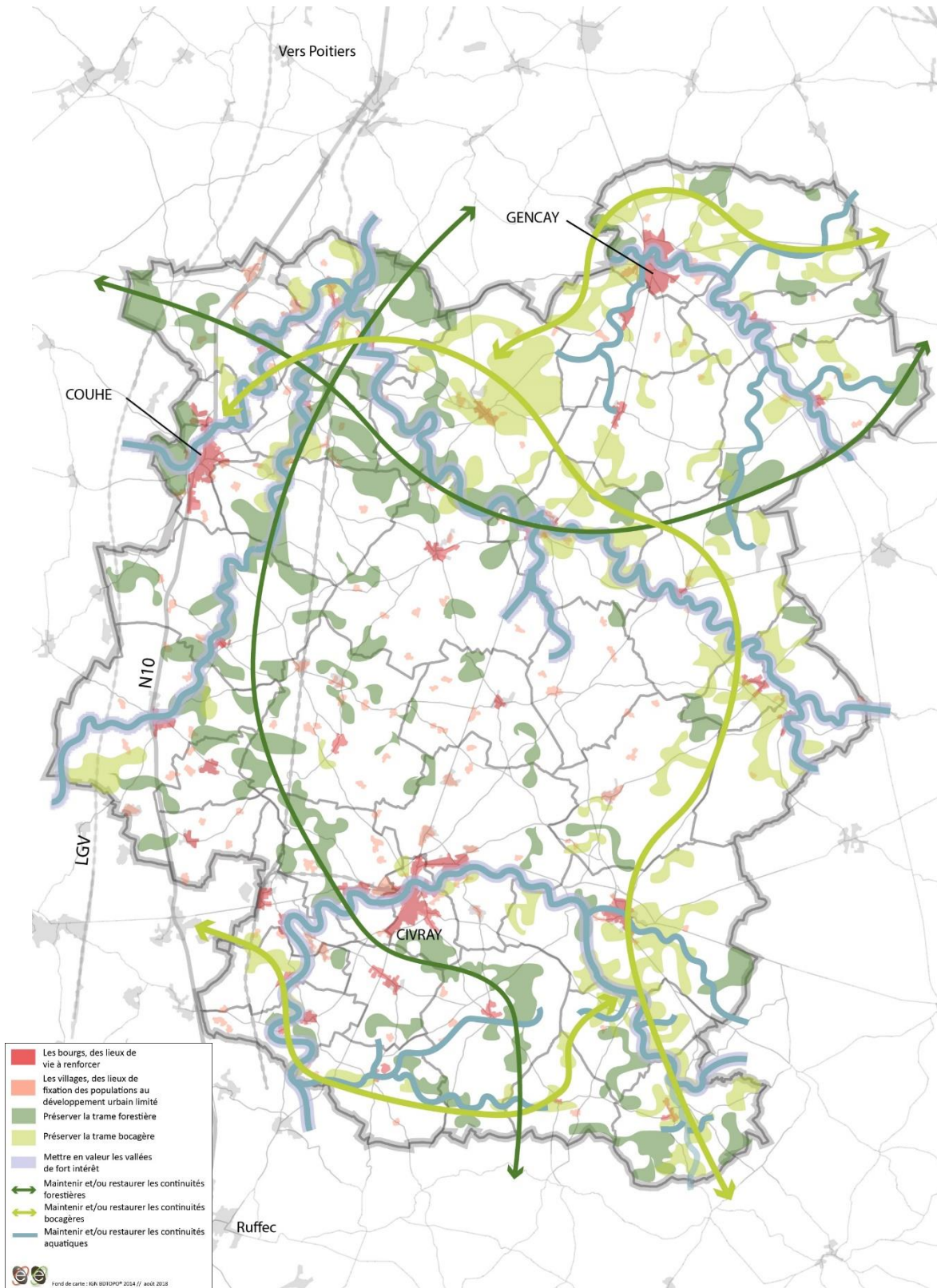
Le territoire est concerné par la présence de carrières, notamment à Saint Maurice la Clouère. Le développement de quartier d'habitation sera donc à limiter à proximité immédiate.

