

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de

**SAINT-MARTIN-LA-PALLU**

PIECE N° 2.0

**Mairie de Saint-Martin-la-Pallu**  
15, route de Lencloître  
86 380 SAINT-MARTIN-LA-PALLU



**URBAN HYMNS**  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



|                 | Prescription | Arrêt      | Publication | Approbation |
|-----------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| Elaboration PLU | 20/11/2017   | 28/12/2020 |             | 28/06/2021  |
|                 | 9/01/2019    |            |             |             |

*Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du*

**Le Maire :**



## Les principes directeurs du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L101-1 du code de l'urbanisme, « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences... »

En outre, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, rappelle aux collectivités que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes,

des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».

Au sein du PLU, comme le stipule l'article L151-5 , « 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 ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue ainsi la clef de voûte du PLU.

## Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux exigences des sociétés présentes, en terme d'économie, de cadre de vie, sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant communément les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

## La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen. D'un point de vue juridique, le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier, garantissant l'équilibre juridique de ses dispositions réglementaires.

## Le fil conducteur du projet

La commune de Saint-Martin-la-Pallu a pour ambition de mener à bien un projet de territoire visant à promouvoir la qualité du cadre de vie en protégeant ses ressources et son patrimoine naturels, en valorisant ses paysages ainsi que son patrimoine architectural et archéologique. Il s'agit également de répondre aux besoins de ses habitants en termes d'équipements, de leur offrir des services et des commerces, de maintenir l'emploi, de soutenir l'activité agricole, et parallèlement de faciliter les déplacements en proposant des alternatives à la voiture individuelle notamment pour les déplacements de courte distance.

En outre, un tel projet s'inscrit dans la poursuite des orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou**. Ce document d'urbanisme supra-communal fixe une stratégie de développement à l'échéance de 2035 avec notamment des objectifs démographiques à l'échelle intercommunale ainsi que des objectifs en termes d'organisation urbaine et de lutte contre l'étalement urbain.

### Au final, voici les grandes orientations du projet communal :

- **Un renforcement privilégié des bourgs** de Vendevre-du-Poitou, Chéneché, Etables suivis de Varennes. Il s'agit de concentrer les principales opérations et extensions résidentielles à hauteur de ces pôles résidentiels complémentaires,
- Un taux de croissance démographique raisonné en adéquation avec les objectifs du SCOT soit un **TCAM de +1.3%** pour parvenir à un gain de l'ordre de 750 habitants d'ici 10 ans,
- La poursuite d'un rythme de production d'environ **32 logements par an** mais avec l'ambition de mieux structurer le développement résidentiel à l'échelle du territoire et surtout d'économiser l'espace avec plus de 35% de logements produits sans générer de consommation d'espace agricole et naturel.
- **La volonté de densifier les principaux hameaux** dans une logique de comblement de « dents creuses » plutôt que de les étaler,
- Un effort conséquent pour économiser l'espace avec le respect d'un **taux de densité moyen de 18log/ha** à l'échelle de toutes les futures opérations d'aménagement d'ensemble menées sur le territoire,
- L'ambition de **garantir la qualité du cadre de vie** via le maintien des équipements et de services de proximité sur l'ensemble du territoire.
- Du point de vue économique, le renforcement des **trois centralités sur le territoire**, le bourg de Vendevre-du-Poitou, le bourg de Chéneché et la zone de Saint-Campin ainsi que la **finalisation des aménagements de la zone communautaire du Bois de la Grève**.
- **La préservation et la valorisation du patrimoine** (naturel, paysager, architectural)...



# 1. Relever le défi d'un urbanisme durable



## 1.1 Participer à la transition écologique et à la lutte contre les pollutions

L'économie des ressources énergétiques, le déploiement des énergies renouvelables et la lutte contre les pollutions notamment atmosphériques sont au cœur des politiques publiques actuelles.

Le projet communal a donc pour ambition de :

- **Favoriser les économies d'énergies ainsi que le développement des énergies renouvelables** : Il s'agit de lever les obstacles aux projets d'architecture « bioclimatique », de faciliter le recours aux dispositifs favorisant la performance énergétique ou encore d'encourager les installations locales de productions d'énergie renouvelable (parc éolien, unité de méthanisation...) dès lors qu'ils s'insèrent au mieux à leur environnement naturel ou urbain, n'impactent pas les paysages emblématiques, ne mettent pas en cause l'activité agricole et ne génèrent pas de nuisances pour les habitants.
- **Faciliter la mise en œuvre de projets visant à réinvestir et rénover le bâti énergivore** dans les bourgs tout comme dans les hameaux et les écarts.
- **Lutter contre les risques de pollution des eaux** : Il s'agit notamment de garantir la sécurité des ressources en eau potable, la commune comportant plusieurs captage d'eau d'une part et d'assurer une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales d'autre part. A cet effet le projet est l'occasion de prévoir de nouveaux dispositifs de gestion des eaux pluviales et de privilégier le développement des secteurs desservis par l'assainissement collectif en vue de réduire les risques de pollution diffuse.
- **Participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre** : La municipalité en soutenant le développement prioritaire des bourgs, la promotion des déplacements doux notamment pour les courtes distances, la réduction de la vitesse des véhicules ou encore le développement des véhicules électriques... prend une posture favorable à la lutte contre les pollutions atmosphériques.

## 1.2 Intégrer le facteur risque et les nuisances

Le territoire est ponctuellement exposé à plusieurs risques naturels comme le risque d'inondation et de remontée de nappes phréatiques au niveau des marais de la Pallu... Il est également exposé à un risque sismique modéré et au transport de matières dangereuses...

