

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunions publiques

**Présentation des modifications du projet
et suite de la démarche**

Mai 2023

Sujets abordés

● **JEUDI 25 MAI - 19H**
Salle des fêtes de **Vivonne**

● **MARDI 30 MAI - 19H**
Salle des fêtes d'**Aslonnes**

● **MERCREDI 31 MAI - 19H**
Salle polyvalente de **Nieuil-l'Espoir**

> Entrée gratuite

Renseignements : 05 49 89 39 58 ou urbanisme@valleesduclain.fr

- Reprise de la démarche - évolution du contexte de la planification
15 min
- Évolutions du projet de territoire - le « PADD »
15 min
- Les outils réglementaires
15 min
- Temps d'échanges
30 min

REPRISE DE LA DÉMARCHE

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les Vallées du Clain

→ Qu'est ce qu'un PLUi ? Quels en sont les objectifs ?

- Le PLUi est un document de planification et d'urbanisme élaboré à l'échelle intercommunale
- Il sera le document d'urbanisme **unique** sur l'ensemble de la communauté de communes des Vallées du Clain (**remplace** les PLU communaux).
- Il établit le **projet** et la stratégie de **développement et d'aménagement** du territoire : une vision pour 2030
- Tout comme les PLU communaux, le PLUi est **opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme.
- C'est l'occasion d'**adapter les modes** de gestion, de valorisation de l'espace et de l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir

Les temps du PLUi

Diagnostic

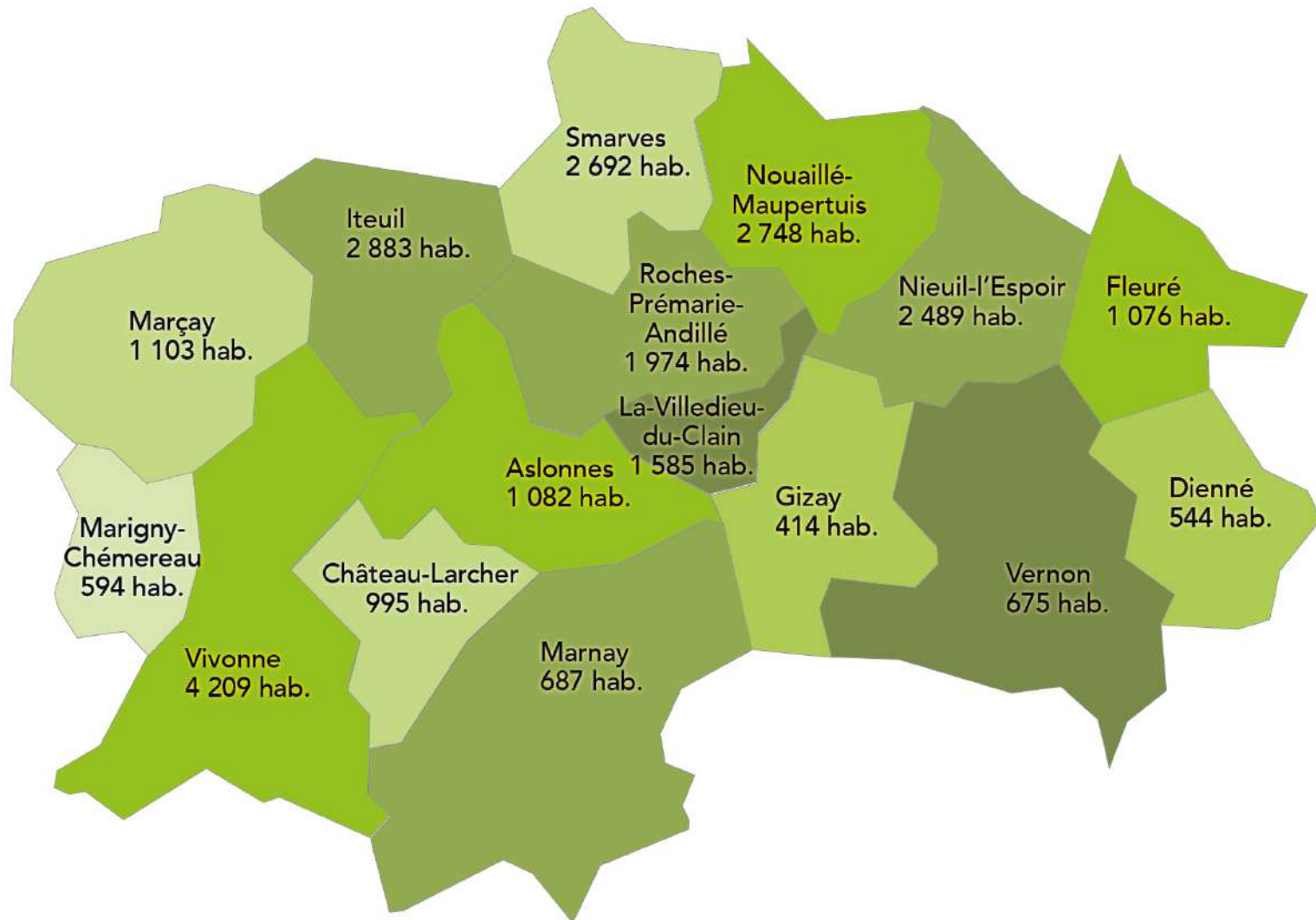
Projet de territoire

Outils
réglementaires

Enquête publique
approbation

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les Vallées du Clain

→ Quel territoire concerne-t-il ?



Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les Vallées du Clain

→ Qui sont les acteurs de l'élaboration du PLUi ?

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET
LES CONSEILS MUNICIPAUX**

> Délibèrent et fixent les grandes orientations

**LE COMITÉ DE PILOTAGE - ÉLUS DE
LA CC VDC**

> Élabore les documents et conduit la démarche et les travaux

LES HABITANTS

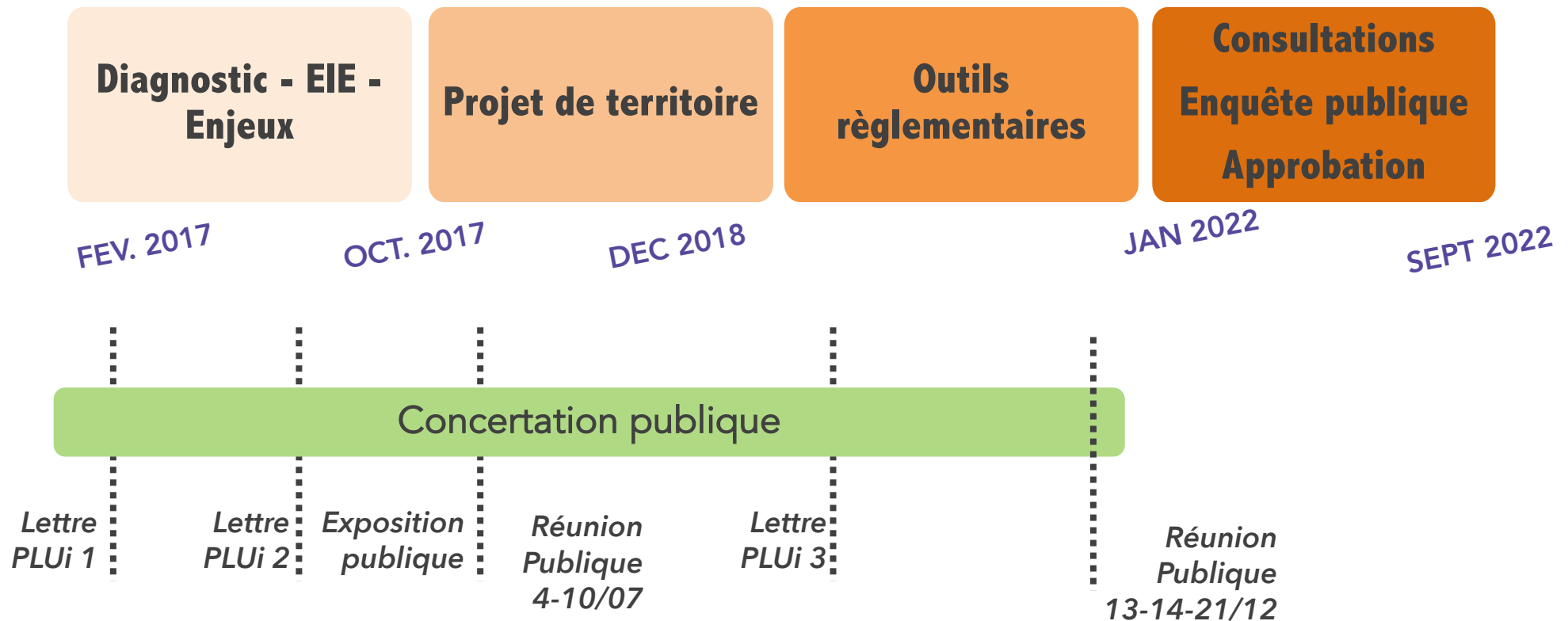
> Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation

**LES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES**

> Assurent la cohérence avec les politiques et les stratégies supra-territoriales

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les Vallées du Clain

→ Quel calendrier ?



Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour les Vallées du Clain

→ Quel calendrier ?



Un temps de consultation qui à remis le projet de PLUi en question 

- Arrêt de projet au printemps 2022
- Avis des communes
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) → avis défavorable de l'Etat et du PETR (gestionnaire du SCoT)

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal remis en question par les PPA

1.

L'ambition démographique et la production de logements qu'elle induit
→ jugée trop importante au regard des dernières tendances démographiques

2.

Le développement économique

→ Le PLUi consomment 80% de ce qu'autorise le SCoT jusqu'en 2035

3.

La gestion des eaux

4.

Les STECAL (secteurs spécifiques en zone A et N) à diminuer et justifier

5.

La préservation du patrimoine paysager et naturel

Consommation foncière excessive

Un contexte législatif qui évolue : la Loi Climat et résilience

Les objectifs du

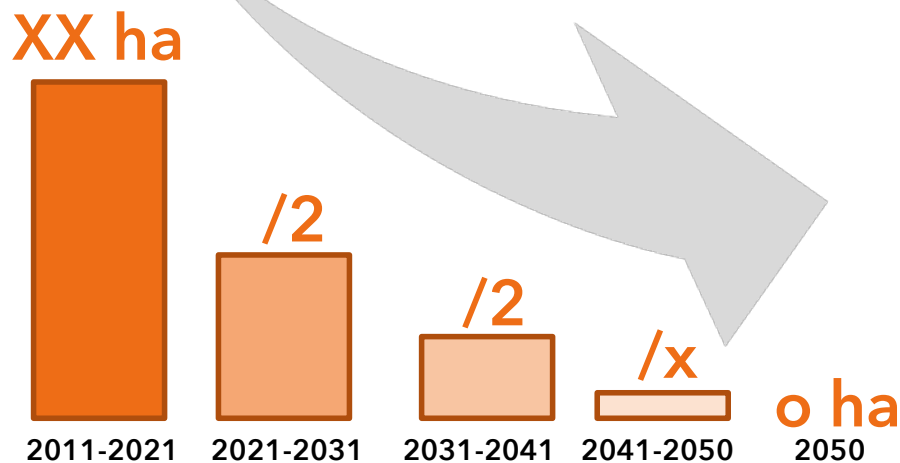
SCoT

Objectif de modération de la consommation d'espace 2020-2035	Grand Poitiers	Grand Châtelleraut	Haut Poitou	Vallées du Clain	Total SCOT
Habitat	410 ha*	182 ha*	132 ha*	94 ha*	818 ha*
Equipements et services de proximité ou activités en zones mixtes	50 ha	23 ha	16 ha	11 ha	100 ha
Equipements collectifs significatifs	50 ha	30 ha	10 ha	10 ha	100 ha
Infrastructures de transport	100 ha	50 ha	40 ha	10 ha	200 ha
Economie (ZAE)	315 ha	190 ha	85 ha	50 ha	640 ha**
Commerce (secteurs de périphérie)	4 ha	3 ha	1 ha	-	8 ha
Total	929 ha	478 ha	284 ha	175 ha	1 866 ha

Attention aux consommations foncières déjà réalisées entre 2020 et 2023, soit :

- Environ 25 ha pour le développement habitat
- Environ 5 ha pour le développement économique

Un contexte législatif qui évolue : la Loi Climat et résilience



Objectifs pour les Vallées du Clain

- Consommation 2011-2021 = 210 ha (toutes fonctions confondues)
- Objectif 2021-2031 = 105 ha (toutes fonctions confondues)
- Objectif 2031-2035 = 21 ha (toutes fonctions confondues)

/2

126 ha

Objectif PLUi 2023-2035 =

environ 95 ha max

(toutes fonctions confondues)

Un projet de développement renouvelé, moins consommateur d'espaces

Objectif PLUi 2023-2035 =

environ 95 ha max

(toutes fonctions confondues)

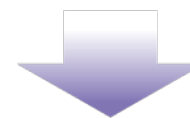
**60% pour le développement
résidentiel**
(habitat et équipements)



Soit environ 57 ha

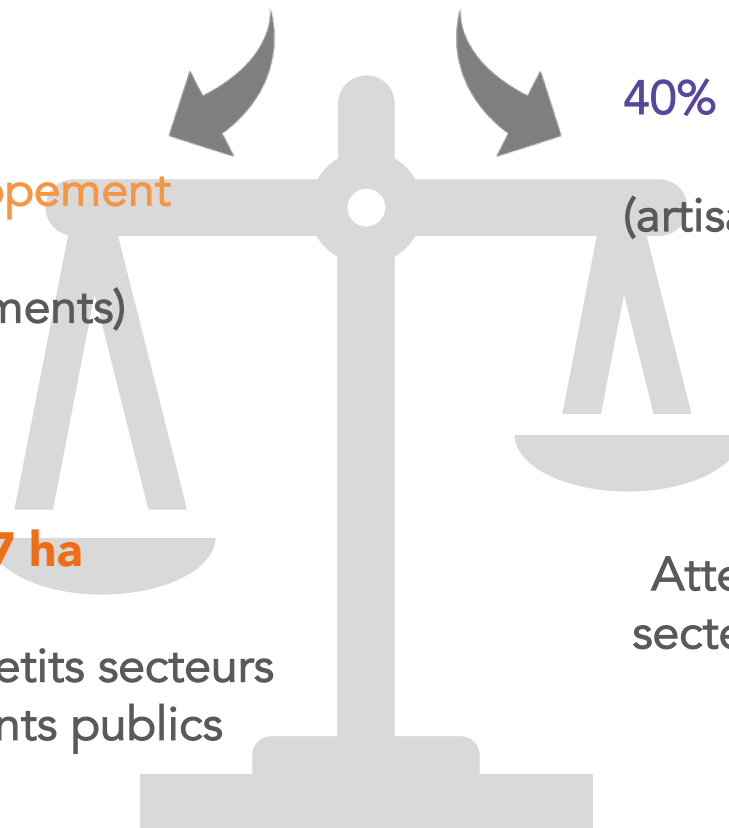
Attention aux multiples petits secteurs
de projets d'équipements publics

**40% pour le développement
économique**
(artisanat/industrie/tourisme)



Soit environ 38 ha

Attention aux multiples petits
secteurs de projets touristiques



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PROJET DU TERRITOIRE A 2035

Le projet de territoire des Vallées du Clain

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PADD

L'organisation territoriale des Vallées du Clain, en appui sur une armature villageoise et urbaine multipolaire composée de bourgs et de villages, les inscrit dans les dynamiques de flux qui les traversent et en complémentarité avec les espaces voisins (agglomération pictave, arc atlantique, sud Vienne notamment). Cette structuration du territoire les engage également sur un développement qualitatif et plus intégré, en encadrant les effets de la périurbanisation.

Fort de ses patrimoines riches et reconnus, les Vallées du Clain font valoir un mode de vie qui leur est propre et qui s'appuie sur la complémentarité des offres résidentielles, économiques et touristiques.

Il anticipe l'évolution des modes de vie sous l'effet de leur digitalisation croissante, tant en termes de besoins induits que de conséquences sur le cadre de vie.