Aussi, le risque industriel lié à la Coopérative Agricole de Saint-Pierre-d'Exideuil est pris en compte en travaillant sur des zones d'effets et un zonage spécifique.

Axe 5 – Promouvoir un urbanisme de qualité pour le Civraisien en Poitou de demain

Le PLUi entend :

- Permettre un développement de l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble permettant d'assurer une urbanisation cohérente et maîtrisée, notamment dans le cas des extensions urbaines des bourgs ;
- Améliorer la mixité fonctionnelle des centres anciens pour les revitaliser ;
- Favoriser le développement de formes urbaines plus respectueuses du site et plus économes en foncier ;
- Réinterpréter les formes urbaines traditionnelles pour favoriser la qualité du paysage urbain, service de support aux liens sociaux entre habitants, et permettre la réalisation de projets assurant une transition entre formes urbaines existantes et attentes actuelles ;
- Favoriser les aménagements de voies piétonnes et cyclables au sein des nouveaux espaces d'urbanisation ;
- Dans les secteurs présentant une forte précarité énergétique, limiter la consommation d'énergie dans l'habitat par la promotion de la réhabilitation énergétique des habitations et par la sensibilisation à la construction de maisons à basse consommation, de maisons passives, etc.
- Traiter le lien des futurs espaces bâtis avec l'espace agricole et assurer la qualité d'aménagement et paysagère pour les zones à urbaniser ;
- Définir et affirmer les limites urbaines au travers de la requalification de leurs qualités (limites ville/campagne et lignes bocagères).



ORIENTATION 3 :

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

Axe 1 - Assurer le développement résidentiel en quantité et en qualité

- **Maintenir la dynamique du Nord du territoire et viser le rééquilibrage démographique du Sud par un objectif de croissance ambitieux**

Le Civraisien en Poitou est un territoire contrasté démographiquement. Le Nord du territoire et l'Ouest du territoire sont sous l'influence de Poitiers et accueille des ménages travaillant à Poitiers. Le Sud du territoire connaît une déprise démographique dû fait de son éloignement avec les principaux bassins d'emploi.

L'objectif du PLUi est de maîtriser l'accueil des nouvelles populations, notamment dans le Nord du territoire où la pression démographique est plus importante.

Ainsi, le PLUi prévoit l'accueil d'environ **128 ménages** par an sur la période 2020-2035.

Cette ambition démographique doit s'opérer en activant divers leviers :

- Le renforcement de l'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages afin de retrouver un équilibre générationnel ;
- Une offre adaptée en logements pour satisfaire l'arrivée des nouveaux ménages.

- **Prévoir une production de logements adaptée aux ambitions du territoire**

Pour accueillir les près de 1 925 nouveaux ménages d'ici 2035, le PLUi doit prévoir une production de logements prenant en compte les résidences principales, les résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.

Afin d'encourager le dynamisme des pôles, il est opportun d'accueillir les nouveaux habitants, prioritairement au sein de l'aire d'influence du pôle principal de Civray, des deux pôles relais de Gençay et Couhé et des trois pôles de proximité. Sans pour autant défavoriser les communes rurales qui bénéficieront d'un potentiel de développement équivalent à celui de la période entre 1999 et 2013.

Les besoins en résidences principales

Le besoin global en résidence principales pour les 15 ans du PLUi s'élève à **1 925**. Cela correspond aux besoins engendrés par le nombre de ménages que le territoire souhaite accueillir durant cette période.

Le besoin en résidences secondaires

En suivant la tendance des 15 dernières années, le besoin en résidences secondaires s'élève à environ **180** sur les 15 ans du PLUi, soit environ 12 résidences secondaires à produire par an.

Le besoin du parc à l'horizon 2035

En prenant en compte la tendance d'augmentation de la vacance du logement (23 logements par an) il sera donc nécessaire pour accueillir les nouveaux ménages souhaités par l'ambition démographique que porte le Civraisien en Poitou, de créer au total **2 450 logements**.