La municipalité a donc pris soin de :

- **Proscrire tout développement urbain au niveau de secteurs exposés au risque d'inondation** : Les zones d'expansion des crues telles que définies par l'atlas des zones inondables ne sont pas urbanisées actuellement et n'ont pas vocation à le devenir au profit de leur protection. En outre, il convient également de prendre en compte les éventuels risque d'inondation par remontée de nappes ou ruissellement des eaux pluviales et d'anticiper pour ne pas en générer.
- **Communiquer et prévenir des risques de mouvements de terrain et des risque de sols pollués** : Il s'agit de se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles et de la présence de cavités. Sur ce dernier point, l'objectif consiste surtout à alerter d'éventuelles présomptions de cavités car il n'existe pas sur le territoire d'inventaire exhaustif. Quant au risque de retrait-gonflement des argiles, les cartes du BRGM font état d'une zone d'exposition forte sur la frange nord du territoire. En outre, il existe sur le territoire d'anciens sites de déchetteries sauvages (parfois d'anciennes carrières). Ils ne sont pas inventoriés officiellement mais la commune souhaite les porter à la connaissance du public.
- **Respecter une distance de vigilance entre les sites d'exploitation agricoles et les futurs développements résidentiels** : L'objectif consiste à éviter les conflits de voisinage et permettre aux exploitants de se développer sereinement. A cette fin, il est préconisé de respecter un périmètre de réciprocité entre habitation et bâtiment à usage agricole,
- **Prendre en compte les nuisances sonores générées par le trafic sur les RD 347, 21, 757 et 62** : A cet effet, la collectivité entend éviter toute urbanisation diffuse à vocation résidentielle à leurs abords immédiats.
- **Intégrer la notion de courtoisie solaire au sein de tous les projets de construction** : Dans le contexte de la densification, il est important d'attirer l'attention des constructeurs sur l'impact des ombres portées pour éviter de générer des pertes d'ensoleillement et des nuisances vis à vis du voisinage.

### 1.3 Œuvrer pour la protection du patrimoine naturel

La commune se caractérise par de grandes surfaces de plaines dont l'intérêt écologique est reconnu par leur appartenance au réseau NATURA 2000. A cela s'ajoute de nombreuses zones humides ainsi qu'une dentelle de boisements et une trame de haies ponctuellement dense. Le tout structure la trame verte et bleue du territoire.

La municipalité fait donc le choix de :

- **Assurer la protection des réservoirs et des continuités écologiques terrestres** : Sur le territoire, la plaine du Mirebalais et du Neuvilleois constitue un réservoir de biodiversité matricielle inventorié en tant que ZNIEFF et dont une partie appartient au réseau NATURA 2000 pour son intérêt pour l'avifaune notamment. Le projet consiste donc à y limiter les extensions de l'urbanisation et au delà à y préserver la trame de haies, les arbres isolés ou encore les bosquets qui la ponctuent.
- **Protéger les continuités écologiques et les milieux aquatiques** : Le projet doit participer à préserver le lit majeur de la Pallu qui structure la trame bleue du territoire, c'est à dire à conserver sa ripisylve, ses forêts alluviales et ses marais. Les cours d'eau secondaires notamment les petits affluents de la Pallu ou encore Le Baillants affluent de l'Envigne font également l'objet d'une attention particulière.
- **Conserver les habitats forestiers et prendre soin de leurs lisières** : Il s'agit de biotopes qui contribuent à enrichir la biodiversité ou participent au fonctionnement écologique du territoire (trame verte) mais qui peuvent être exposés à la pression urbaine ou agricole.
- **De manière générale, protéger et renforcer la trame bocagère** : Les haies jouent à la fois un rôle de corridor écologique et de filtrage des eaux, il est donc essentiel de participer à leur préservation sur l'ensemble du territoire.
- **Préserver les zones humides** : En parallèle de l'élaboration de son PLU, la collectivité s'est lancée dans un inventaire des zones humides, un outil essentiel en termes de protection et de gestion.
- **Promouvoir la « nature en ville et la biodiversité »** : Il s'agit de valoriser la trame verte et bleue des bourgs parcequ'elle contribue à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales, peut être le support d'usages (liaisons douces inter-quartiers, loisirs...) et participe donc à la qualité du cadre de vie. Ainsi, les espaces verts, les parcs et jardins, ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels bien au contraire ! Ils méritent une attention particulière.
- **Préserver les cavités à chiroptères** : Il convient de souligner que la commune renferme des cavités notamment au nord-est du bourg de Varennes où viennent nicher des colonies de chauves-souris.

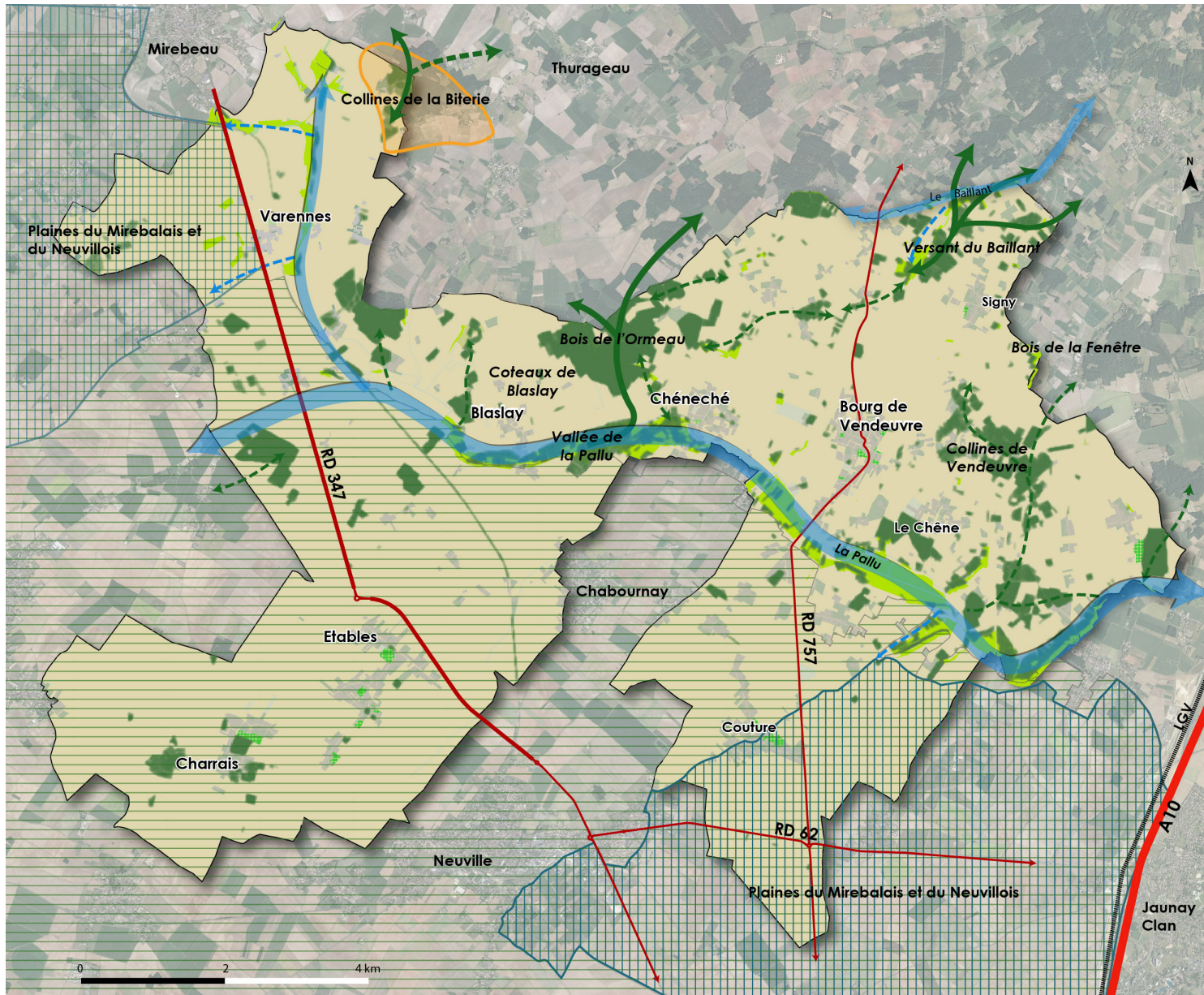
### 1.4. Utiliser l'espace de manière économe