Le projet de territoire des Vallées du Clain

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PADD

- 1** Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées
- 2** Un territoire qui s'organise pour entretenir des liens structurés avec les territoires voisins
- 3** Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

1

Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées

Un maillage urbain polynucléaire



Pôle structurant de Vivonne



Pôles relais de Smarves, Iteuil et Nouaillé-Maupertuis



Concentration des flux sortants



Pôles relais secondaires



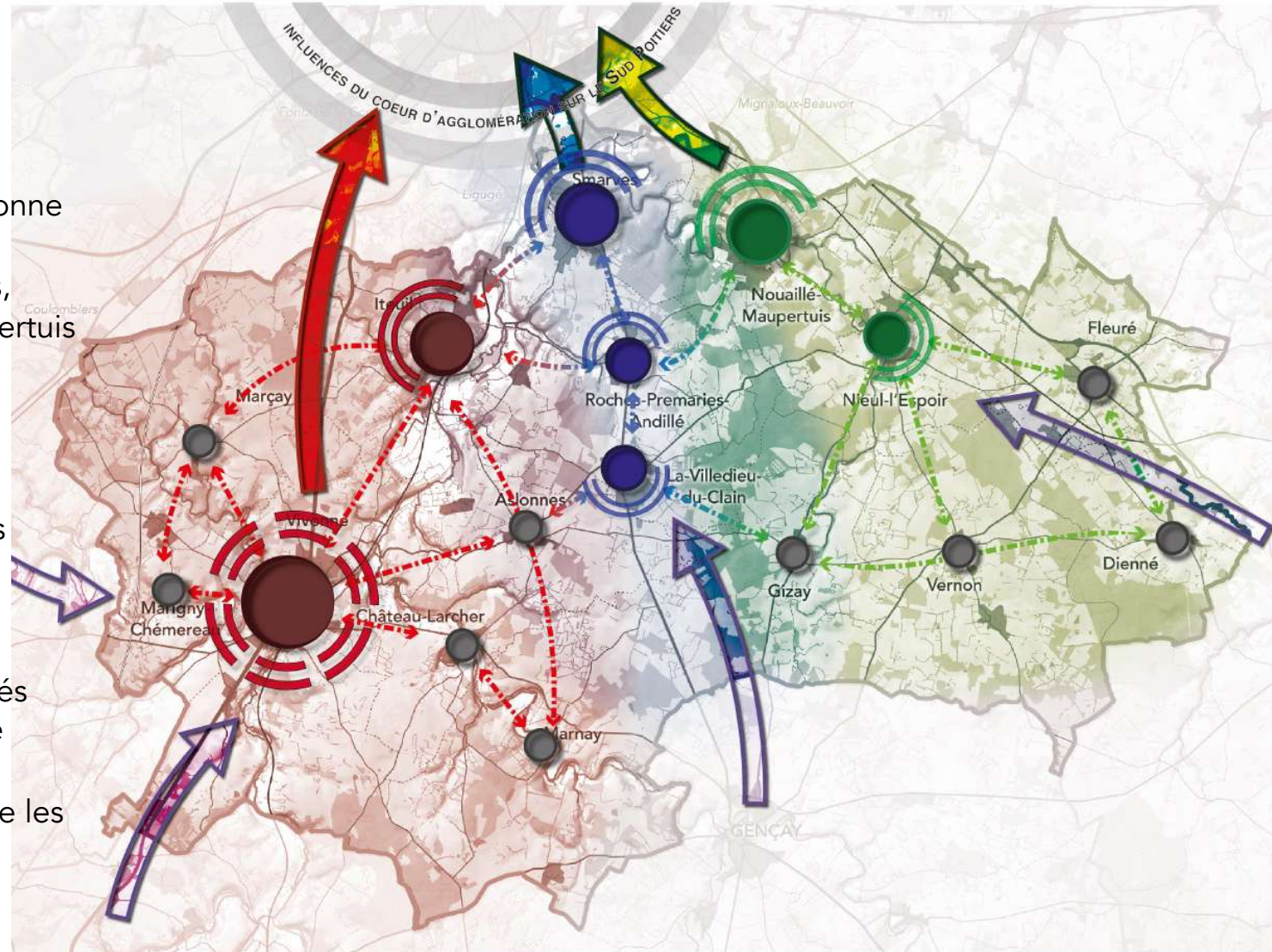
Communes rurales



Espaces de vie structurés autour des pôles de vie



Complémentarités entre les communes (logements, services, emplois)



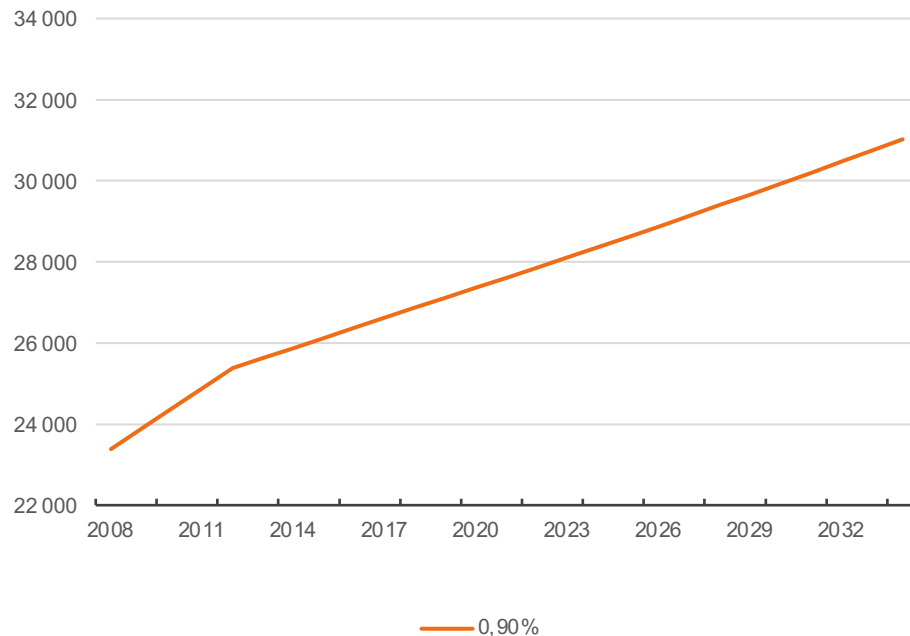
1

Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées

Objectifs de population – 2019-2035

- +0,90 % par an entre 2019 et 2035,
- 31 025 personnes (population des ménages) à horizon 2035.
- 2 560 nouvelles résidences principales

Scenarios démographiques à horizon 2035



communes	Surface en extension pour le résidentiel
Vivonne	13
Iteuil, Smarves, Nouaillé-Maupertuis	17
Nieuil-l'Espoir, Roches-Prémarie-Andillé, La Villedieu du Clain	14
Aslonnes, Château-Larcher, Marçay, Marigny-Chémereau, Marnay, Dienné, Fleuré, Gizay, Vernon	14
CC des Vallées du Clain	58

Le besoin justifié en extension pour de l'habitat

Le besoin en logements a été déterminé par commune en prenant en compte les variables suivantes :

1.

Une croissance démographique justifiable sur la commune par rapport à la croissance démographique passée et à son classement de polarité

2.

Un desserrement des ménages justifiable à la commune par rapport au desserrement passé

3.

Le potentiel de densification

+

La production engagée entre 2020 et 2023

4.

La réhabilitation du parc de logements vacants

+

Le potentiel de changements de destination







5.

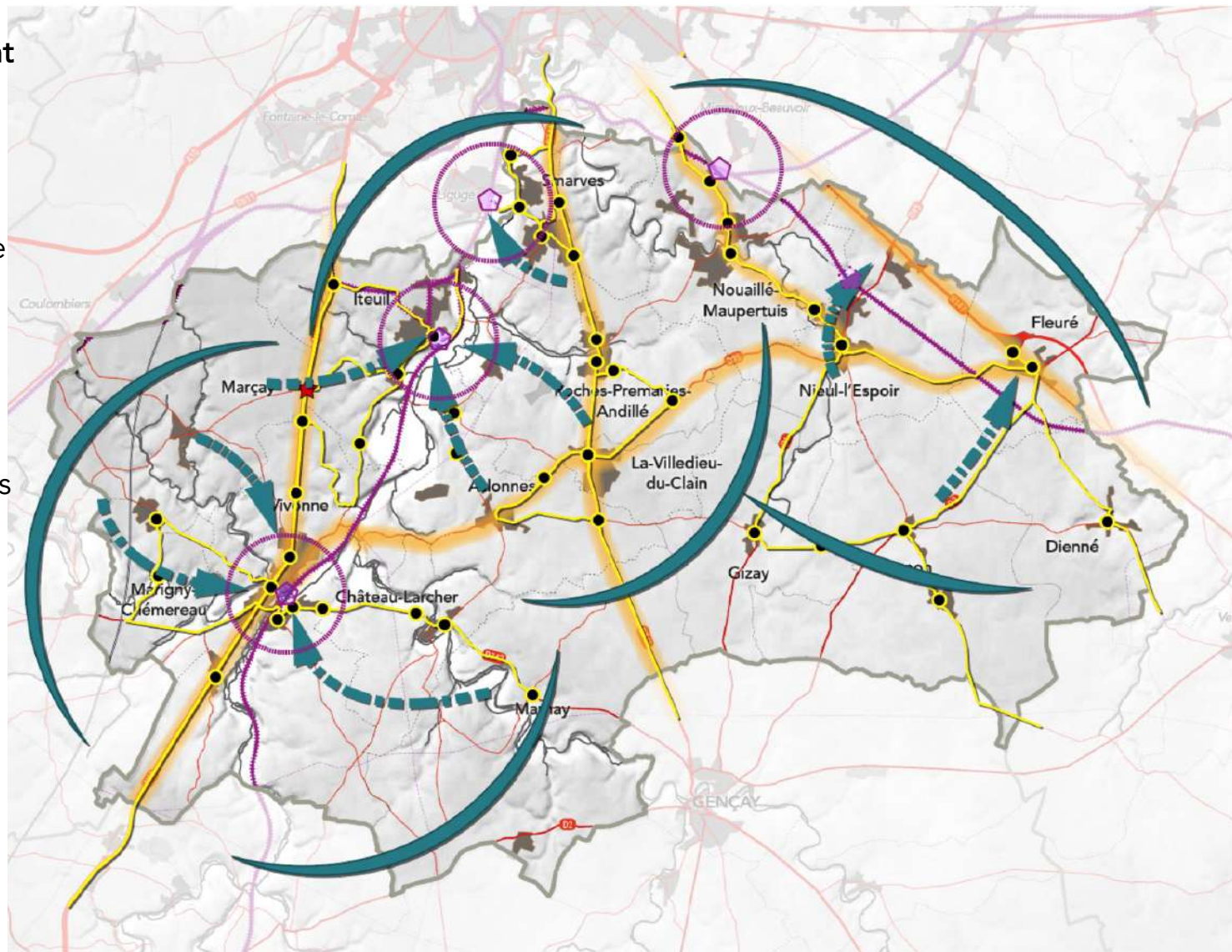
Les densités de logements par hectare déterminées par le SCoT