- **S'appuyer sur la dynamique résidentielle pour atteindre une mixité sociale et générationnelle**

Il s'agit de diversifier et adapter l'offre de logements pour attirer de nouvelles populations, en particulier les jeunes ménages : accession à la propriété, locatifs de divers types, logements intermédiaires, logements sociaux, etc.

Dans le même temps, ce développement de logements adaptés à la demande doit se faire en maîtrisant le foncier dans les endroits stratégiques de développement des communes.

Enfin, il s'agit d'inscrire ces objectifs dans une perspective de mixité sociale et générationnelle, notamment dans le cadre de certaines opérations d'ensemble ciblées.

Dans la continuité du point précédent, le territoire doit être en mesure de proposer un parcours résidentiel tout au long de la vie, avec une offre en logements diversifiée convenant aussi bien aux jeunes, aux ménages d'actifs et aux seniors (en tenant compte du desserrement, c'est-à-dire de la réduction progressive du nombre moyen de personnes par ménage). Dans ce cadre global de parcours résidentiel, il faudra anticiper les créations de structures d'accueil pour personnes âgées et intergénérationnelles.

Liant à la fois les besoins de revitalisation des centres bourgs et centres villes, de préservation de la ressource espace et de logements adaptés à la population, il sera nécessaire de développer une offre, notamment locative, dans les logements vacants rénovés.

Axe 2 - Veiller à une gestion économe et cohérente du foncier

L'accueil de la population estimée jusqu'à 2035 nécessitera la mobilisation de foncier à construire.

L'objectif du PLUi est de valoriser ce foncier en améliorant sa productivité dans l'objectif de mieux consommer, ce qui sous-entend une gestion économe des espaces en extension de l'existant. Il entend ainsi promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines et de modes d'occupation du territoire économe et favorisant la vie sociale.

Entre 2007 et 2016, près de 212 hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommées pour de l'urbanisation, dont 70% pour la construction de logements.

Le PLUi définit l'objectif d'une limitation de la consommation foncière en répartissant différemment et mieux l'offre nouvelle de logements et les espaces nouveaux pour l'accueil et le développement des activités.

Dans cet esprit, le PADD énonce le principe général d'une limitation de la consommation foncière à au minimum **-50%** des consommations observées sur la période 2007-2016, pour une période de 15 ans.

Au vu de la perspective démographique décrite précédemment, il apparaît primordial de décliner cette perspective sur le foncier à prévoir pour accueillir ces nouveaux ménages

- **Répartir les nouveaux logements de manière à renforcer les pôles et à garantir le développement des communes rurales**

Le projet entend répartir les logements à construire de manière à conforter les pôles dans lesquels se trouve les équipements et les services nécessaires à la vie quotidienne.

Ainsi, près de 74% des nouveaux logements à construire le seront dans les communes pôles, dans leurs communes associées ou dans les communes rurales de l'aire urbaine de Poitiers.

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

- **Maitriser les extensions de l'urbanisation en réinvestissant les tissus déjà urbanisés**

Le PLUi recense les possibilités de construction au sein des tissus urbains existants des 40 communes du Civraisien en Poitou et retient ainsi l'objectif de mobilisation de **65,7 hectares** sur ses 15 ans d'application, permettant de construire **environ 730 logements**.

Ayant la volonté de remobiliser des logements vacants, le PLUi concourt à la redynamisation des centres-bourgs. L'objectif de **200 logements vacants** est retenu. Les tissus urbains accueilleront donc **environ 930 logements** soit environ 38% des 2 450 logements prévus pour les 15 ans du PLUi.

Le PLUi prescrit un gradient de densité nette moyenne dans les opérations d'ensemble en densification et en extension des enveloppes urbaines existantes selon l'armature urbaine.

DENSITÉ MOYENNE DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE	
Pôles principaux	20 log./ha
Communes associées aux pôles principaux	15 log./ha
Pôles relais	17 log./ha
Communes associées aux pôles relais	15 log./ha
Pôles de proximité	15 log./ha
Communes rurales	12 log./ha
Dont communes rurales de l'aire urbaine de Poitiers	15 log./ha

Selon les secteurs dans lesquels les opérations d'ensemble sont localisées et insérées par rapport au tissu urbain existant, la densité pourra être modulée. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) préciseront ces opérations.