Il s'agit là de modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers car pour rappel, entre 2010 et 2020, l'urbanisation a mobilisé près de 30ha et plus précisément 1200m<sup>2</sup> par construction d'habitation nouvelle. Cet objectif fixé par le législateur est d'ailleurs relayé dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou.

La municipalité souhaite donc :

- **Encourager le renouvellement du parc et faciliter le réinvestissement du bâti existant** : Le projet mise, au delà des nouvelles constructions, sur la réhabilitation des bâtiments existants, des changements de destination ainsi que sur la résorption de la vacance...
- **Prendre en compte les capacités de densification et de mutation du tissu actuel pour réduire les besoins en extension** : En vue d'optimiser l'espace, il faut combler les « dents creuses » et mobiliser autant que possible les grands terrains enclavés au sein de la tache urbaine dont certains sont d'ailleurs des friches. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou **fixe ainsi comme objectif de réaliser 35% minimum de la production de logements dans la tache urbaine.**
- **Fixer un objectif de densité minimum dans les futures opérations d'ensemble** : Force est de constater qu'au regard du marché, le taux de densité dans les opérations groupées augmente progressivement c'est à dire que la taille des lots diminue ce qui va dans le sens d'une optimisation des sols. Sur le territoire, le Schéma de Cohérence Territoriale consacre cette tendance et fixe un taux de densité moyen minimal de **18 logements/hectare**. Le projet communal consiste donc à parvenir à atteindre cet objectif à l'échelle globale des futures opérations ce qui nécessitera de travailler davantage sur la forme urbaine (hauteur, continuité...) et de diversifier la typologie de logements.
- **Mutualiser autant que possible les aires de stationnements habitat/équipements/activités économiques** : Il s'agit de réduire les surfaces artificialisées et imperméabilisées pour des constructions dont les usages sont complémentaires ou différés dans le temps.
- **Contenir le développement urbain à vocation économique** : Le projet consiste à combler la zone de Saint-Campin et poursuivre à moyen terme l'extension de la zone communautaire du Bois de la Grève à hauteur de 2,3 ha comme le prévoyait l'ancien PLU sans création de nouvelle zone d'activité.
- **Modérer la consommation d'espace d'environ 50% comparé aux surfaces consommées entre 2010 et 2020** : L'ensemble de ces mesures devrait permettre de réduire l'étalement urbain et la consommation d'espace de manière remarquable à l'échelle du territoire c'est à dire en dessous des 15ha.





## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Oeuvrer pour la protection du patrimoine naturel

-  Garantir la protection et remise en état des continuités écologiques aquatiques (vallée de la Pallu et ses petits affluents, Le Baillant...)
-  Garantir la protection et remise en état des continuités écologiques terrestres (coteaux boisés, zone bocagère...) principalement en pas japonais
-  Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité que constituent les plaines agricoles
-  Traduire les objectifs de protection et mise en valeur des sites Natura 2000
-  Protéger les prairies et marais humides
-  Préserver de l'urbanisation la dentelle de boisements, les lisières et les champs fermés
-  Maintenir des espaces verts, parcs et jardins au cœur et en frange des zones urbaines
-  Conserver les cavités à chiroptères en retrait des zones de développement urbain

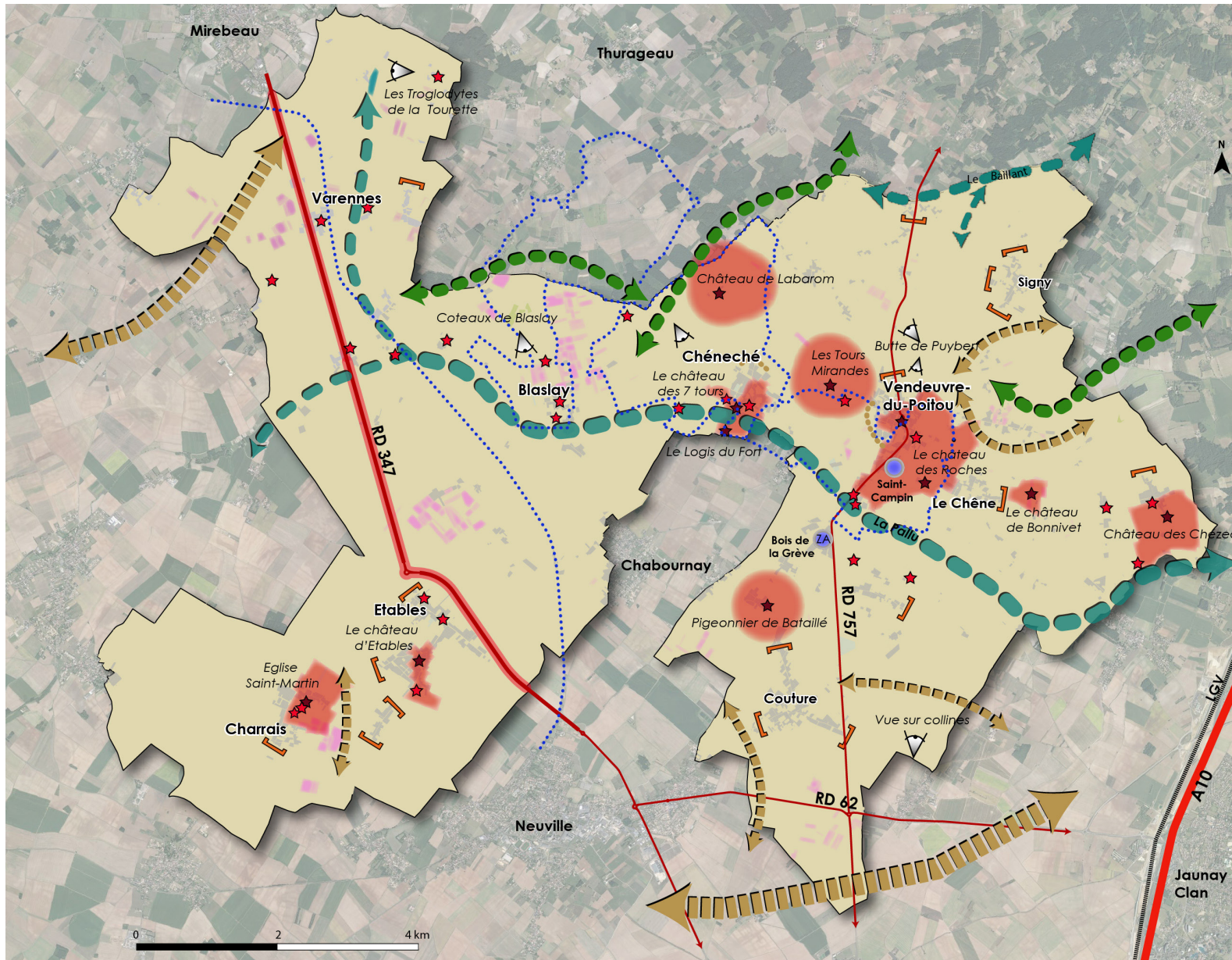
## 1.5 Maintenir les grands équilibres et valoriser les paysages