2

Un territoire qui s'organise pour entretenir des liens structurés avec les territoires voisins

Organiser le rabattement sur les gares TER



-  Gare TER active ou non
-  Valorisation du rôle et de l'accessibilité des gares
-  Aménagements de rabattement attractifs
-  Fréquentation accrue des cars Ligne en Vienne
-  Massification des déplacements routiers
-  Projet connu d'aire de covoiturage

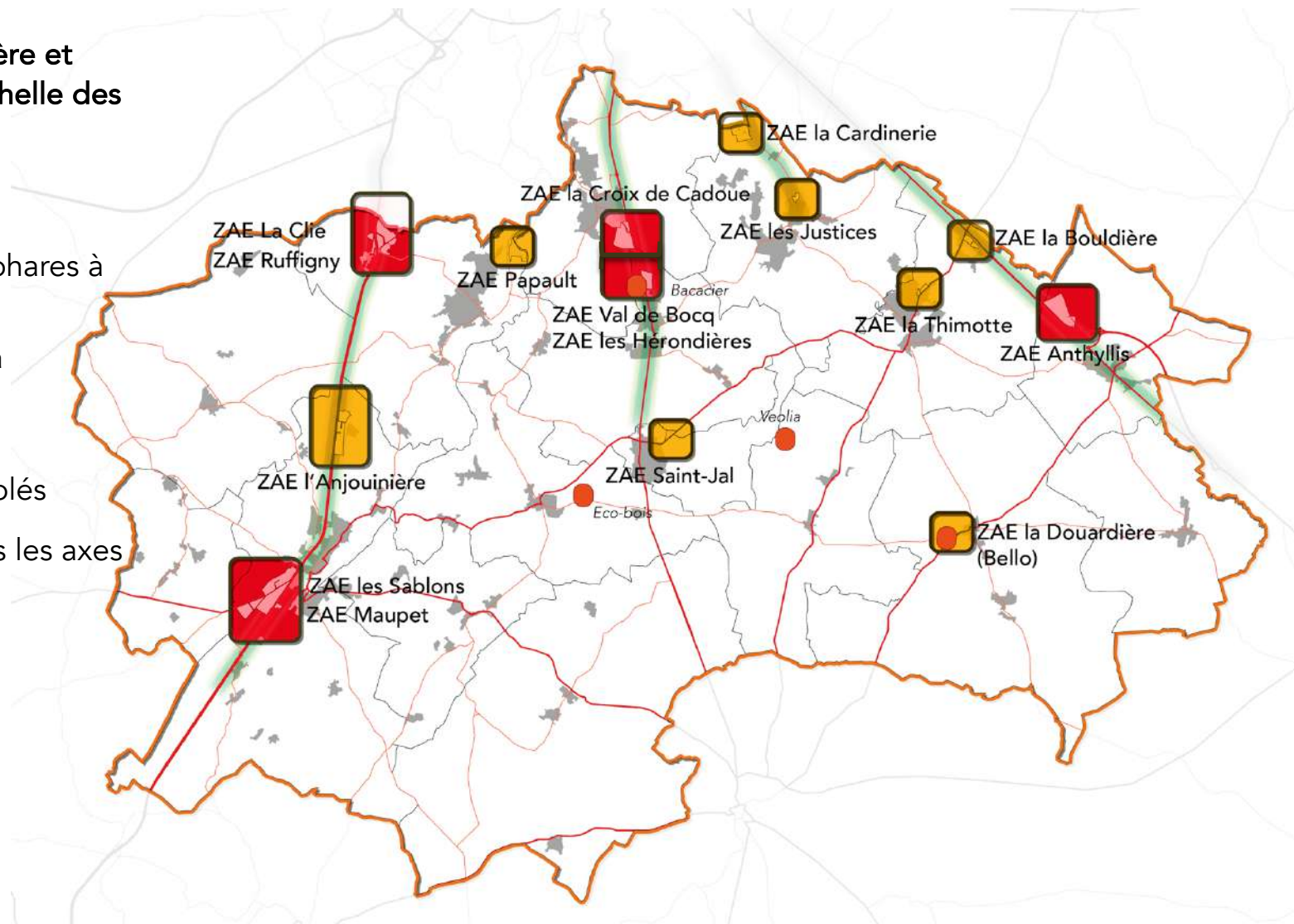


2

Un territoire qui s'organise pour entretenir des liens structurés avec les territoires voisins











Produire une offre foncière et immobilière lisible à l'échelle des Vallées du Clain

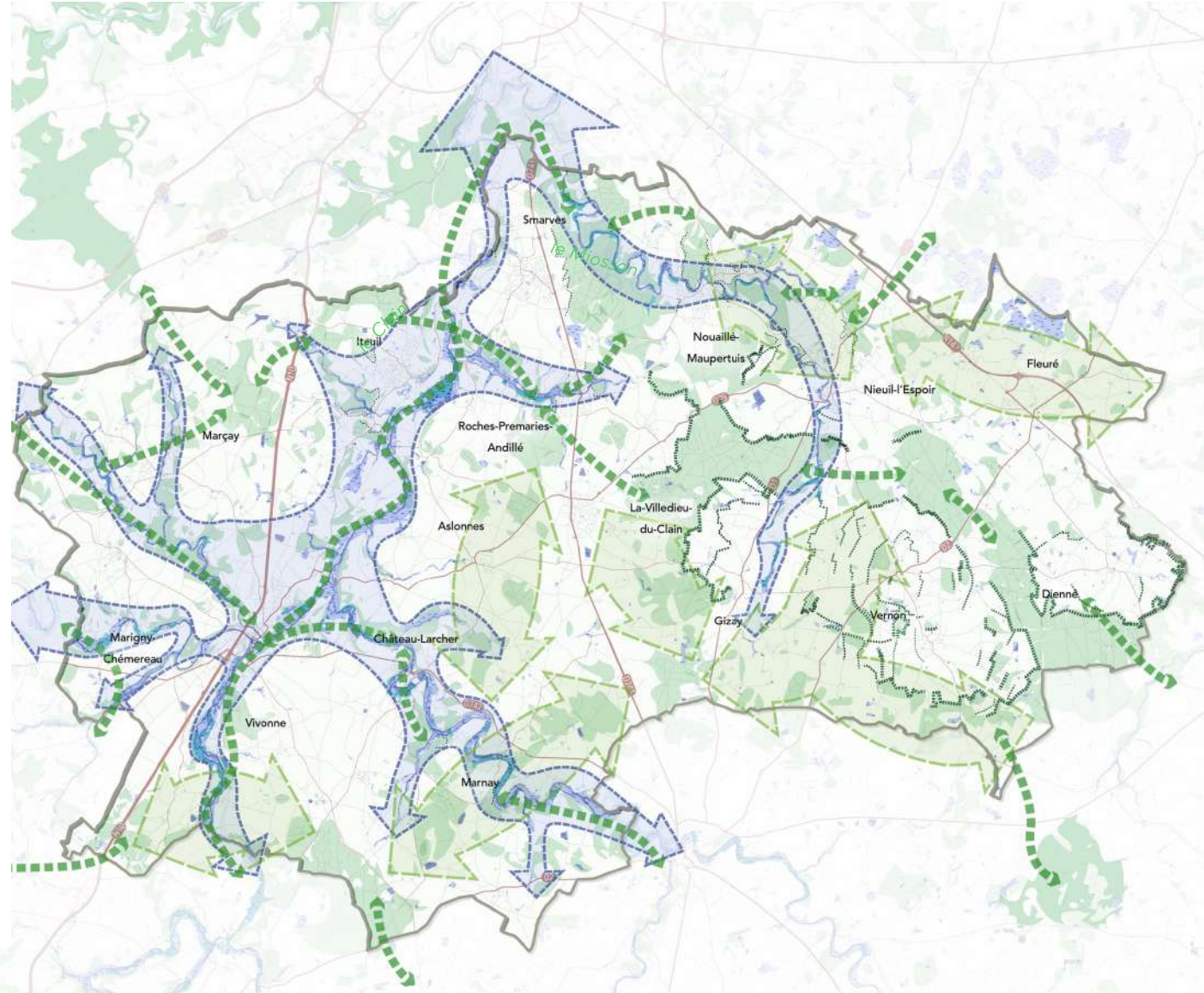
-  Zones d'activités phares à développer
-  Zones d'activités à densifier
-  Sites d'activités isolés
-  Effet vitrine depuis les axes routiers