Ainsi, environ **1 520 logements** seront à programmer en extensions urbaines.

Axe 3 – Diversifier l'offre en mobilité et en multimodalité pour favoriser l'accessibilité au territoire

- **Prévoir les contournements sur les axes majeurs du territoire**

Le réseau routier est très important pour la vitalité du territoire. Ponctué de départementales ayant un intérêt régional et de la route nationale 10 (RN10), le Civraisien en Poitou souhaite apporter les améliorations nécessaires sur ces axes de transports.

Les continuités écologiques existantes inscrites dans la Trame Verte et Bleue du PLUi seront prises en compte dans la construction de ces infrastructures.

Ainsi, le projet du PLUi retient les projets suivants pour le territoire :

- Le barreau à Couhé ;
- Le contournement de la RD148 à Saint-Pierre-d'Exideuil ;
- Le contournement du bourg de Chaunay.

- **Continuer les efforts pour contrecarrer le "tout-voiture"**

Afin d'éviter le recours systématique à la voiture individuelle, notamment dans les déplacements quotidiens, le PLUi entend :

- Aménager des liaisons douces, notamment dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement (prévoir une connexion avec le bourg-centre). En ce sens, le PADD prévoit les projets de cheminement doux sur les communes de Vaux, Gençay et Saint-Maurice-la-Clouère ; Privilégier la création de cheminements doux en lien avec les voies piétonnes et pistes cyclables existants pour développer le maillage doux ;
- Favoriser l'utilisation des gares présentes sur le territoire (Saint-Saviol, Anché/Voulon et Epanvilliers) ;
- Prévoir la création d'aires de covoiturage notamment aux abords des axes stratégiques comme la RN10 et la RD148.

- **Optimiser et adapter le stationnement au contexte local**

Le territoire du Civraisien en Poitou est marqué par sa forte dépendance à la voiture individuelle. Le stationnement étant un des principaux leviers pour permettre le développement de pratiques alternatives, il est nécessaire de mettre en œuvre des actions sur le stationnement.

Ainsi, le projet de PLUi souhaite optimiser l'utilisation des aires de stationnement ouvertes au public afin d'améliorer l'offre.

Aussi, il s'agira d'adapter les obligations de réalisation d'aires de stationnement vis-à-vis du contexte urbain mais aussi de faciliter le renouvellement urbain en adaptant les règles de stationnement.

Enfin, afin de prendre en compte les problématiques liées au ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, les nouvelles aires de stationnement pourront être dotées d'aménagements pouvant répondre à ces problématiques (noues végétalisées, revêtements perméables, etc.)

Axe 4 – Anticiper les besoins en équipements afin de satisfaire les habitants

Le PLUi visera le maintien du niveau d'équipements des bourgs en écoles, commerces et services et en équipements sportifs pour préserver la dynamique de vie sociale et rurale.

Le maintien de ces équipements et services passera par l'amélioration de leur accessibilité (stationnement, sécurisation des trajets) afin d'être adapté à l'ensemble des utilisateurs du bassin de vie.