Les paysages de la commune se caractérisent à la fois par de grandes ouvertures agricoles, des perspectives lointaines notamment sur l'agglomération de Neuville et des ambiances plus intimes grâce à une trame bocagère et une dentelle de boisements. Tout ceci est rythmé par un relief parfois important. Le tout offre une diversité de paysages à valoriser.

Le projet prévoit donc de :

- **Définir des limites d'urbanisation claires et lutter contre l'étalement linéaire** : Il s'agit de contenir l'étalement pour éviter un phénomène de dilution de l'urbanisation qui impacterait les paysages. Le projet insiste notamment sur la poursuite de la fin de l'étalement résidentiel le long des entrées de bourgs et des hameaux ou encore sur les coteaux, car il perturbe la lecture du territoire et banalise les espaces.
- **Préserver et valoriser les cônes de vues emblématiques notamment ceux sur la vallée, sur les coteaux ou encore sur les entrées de bourg de qualité et le bâti remarquable** : Le projet consiste à préserver certaines ouvertures paysagères et ne pas les perturber en évitant d'y implanter de nouvelles constructions isolées.
- **Traiter les franges urbaines afin de garantir l'insertion paysagère des constructions actuelles et futures** : Cette thématique est particulièrement sensible sur les espaces de plaine dégagée ou encore sur les hauteurs. Dès lors, il s'avère important de bien intégrer les éléments de paysage existants (cônes de vue, repères, haies...), de préserver les jardins en transition avec les espaces ouverts ou encore d'encadrer l'implantation et la volumétrie des constructions.
- **Préserver les bois, les bosquets, les haies et les arbres** : Ils jouent un rôle écologique et hydraulique mais au delà, ils génèrent une diversité d'ambiances sur le territoire offrant des paysages plus intimes, orientant les vues, marquant les hauteurs, camouflant les constructions et servant de repères. Ils sont donc essentiels pour la lecture des paysages.
- **Participer au maintien des espaces de vigne** : Il s'agit là d'un héritage culturel, les vignes ponctuent les paysages locaux et les terres qui les accueillent de plus en plus rares, méritent donc d'être préservées de l'urbanisation.
- **Garantir une bonne insertion des futures extensions des zones du Bois de la Grève** : Ces projets devraient participer à valoriser l'image de la commune via un traitement paysager de qualité. Une attention particulière sera portée sur la zone de Saint-Campin.
- **Contribuer à la protection et à la valorisation des Monuments Historiques** : A l'occasion de l'élaboration de son PLU, la collectivité a souhaité engager une procédure de modification des périmètres des abords des monuments historiques en vue d'une meilleure prise en compte du contexte et des sensibilités en présence.
- **Mettre en place des outils pour préserver et au-delà valoriser le patrimoine bâti** (îlot ancien des coeurs de bourg, logis, fermes...) tout en tolérant les créations architecturales.
- **Conserver les repères paysagers et tout ce qui participe à l'identité du territoire comme le petit patrimoine** (fermes, châteaux, parcs, alignements d'arbres, porches...) : L'objectif consiste à mieux connaître ce patrimoine et sensibiliser la population à son entretien car il forge l'identité rurale du territoire.
- **Promouvoir les itinéraires de randonnées** : La municipalité est sensible à la restauration des chemins qui sont de bons supports pour partir à la découverte du territoire. La collectivité travaille donc en collaboration avec la Communauté de Communes pour étoffer son réseau de sentiers, le sécuriser et le promouvoir.
- **Prendre soin de la qualité de l'image de la commune depuis les grands axes de circulation comme la RD 347** : Il convient de préciser qu'en tant que voie classée à grande circulation, les potentiels aménagements aux abords de la RD 347 seraient très encadrés. En outre, cette dernière tout comme les RD 62 et RD 757 offrent de belles perspectives sur le territoire à valoriser.
- **Poursuivre les projets de valorisation de chaque coeur de bourg** : La municipalité entend préserver la composition urbaine des bourgs anciens d'une part et elle compte poursuivre les projets de valorisation d'autre part. Elle travaille d'ailleurs actuellement sur la requalification de la traverse du bourg de Vendevre-du-Poitou afin de reconstituer un espace de coeur de ville très identitaire, fonctionnel et sécurisé.





### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Maintenir les grands équilibres paysagers et valoriser les paysages

- Définir des limites claires d'urbanisation et mettre fin à l'étalement linéaire
- Respecter les grandes coupures d'urbanisation agricoles et les coteaux agricoles comme élément structurants dans la lecture des paysages
- Conserver les coteaux boisés
- Préserver les surfaces viticoles contribuant à l'identité locale
- Assurer la conservation des paysages de vallée
- Contribuer à la protection et mise en valeur des Monuments historiques (périmètre de 500 mètres ou PDA notamment au sein des bourgs)
- Conserver les éléments de patrimoine (repérage non exhaustif)
- Assurer la mise en valeur des cônes de vues identitaires
- Promouvoir et étoffer le réseau de sentiers de randonnée
- Assurer l'insertion paysagère des zones du Bois de la Grève et de Saint-Campin
- Traiter les futures franges urbaines
- Intégrer les contraintes générées par la RD 347 (voie classée à grande circulation)

## 2. Promouvoir la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune



### 2.1. Maintenir la dynamique démographique locale

Saint-Martin-la-Pallu qui vient de fusionner avec la commune de Varennes a enregistré une hausse constante de sa population depuis les années 2000 sur la base d'un gain moyen de 86 habitants par an. Elle compterait ainsi au total 5553 habitants (INSEE 2016). Au titre du futur SCOT, elle appartient d'ailleurs à la couronne périurbaine, englobant des communes proches des pôles d'emplois et de services qui ont été très dynamiques sur le plan démographique...

La commune envisage ainsi de :

- **Poursuivre une croissance démographique équilibrée lui permettant d'envisager un gain de l'ordre de 750 habitants d'ici 2030** : Le projet se cale sur le maintien d'un taux de croissance annuel de **+1.3%** en compatibilité avec les objectifs du SCOT et en cohérence avec les dynamiques récentes.
- **Projeter un rythme moyen de production de l'ordre de 32 logements par an** : Afin d'atteindre les objectifs communaux et en prenant en compte le phénomène de desserrement des foyers (la diminution de la taille des ménages de 2.5 à moins de 2.4 personnes d'ici 2030 comme dans les travaux du SCOT), le projet devrait donc permettre de produire un total d'environ 320 nouveaux logements.
- **Augmenter l'offre en logement social et de manière générale encourager la mixité sociale et générationnelle** : La collectivité émet le souhait de poursuivre l'accueil de jeunes ménages mais aussi de répondre aux besoins des seniors via des programmes mixtes offrant une diversité de logements tant en taille qu'en statut. En parallèle, un travail sur la forme urbaine sera exigé dans les futures opérations pour garantir la qualité de ces aménagements.

### 2.2. Organiser le développement urbain en intégrant le caractère multipolaire de la commune

L'un des enjeux du PLU repose sur l'organisation et la hiérarchisation du développement urbain. Jusqu'alors le territoire a fait l'objet d'une dilution de l'urbanisation parfois aux dépens des bourgs. En outre, Saint-Martin-La-Pallu qui est le fruit d'une fusion de plusieurs anciennes communes comprend plusieurs bourgs et pôles résidentiels. En effet, si la principale centralité est incarnée par le bourg de Vendevre-du-Poitou qui concentre les équipements structurants, des services et des commerces, le territoire fonctionne historiquement autour de plusieurs pôles résidentiels « secondaires » parmi lesquels le bourg de Chéneché qui accueille également des services et des commerces ou encore le village d'Etables avec son école.

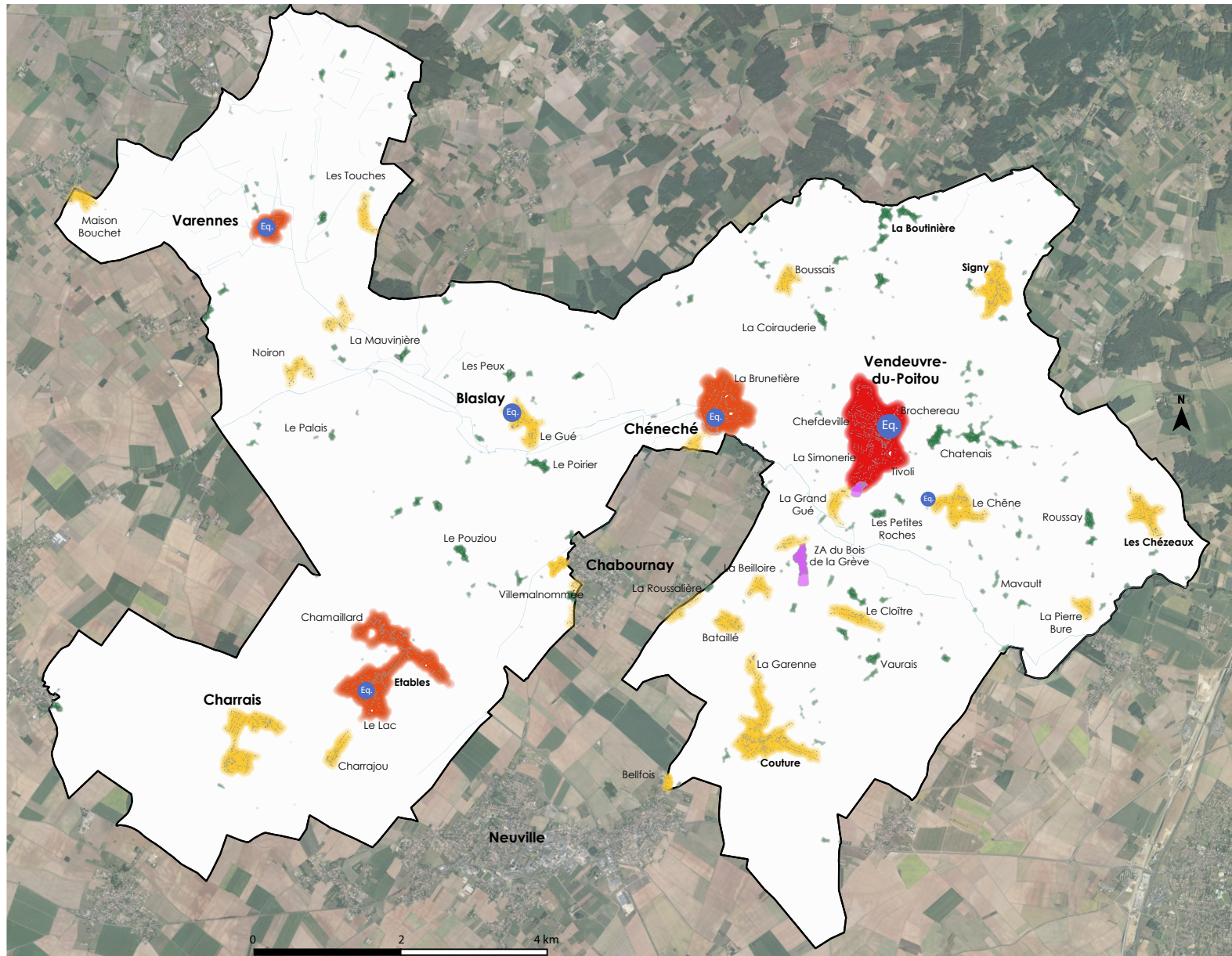
Cette multipolarité est essentielle en termes de vitalité et d'équilibre !