3

Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

-  Lit majeur
-  Zone humide
-  Ripisylve
-  Boisement ou forêt
-  Lisière sensible à la pression agricole
-  Lisière sensible à l'urbanisation
-  Corridors écologiques (trame verte)
-  Continuité éco-paysagère bocagère (trame verte)
-  Cours d'eau
-  Continuité éco-paysagère de l'eau (trame bleue)



3

Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservés

Amplification de l'attractivité du Bois de St-Pierre

Mise en valeur des villages patrimoniaux

Mise en scène du patrimoine

Maintien des vues patrimoniales

Maintien de la qualité paysagère des espaces agricoles

Préservation des lisières

Route de découverte

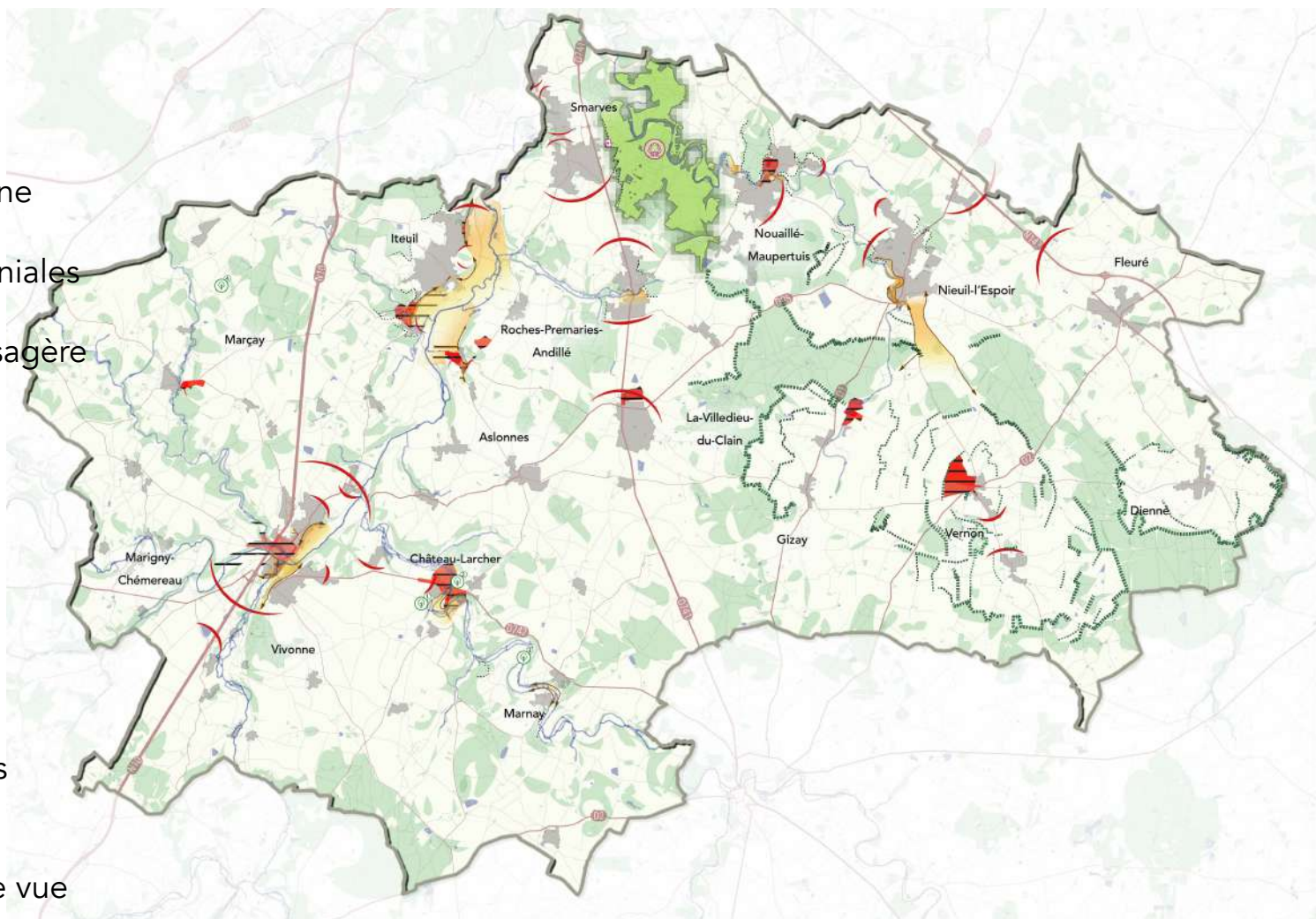
Équipements touristiques

Aménagement de berges

Préservation des coupures d'urbanisation

Préservation des cônes de vue

Maîtrise de l'urbanisation



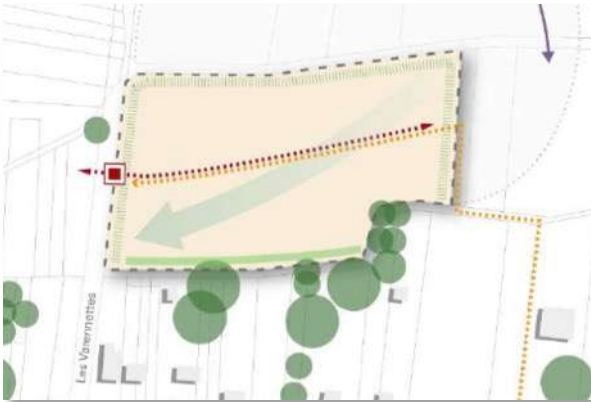
LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

EN QUELQUES MOTS

Le dispositif réglementaire du PLUi

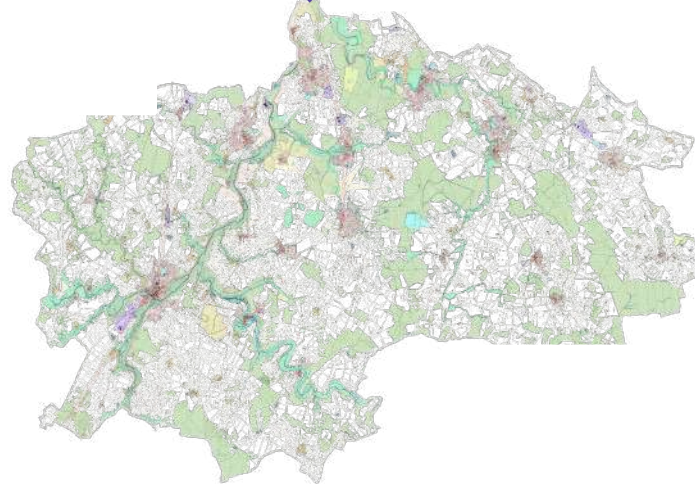
PROJET DE TERRITOIRE - PADD

DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUi DES VALLEES DU CLAIN



OAP
(orientations d'aménagement et de programmation)

Opposables selon un rapport de compatibilité



Zonage du PLUi (règlement graphique)

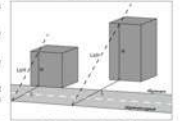
Opposables selon un rapport de conformité

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les termes « alignement ou la limite qui s'y substitue » désignent l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin ou une voie privée ouverte à la circulation générale automobile motorisée. Il exclut les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables.

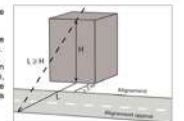
6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAa, UA1 et UA2

- Sauf indication graphique contraire, le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,
 - ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Si des marges de reculement obligatoire figurent au document graphique, la limite de ces marges est prise comme alignement.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).



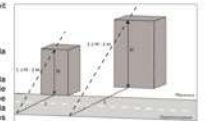
6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAa

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - En retrait d'au moins 2 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L2H).



6.3. Dispositions applicables aux secteurs UA1 et UA2

- Le nu des façades de toute construction doit être implanté :
 - A l'alignement,
 - Ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- En outre, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude moins 2 mètres entre ces deux points (L 2 H-2 m).