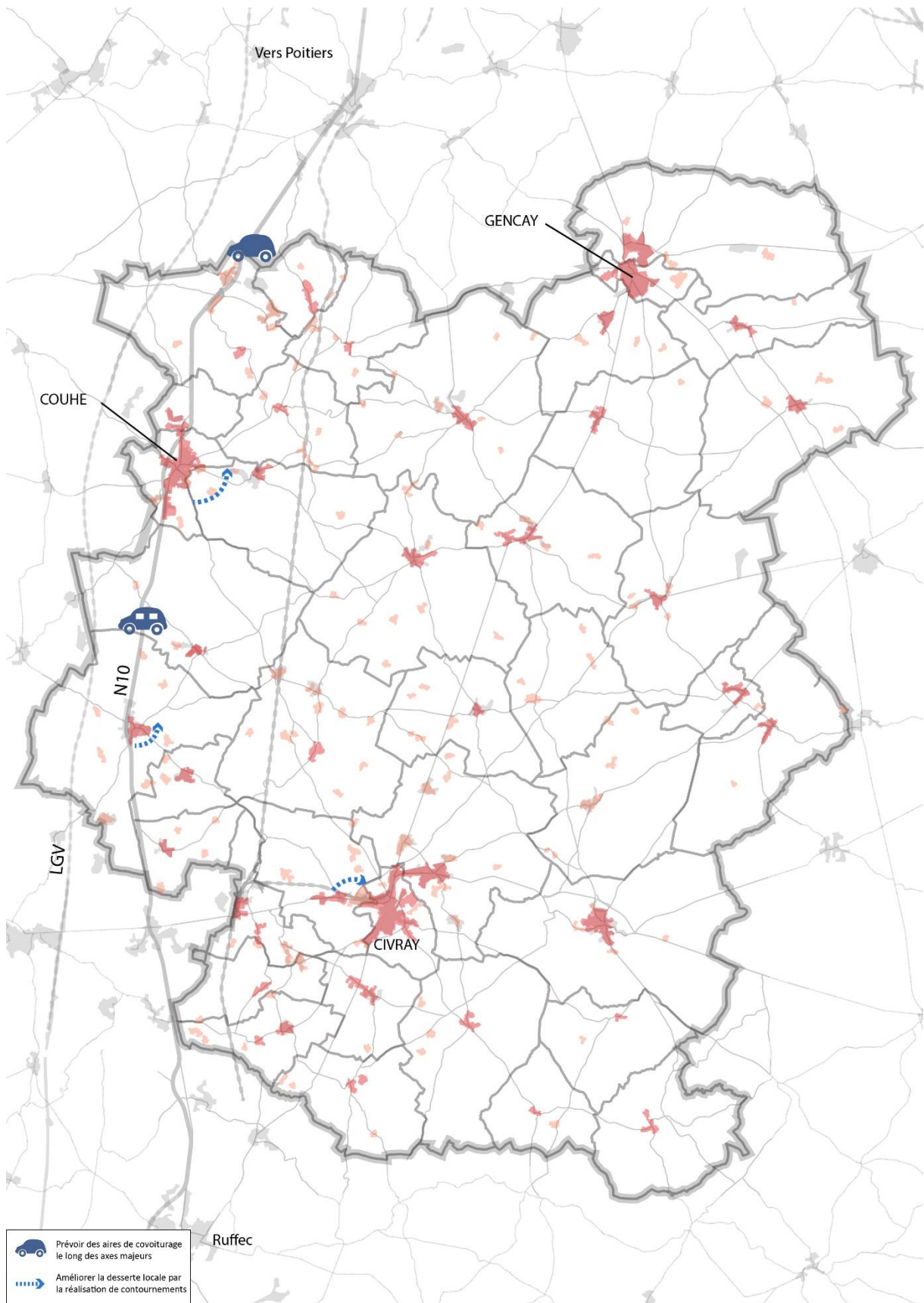
Axe 5 – Maintenir et encadrer une politique en faveur de la transition énergétique

Il s'agira de prioriser le développement des lieux de production des énergies renouvelables (méthanisation, bois, solaire, éolien), sur des sites ne portant pas atteinte à des espaces de forte qualité agronomique, environnementale, valeur paysagère, patrimoniale ou touristique. Dans ce sens, on privilégiera notamment les friches et les carrières à réhabiliter pour l'implantation de fermes solaires.