A noter, la commune se caractérise également par l'existence d'un pôle mixte de commerces et d'équipements (projet de salle des fêtes) à hauteur de la zone de Saint-Campin à l'entrée du bourg de Vendevre-du-Poitou.

Il est donc décidé de :

- **Développer en priorité le bourg de Vendevre-du-Poitou** : Le projet prévoit que les principales opérations urbaines et extensions s'opéreront à hauteur du bourg de Vendevre-du-Poitou qui incarne la principale centralité du territoire.
- **Garantir parallèlement le renforcement résidentiel des bourgs de Chéneché, d'Etables et plus modérément de Varennes** : La collectivité n'entend pas négliger ces pôles résidentiels secondaires qui s'inscrivent en complémentarité avec le bourg de Vendevre-du-Poitou. Ces derniers ont donc vocation à pouvoir se développer raisonnablement via notamment de nouvelles opérations résidentielles et un peu de mixité.
- **Contenir l'enveloppe urbaine des hameaux « en partie actuellement urbanisée »** : Pour ces hameaux qui pour rappel se constituent d'une vingtaine de constructions, sont correctement desservis, n'ont pas ou plus de vocation agricole et présentent peu de contraintes (relief, servitudes...), le projet prévoit bien la possibilité de réaliser des constructions d'habitations nouvelles mais en densification uniquement c'est à dire au sein de leur enveloppe urbaine actuelle pour mettre fin à la dilution de l'urbanisation.
- **Préserver les autres hameaux et les écarts (habitat diffus ou isolé) de nouvelles constructions d'habitation au profit de leur mise en valeur** : A défaut de constructions nouvelles, la collectivité entend permettre l'entretien et le réinvestissement des constructions existantes via des projets de réhabilitations, d'extensions, de nouvelles annexes, voire de changements de destination...





## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La maîtrise du développement résidentiel

- Zone d'activités économiques
- Pôle d'équipements
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel, les services ou encore les équipements du bourg de Vendevre-du-Poitou
- Assurer la vitalité des bourgs et pôles secondaires
- Contenir l'étalement de l'urbanisation dans les hameaux en « partie actuellement urbanisée » tout en tolérant leur densification sauf en cas de contraintes particulières
- Préserver les écarts dans leur écrin et les gérer dans un souci de valorisation (paysagère, touristique, agricole...)

## 2.3. Conserver une offre en équipements d'intérêt collectif et services publics en adéquation avec les besoins de la population

Saint-Martin-La Pallu est un grand territoire à l'échelle duquel l'offre en équipements est relativement diffuse.

La municipalité projette donc de :

- **Conforter les pôles d'équipements scolaires et péri-scolaires existants** : Les écoles sont organisées à l'échelle des anciennes communes et ne se concentrent donc pas en un pôle. Aux yeux des élus, il s'agit d'un atout pour la vitalité et l'attractivité du territoire qu'il convient donc de conserver.
- **Concevoir l'offre en équipements dans une logique de pôles complémentaires sur l'ensemble du territoire** : Il s'agit de raisonner à l'échelle de l'intégralité de la commune en pôles qui fonctionneront en complémentarité et non en concurrence - pôles culturels, pôles sportifs, pôles naturels de loisirs... pour mettre à disposition des habitants une qualité d'équipements supérieure. Ces pôles étant déjà en place, il s'agit surtout d'en assurer une promotion efficace, de les desservir correctement (cheminements...) d'en garantir un bon fonctionnement et d'anticiper sur les éventuels besoins en extension.
- **Poursuivre le projet de nouvelle salle des fêtes à hauteur de la ZA de Saint-Campin** : Ce site a été retenu car il est en retrait des zones résidentielles, profite d'une desserte aisée et pourra donner lieu à une mutualisation des aires de stationnement avec les commerces en place. Son aménagement devra en outre répondre à des exigences particulières sur le plan paysager et architectural compte tenu de la sensibilité du site.
- **Soutenir le déploiement du haut débit sur l'ensemble de la commune nouvelle** : Les communications numériques sont aujourd'hui indispensables au développement des territoires tant sur le plan économique que résidentiel. La commune soutient donc fortement les initiatives menées à l'échelle du Département pour améliorer la couverture numérique sur le territoire.

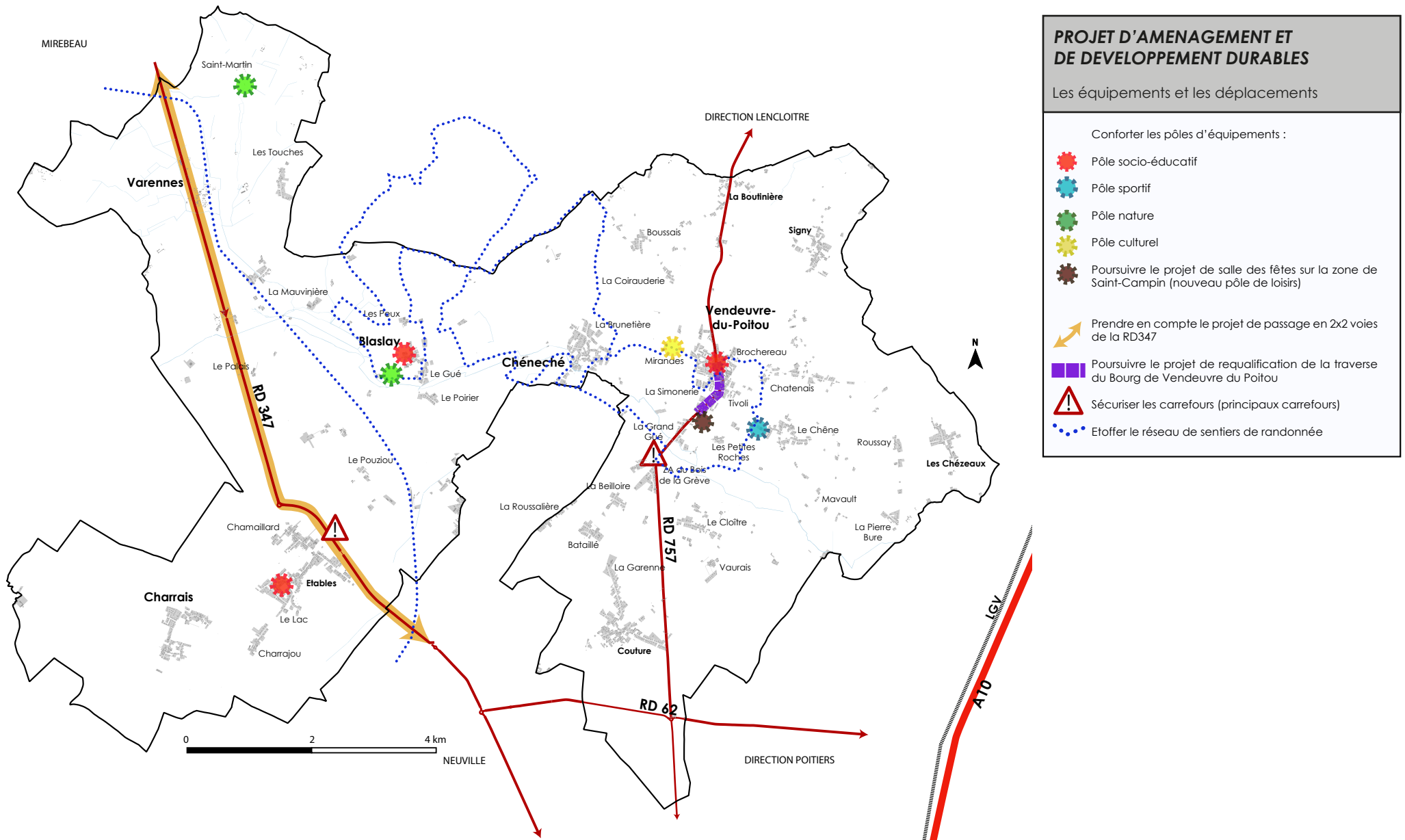
## 2.4. Garantir la sécurité des déplacements et promouvoir les déplacements doux