Règlement écrit

Le dispositif réglementaire du PLUi



→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Accessibilité, desserte, stationnement

-  Accès sécurisé à créer
-  Voie à requalifier
-  Voie de desserte à créer
-  Accès et desserte par les modes doux à créer

Exemples de représentation


Orientations paysagères

-  Bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer
-  Transition paysagère à organiser

Composition urbaine et architecturale & qualité environnementale

-  Veiller à la composition urbaine des constructions en entrée de ville

Orientations programmatiques, échancier et phasage

-  Secteur à dominante résidentielle : programmer environ 9 logements

Accessibilité desserte stationnement

- principes de connexion à la trame viaire existante
- principes de traversée du secteur
- principes d'organisation de l'espace public (répartition modale, stationnement, etc.)

Orientations paysagères

- principes de végétalisation des abords
- principes de gestion des espaces naturels existants ou à créer
- principes de paysagement des espaces publics

Composition urbaine

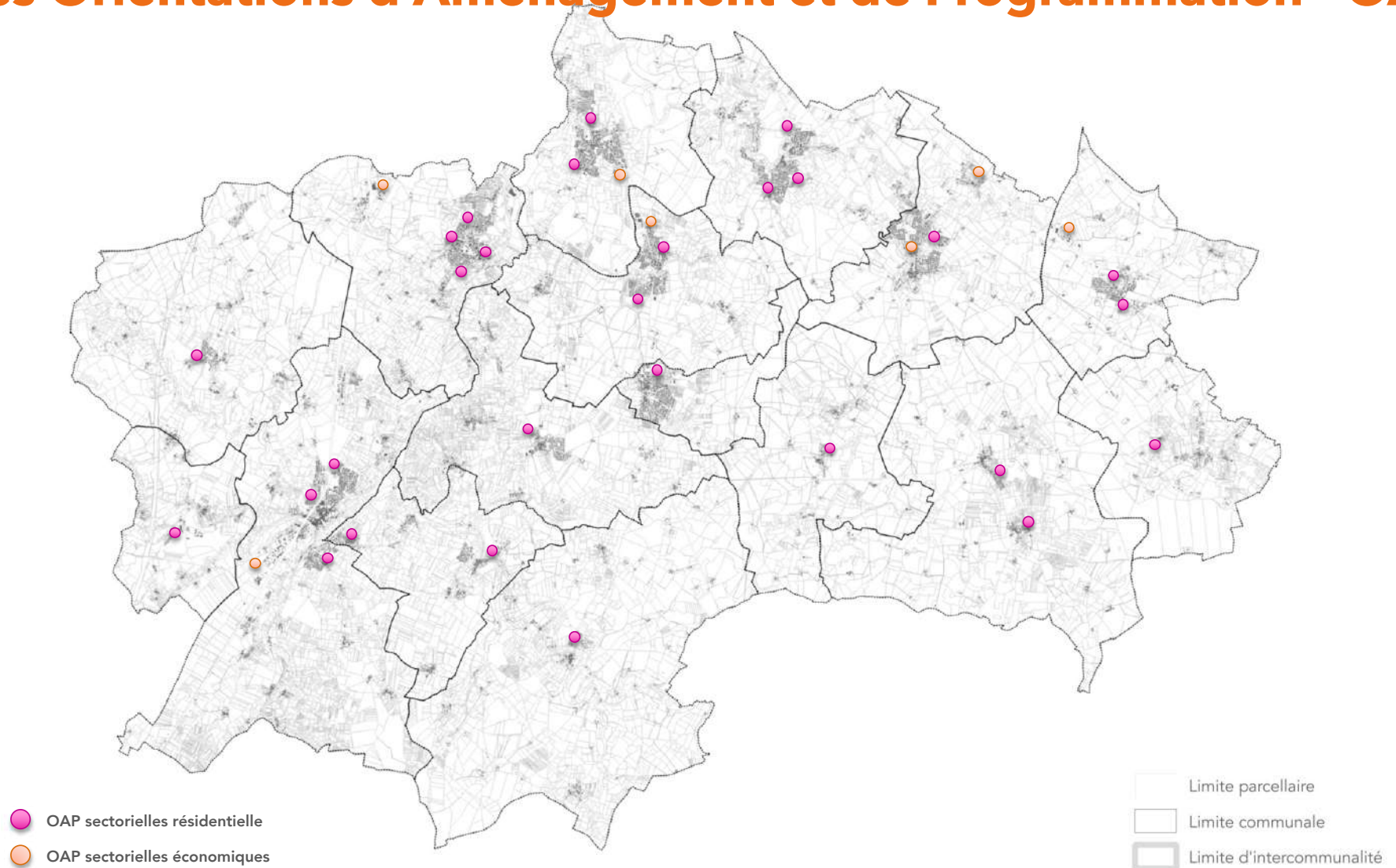
- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

Orientations programmatiques, échancier et phasage

- nombre de logements attendus dans le périmètre de l'OAP et typologies des logements
- autres vocations attendues
- échéance éventuelle d'ouverture de la zone
- modalités d'urbanisation du secteur (phases et conditions)

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



SMARVIE - Chemin des Chails

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement

- Voie de desserte à créer avec aire de retournement
- Accès et desserte par les modes doux à créer
- Accès sécurisé et traitement paysagé
- Carrefour interne

Principes d'orientations paysagères

- Strates végétales à créer
- Accompagnement paysager des axes principaux
- Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
- Haie d'arbres et d'arbustes à préserver et à renforcer
- Placette / espace public végétalisé
- Souligner l'axe principal par des arbres de hautes tiges
- Sens de la pente

Principes d'orientations programmatiques, échancier et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à dominante résidentielle
- Bâti existant

DOC DE TRAVAIL

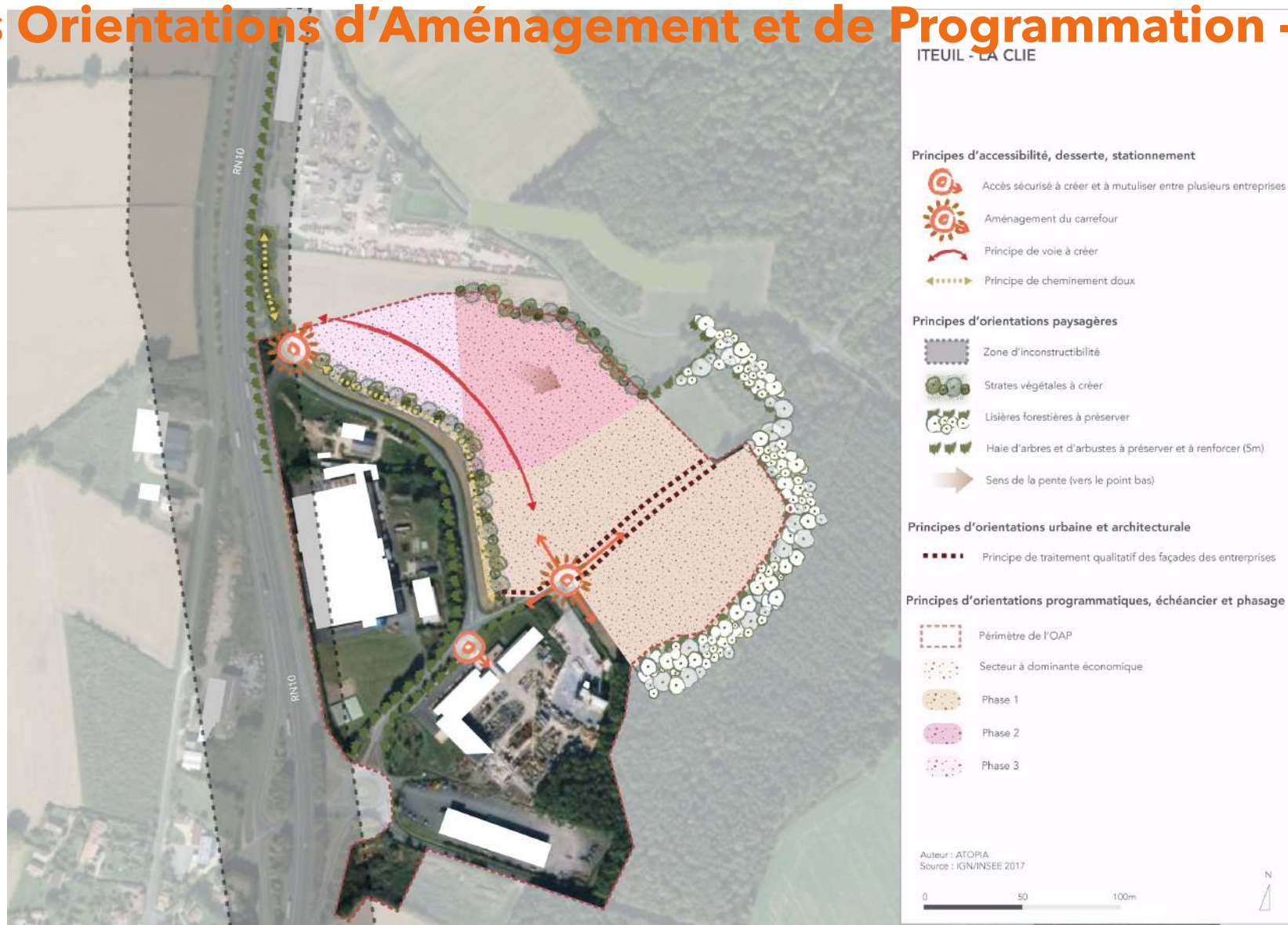
Auteur : ATOPIA
Source : IGN/INSEE 2017

0 50 100m



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Le règlement : les types de zones