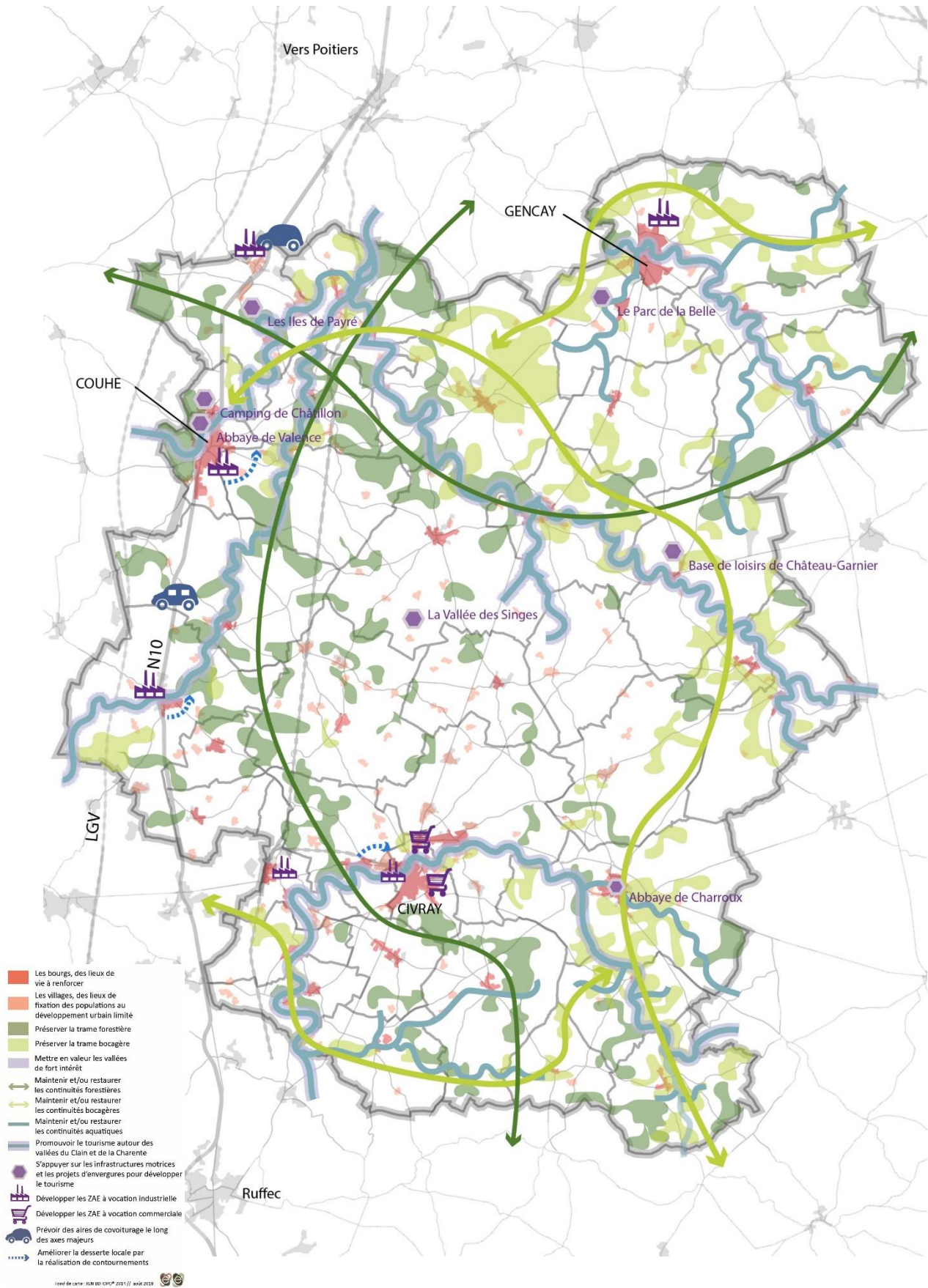
Dans les espaces naturels et agricoles, on limitera la dispersion des éoliennes en les regroupant sous formes de parcs bien intégrés et structurés. Il sera évité les nouvelles implantations d'éoliennes dans les lieux à haute valeur paysagère et/ou patrimoniale et/ou touristique, notamment dans l'environnement élargi des sites prestigieux de la Charente.

Le Civraisien en Poitou entend encourager et encadrer le développement volontaire de la transition énergétique dans le respect d'une politique globale concertée de gestion du territoire.

La promotion de la réhabilitation énergétique des habitations et l'encouragement à la construction de maisons à basse consommation, de maisons passives permettra de favoriser les économies d'énergies.



SYNTHÈSE



Le PLUI du Civraisien en Poitou en chiffres