Le réseau de voirie du territoire est particulièrement étendu, la commune est traversée par de grandes infrastructures routières et les voies parfois étroites...

La commune souhaite donc :

- **Requalifier la traverse du bourg de Vendevre-du-Poitou** : Le projet consiste à valoriser le cœur de bourg mais aussi à assurer une meilleure liaison entre le centre-bourg et la zone de Saint-Campin.
- **Se donner les moyens d'aménager de nouvelles liaisons douces au sein des bourgs ainsi qu'entre les bourgs.**
- **Assurer la fluidité des déplacements dans tous les futurs quartiers et anticiper pour faciliter la desserte de futures opérations.**
- **Promouvoir les transports en commun et le co-voiturage** : Il s'agit de proposer un maximum d'alternatives à la voiture individuelle.
- **Faciliter l'accessibilité aux équipements, commerces et services**
- **Adapter l'offre en stationnement dans une logique de mutualisation** : Le projet consiste à réduire les surfaces de voirie imperméables dans les futurs projets d'aménagement au profit des espaces verts. Un effort sera ainsi demandé pour mutualiser les aires de stationnement des commerces et des équipements...
- **Sécuriser les carrefours dangereux** : La collectivité entend alerter le Département de la Vienne sur la dangerosité de certains intersections qui mériteraient des aménagements.





### 3.1. Redynamiser l'offre en commerces et services de proximité

La commune présente pour intérêt de contenir un bourg « polarisant » et une zone à son entrée qui concentre les services et les commerces de proximité (boulangerie, épicerie, pharmacie...). En outre, la RD 757 est un axe vecteur de dynamisme, une vitrine qui permet aux commerces de capter une partie du trafic et de prospérer. Il convient toutefois d'assurer la vitalité des autres bourgs et villages.

La municipalité entend donc :

- **Poursuivre le projet de revitalisation du bourg de Vendevre-du-Poitou** : Il s'agit au delà d'apaiser la circulation, améliorer la lisibilité du bourg et la circulation, de promouvoir le cadre de vie impliquant de la mixité avec une offre renforcée en équipements, services et commerces de proximité.
- **Conforter la zone de Saint-Campin en complémentarité avec le coeur de bourg de Vendevre-du-Poitou** : Il s'agit de deux centralités économiques identifiées au SCOT du Seuil du Poitou (DAAC). Le PLU prend acte de cette organisation bipolaire à l'échelle du bourg de Vendevre-du-Poitou et ne crée donc pas de nouveau site à vocation commerciale au profit de ceux existants.
- **Sur le reste du territoire, permettre le maintien et tolérer l'accueil de services et de commerces au sein du bourg de Chéneché et uniquement de services dans ceux de Blaslay, Varennes ainsi que celui d'Étables** : Il s'agit de prendre en compte les activités en place et surtout d'autoriser en parallèle d'un potentiel développement résidentiel, des activités de services qui participeront à valoriser le cadre de vie des futurs habitants sans pour autant concurrencer les centralités.

### 3.2. Poursuivre le projet d'extension de la zone d'activités du Bois de la Grève

La commune compte une zone d'activité principale, la ZA du Bois de la Grève. Sa situation le long d'un axe de transit constitue un véritable atout. Un projet d'extension est actuellement en cours, il est conduit par la Communauté de Communes compétente en matière de développement économique.

Le projet vise donc à :

- **Poursuivre le projet d'extension de la zone** : La zone actuelle prochainement comblée, la Communauté de Communes prévoit d'étendre la ZA dans la profondeur sur une surface d'environ 2,3 ha comme le prévoyait l'ancien PLU. Le projet devrait s'accompagner de plantations et une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements.
- **Consacrer la vocation artisanale et industrielle de la ZA du Bois de La Grève** : Cette zone avec de larges lots est principalement vouée à l'accueil des artisans locaux. Elle n'a donc pas vocation à concurrencer les zones commerciales existantes ni les commerces du bourg.
- **Tenir compte des activités isolées existantes sans générer de concurrence** : Il existe des entreprises (artisans, coopératives...) implantées de manière diffuse sur le territoire. Le projet consiste à les intégrer sans pour autant générer d'étalement.