U

Zones
urbaines

Zones **déjà urbanisées** et zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions

AU

Zones à
urbaniser

Zones destinées à être **ouvertes à l'urbanisation**

- 1AU : capacité suffisante des voies et réseaux à proximité
- 2AU : capacité insuffisante des voies et réseaux à proximité

A

Zones
agricoles

Zones à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles

N

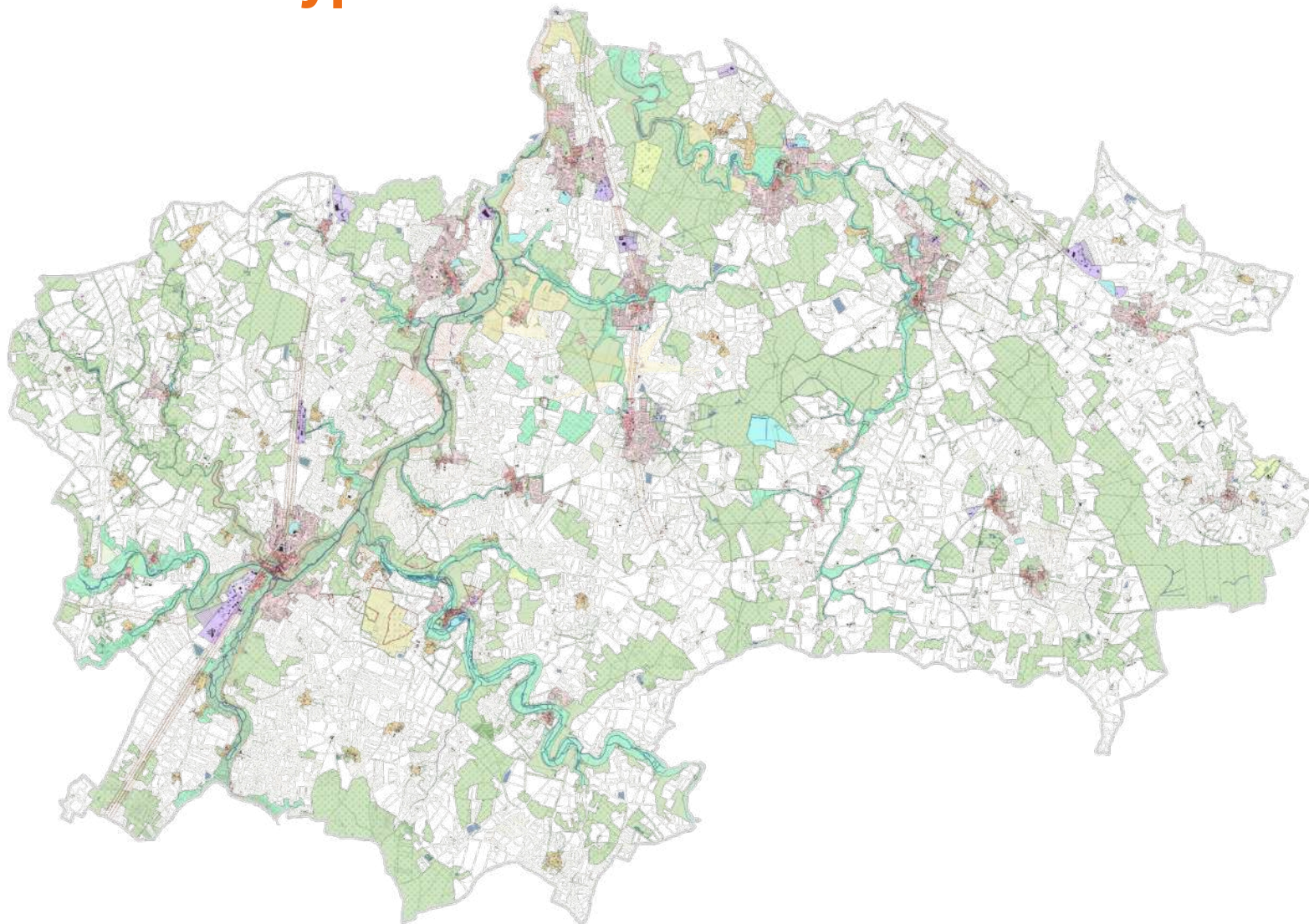
Zones
naturelles

Zones naturelles et forestières

- A protéger en raison de :
 - La **qualité des sites**, des milieux et espaces naturels, des paysages
 - L'existence d'une **exploitation forestière**
 - La préservation ou restauration des **ressources naturelles**
 - La prévention des **risques**

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Le règlement : les types de zones



Le dispositif réglementaire du PLUi

U

Zones urbaines

UC

secteur urbain de centralité (historique ou en développement) : se retrouve dans toutes les communes

OBJECTIFS - UC - Des centres patrimoniaux et des bourgs à renforcer et aux qualités urbaines à préserver



Le dispositif réglementaire du PLUi

U

Zones urbaines

UP

abords des centres et des bourgs



OBJECTIFS - UP - Des secteurs pavillonnaires à optimiser

UH

Secteur de hameaux



OBJECTIF - UH - Des hameaux à densifier dans le respect du tissu urbain existant

Critères :