### 3.3. Soutenir l'activité agricole

La commune compte encore un certain nombre d'exploitations agricoles. Force est de constater qu'il s'agit d'exploitations pérennes qui pour certaines ont commencé à se diversifier. A cet effet, le projet d'urbanisme prévoit de :

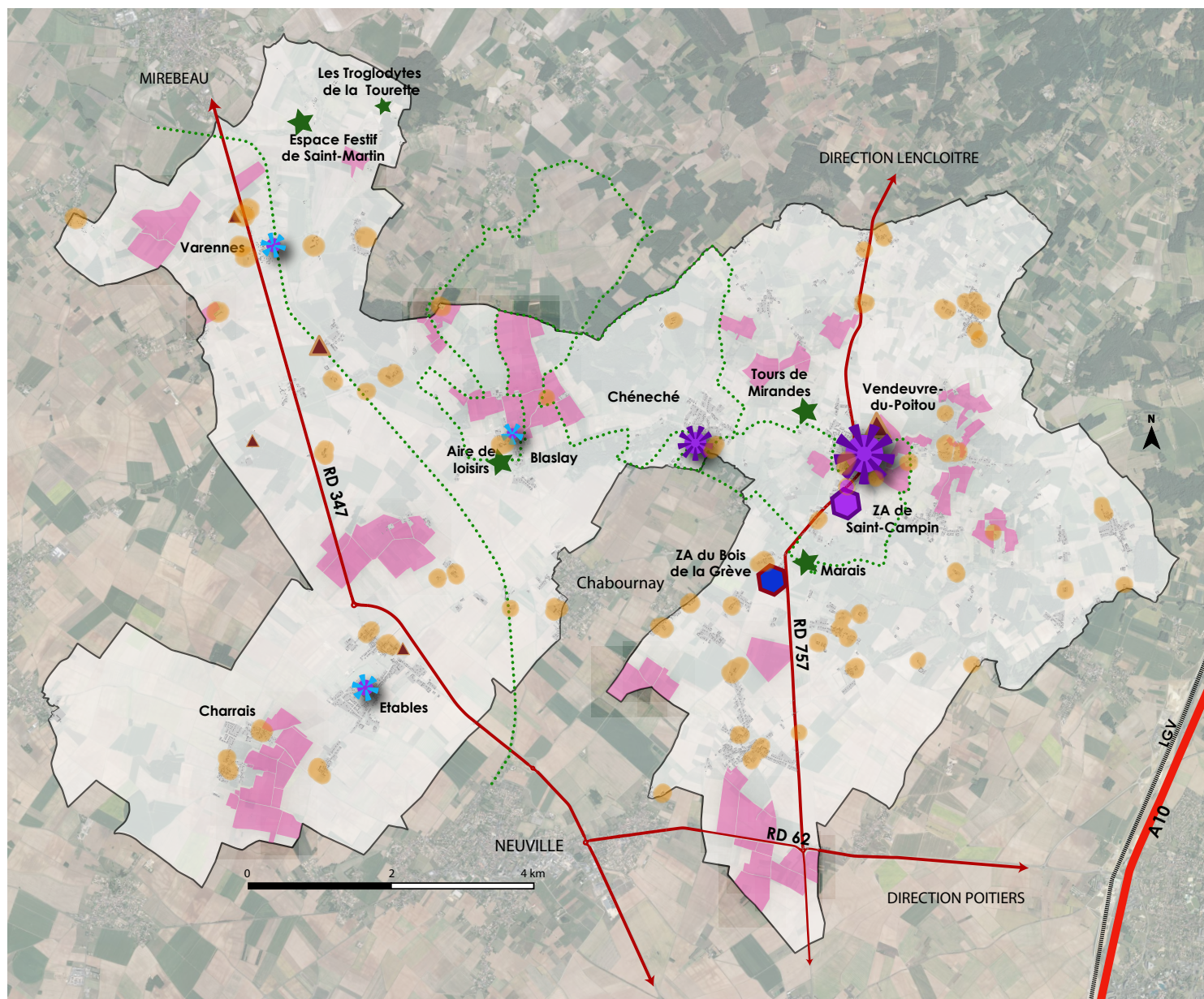
- **Mettre fin au grignotage des espaces agricoles** comme le préconise la charte « agriculture, urbanisme et territoire » de la Vienne et préserver les espaces en AOP Haut-Poitou.
- **Concilier le développement résidentiel et l'activité agricole** : Au delà de la modération de la consommation des espaces agricoles, le projet doit participer à garantir la pérennité des sites d'exploitations voire leur développement si besoin en maintenant des distances minimales entre les sites d'exploitation et les futures habitations.
- **Permettre aux exploitations de se diversifier vers l'agrotourisme** : La collectivité soutient les projets de ventes directes ou encore le tourisme à la ferme (camping, ferme pédagogique, gîte...). Des initiatives qui peuvent s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole et contribuer au dynamisme et à l'attractivité de la commune.
- **Tolérer les projets agricoles en lien avec les énergies renouvelables ou la transition écologique sous réserve de leur insertion paysagère.**

### 3.4. Promouvoir les activités liées au tourisme et aux loisirs

Saint-Martin-La-Pallu s'inscrit dans un cadre vert privilégié avec du patrimoine, des atouts de plus en plus convoités par les visiteurs et touristes.

- **Poursuivre des initiatives favorables au déploiement du tourisme vert** : La commune travaille avec la Communauté de Communes et le Département de la Vienne à la mise en valeur de son patrimoine notamment archéologique à l'image de Tours de Mirandes et du domaine de Luché ou encore de son réseau de sentiers de randonnée afin d'attirer de plus en plus de touristes (chemin de Saint-Martin...).
- **Soutenir les activités économiques liées au tourisme et aux loisirs** : La commune soutient les acteurs privés porteurs de projets de qualité (environnementale et paysagère) qui par leurs initiatives contribuent à la promotion de l'image de la commune et au développement du tourisme vert sur le territoire (centres équestres, gîtes, vélo-tourisme, usage récréatif des bois...).





## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La dynamique économique locale

-  Poursuivre le projet d'extension de la ZA artisanale du Bois de la Grève
-  Encadrer les destinations de la ZA de Saint-Campin en vue d'en garantir sa complémentarité avec le centre bourg de Vendeuve-du-Poitou
-  Permettre le maintien et l'implantation de services et commerces de proximité dans les coeurs de bourgs de Vendeuve-du-Poitou et de Chéneché.
-  Tolérer l'implantation de services dans les autres bourgs
-  Assurer le maintien des exploitations agricoles (préserver les bâtiments, éviter les conflits de voisinage...) et tolérer leur diversification
-  Préserver les terrains en AOP Haut Poitou de l'urbanisation
-  Prendre en compte les coopératives agricoles et entreprises isolées
-  Soutenir les activités liées au tourisme et aux loisirs au droit des sites à fort potentiel
-  Promouvoir les sentiers de randonnée