- 15 habitations minimum
- Structure bâtie dense
- Réseaux existants

Le dispositif réglementaire du PLUi

U

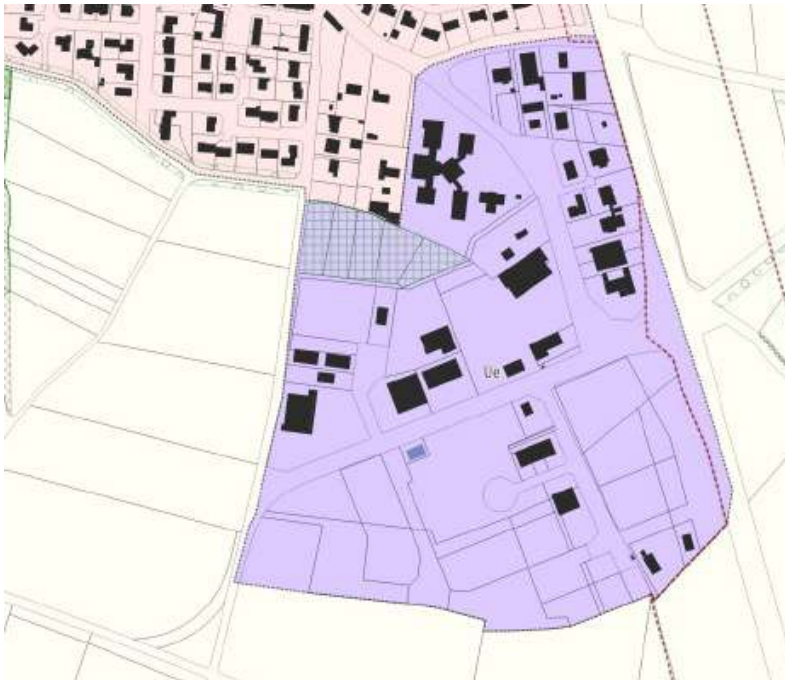
Zones urbaines

UE

Secteurs d'activités économiques

OBJECTIFS - UE -
Conforter des vocations
économiques

Exemple : Zone d'activités - Smarves



Le dispositif réglementaire du PLUi

AU Zones à urbaniser

LES ZONES A URBANISER MIXTES

1AU

Zones d'extension en continuité des bourgs et villages

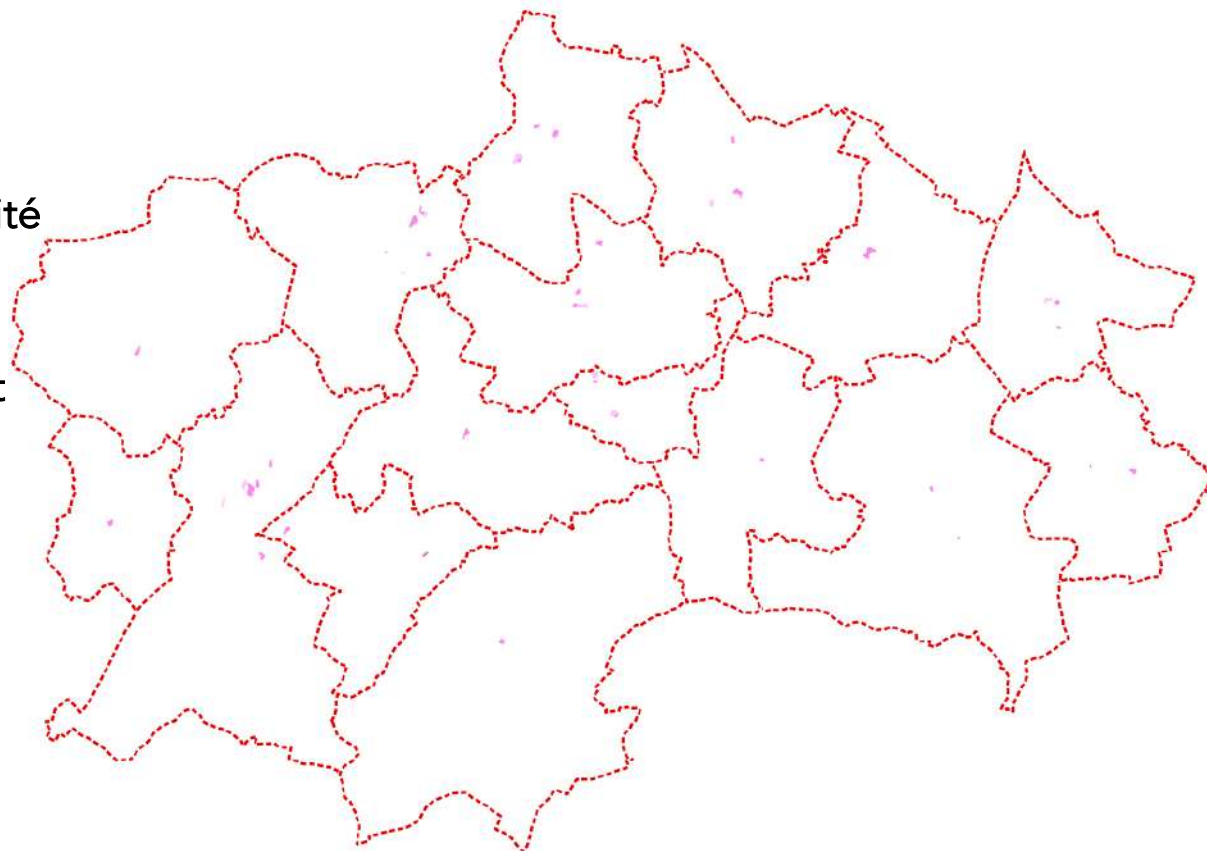
2AU

Zones d'extension nécessitant l'adaptation des réseaux

LES ZONES A URBANISER SPÉCIFIQUES

1AUE

Zones d'extension à vocation économique

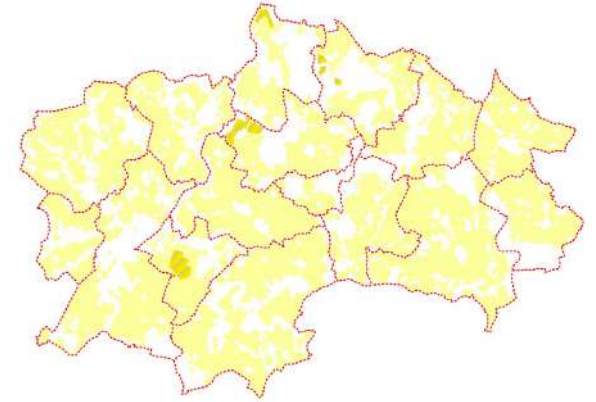


Le dispositif réglementaire du PLUi

A

Zones agricoles

- La zone agricole vise à préserver et valoriser les espaces agricoles :
 - Seules les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées
- Des secteurs Ap sont délimités pour protéger certains espaces agricoles à forts enjeux : paysage, vignes...
- Pour les habitations existantes en zone A, des règles sont prévues pour permettre leur extension et la création d'annexes
- Les anciens bâtiments agricoles peuvent changer de destination, sous conditions



Plaine agricole

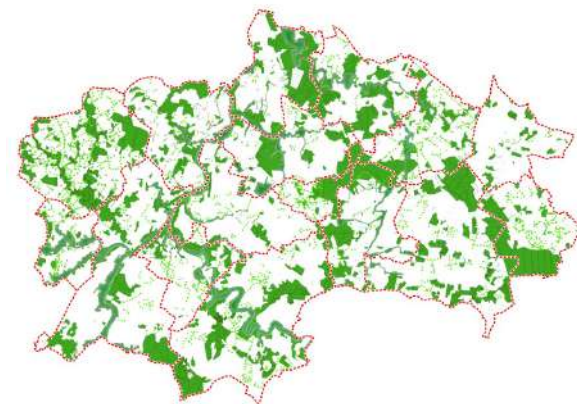


Site agricole

Le dispositif réglementaire du PLUi

N Zones naturelles

- La zone naturelle vise à protéger les espaces naturels et à permettre l'exploitation des espaces forestiers
- Des secteurs spécifiques sont identifiés pour permettre de nouvelles constructions à vocation de loisirs, de tourisme, d'équipement
- Des secteurs Np sont délimités pour protéger les espaces à forts enjeux écologiques et à risque : abords des ruisseaux
- Pour les habitations existantes en zone N, des règles sont prévues pour permettre leur extension et la création d'annexes
- D'anciens bâtiments isolés peuvent changer de destination, sous conditions



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ La protection du patrimoine bâti et paysager

Patrimoine /
paysage

- Éléments de patrimoine bâti remarquable
- Murs
- Cônes de vue
- Arbres remarquables

Environnement /
écologie

- Alignements végétalisés
- Trame jardins
- Espaces naturels protégés
- Espaces boisés classés (EBC)
- Sources ou mares

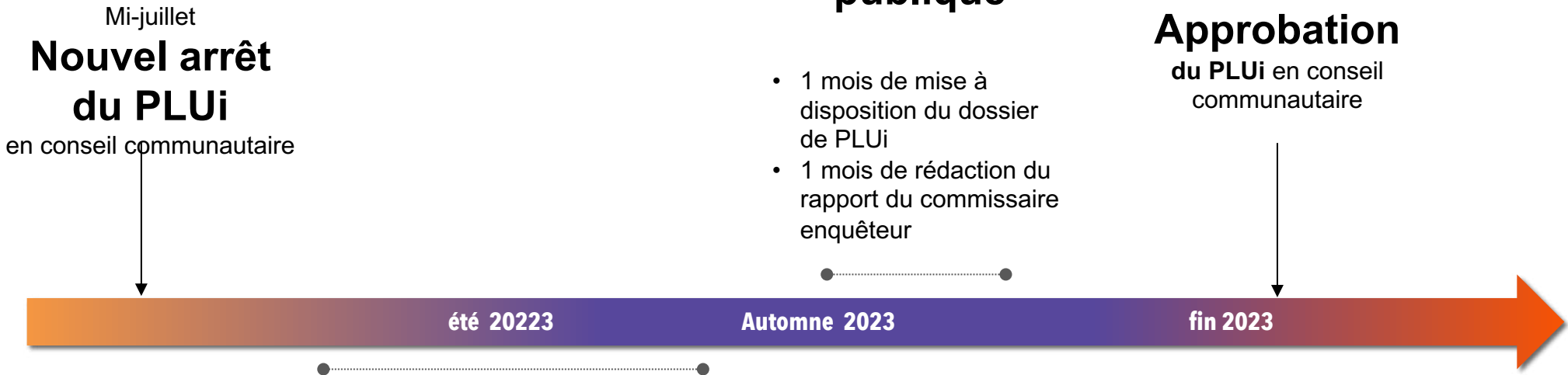
Mixité des
usages

- Linéaire commercial



CALENDRIER ET SUITE DE LA PROCÉDURE

La suite de la procédure



Temps de consultation

- Communes
- PPA
- CDPENAF

TEMPS D'ÉCHANGES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Participez. Informez-vous.



*Site internet de la
Comcom*



*Registres en mairie et au
siège de la Comcom &
courrier*



*Réunions
publiques*



*Expositions
publiques*



Lettres du PLUi

Contact à la CC des Vallées du Clain

Florian MARI – service urbanisme

urbanisme@valleesduclain.fr

Tél : 05 49 89 02 89

