

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
communautaire en date du 2 mars 2020

Le Président,
Fabrice Michelet




Mellois
en POITOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

**SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIALE
DU MELLOIS EN POITOU**

**Livre 3 : Document d'Orientation et
d'Objectifs**

Préfecture des Deux-Sèvres

13 MARS 2020

Dossier approuvé par le conseil
communautaire le 2 mars 2020

SCoT du Mellois en Poitou

Date de prescription du SCoT : 26 janvier 2012

Date d'arrêt du SCoT : 8 juillet 2019

Date d'approbation du SCoT : 2 mars 2020

Ce document a été réalisé par la Communauté de communes Mellois en Poitou, assistée par :



et grâce au concours financier de :



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
OBJECTIF 1 : S'APPUYER SUR LES RICHESSES NATURELLES ET PAYSAGERES POUR RENDRE LE TERRITOIRE ATTRACTIF	8
1. UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR SON IDENTITE PAYSAGERE ET URBAINE HISTORIQUE	9
1.1 PRESERVER L'ARMATURE PAYSAGERE NATURELLE ET AGRICOLE	9
1.2 PRESERVER LES PAYSAGES BATIS ET PATRIMONIAUX.....	12
1.3 SOIGNER L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS PARTAGES	14
1.4 MAITRISER L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A URBANISER ET LA QUALITE DES ENTrees DE VILLES.....	15
2. UN TERRITOIRE QUI MISE SUR SES RICHESSES ECOLOGIQUES	18
2.1 PRESERVER LA TRAME VERTE	18
2.2 PRESERVER LA TRAME BLEUE	24
3. UN TERRITOIRE QUI SE SOUCIE DE SES RESSOURCES NATURELLES ET LES VALORISE	26
3.1 PRESERVER ET SECURISER LA RESSOURCE EN EAU	26
3.2 PRENDRE EN COMPTE LE PHENOMENE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA RAREFACTION DES RESSOURCES ENERGETIQUES FOSSILES	29
4 UN TERRITOIRE QUI SE PROTEGE DES RISQUES ET DES NUISANCES	33
OBJECTIF 2 : DEVELOPPER LES ATOUTS DU MELLOIS EN POITOU POUR RENDRE CE TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE ET ACCESSIBLE	35
1. UN TERRITOIRE STRATEGIQUEMENT POSITIONNE	37
2. UN TERRITOIRE QUI INTEGRE LES NOUVEAUX ENJEUX EN MATIERE DE COMMUNICATION	39
3. UN TERRITOIRE QUI MISE SUR LE DEVELOPPEMENT DE SES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES	41
3.1. RENFORCER LES POLES D'ACTIVITE DANS LE BUT DE CREER UNE IDENTITE ECONOMIQUE	41
3.2. FAVORISER LA TRANSITION AGRICOLE TOUT EN GARANTISSANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE AGRICOLE.....	60
3.3. RENFORCER L'OFFRE TOURISTIQUE EN TERMES DE LOGEMENT ET VALORISER LES OFFRES D'ACTIVITE	63
OBJECTIF 3 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET COMPLEMENTAIRE DES DIVERS POLES AU SEIN DU TERRITOIRE	66
1. CONSOLIDER L'IDENTITE ET L'ORGANISATION DES POLES	67
1.1 RENFORCER LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS ET SERVICES ENTRE LES POLES	67
1.2 AMELIORER LE MAILLAGE DES COMMERCES DE PROXIMITE : DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC) DU SCoT.....	68
2. RASSEMBLER DE FAÇON RAISONNEE LES NOUVELLES OFFRES DE LOGEMENT	89
2.1 RENOVER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT	89
2.2 AMELIORER LA REPARTITION DES NOUVELLES OFFRES SUR LE TERRITOIRE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN	97
3 AUTRES AMENAGEMENTS	106

INTRODUCTION

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Mellois en Poitou constitue le troisième volet de ce SCoT. Il fait suite au diagnostic et aux orientations du territoire afin de proposer des actions.

Document règlementaire, le DOO constitue la partie « traduction » du SCoT. Il décline de façon règlementaire (par le biais de prescriptions), les orientations du Mellois en Poitou définies dans le PADD.



Le contenu obligatoire du DOO du SCoT est fixé par l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. ».

Le DOO du SCoT du Mellois en Poitou est structuré selon les trois grands axes du PADD. Il décline le contenu obligatoire (et facultatif) du Document d'Orientations et d'Objectifs tel que listé aux articles L.141-5 et suivants du code de l'urbanisme (sous forme de sous-sections) de la manière suivante :

Éléments du PADD	Objectifs du DOO	Chapitre du DOO	Sous-section du code de l'urbanisme
<p>Ambition 1 : Un territoire rural et attractif</p> <ul style="list-style-type: none"> > Valoriser nos paysages, le patrimoine, la culture et le cadre de vie > Faire des espaces naturels et agricoles des atouts de qualité > Optimiser l'utilisation des ressources naturelles 	<p>Objectif 1 : S'appuyer sur les richesses naturelles et paysagères pour rendre le territoire attractif</p>	1. Un territoire qui s'appuie sur son identité paysagère, urbaine et historique	Sous-section 6 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère
		2. Un territoire qui mise sur ses richesses écologiques	Sous-section 2 : Protection des espaces agricoles, naturels et urbains
		3. Un territoire qui se soucie de ses ressources naturelles et les valorise	
		4. Un territoire qui se protège des risques et des nuisances	Sous-section 9 : Performances environnementales et énergétiques
<p>Ambition 2 : Un territoire rural dynamique</p> <ul style="list-style-type: none"> > Renforcer l'accessibilité du Mellois en Poitou > Organiser et accompagner le développement économique et touristique 	<p>Objectif 2 : Développer les atouts du Mellois en Poitou pour rendre ce territoire rural dynamique et accessible</p>	1. Un territoire stratégiquement positionné	Sous-section 4 : Transports et déplacements
		2. Un territoire qui intègre les nouveaux enjeux en matière de communication	Sous-section 8 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
		3. Un territoire qui mise sur le développement de ses activités économiques et touristiques	Sous-section 5 : Équipement commercial et artisanal
<p>Ambition 3 : Un territoire cohérent et complémentaire</p> <ul style="list-style-type: none"> > Assurer la cohérence et les complémentarités entre bassins de vie > Organiser les mobilités internes au pays > Développer une offre en habitat qualitative et attractive 	<p>Objectif 3 : Assurer un développement cohérent et complémentaire des divers pôles au sein du territoire</p>	1. Consolider l'identité et l'organisation des pôles	Sous-section 5 : Équipement commercial et artisanal Sous-section 7 : Équipements et services
		2. Favoriser les systèmes de transport alternatifs pour augmenter l'offre de déplacement dans le Mellois en Poitou	Sous-section 4 : Transports et déplacements
		3. Rassembler de façon raisonnée les nouvelles offres de logement	Sous-section 1 : Gestion économe des espaces Sous-section 3 : Habitat

Le présent document développe ces trois grands axes et leurs orientations.

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), qui a été adopté par le parlement le 20 février 2014, vise à **conforter un SCoT intégrateur**. On retiendra notamment deux dispositions :

Le SCoT devient le document de référence unique des documents de rang inférieur. En effet, la loi ALUR affirme le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU ou au document en tenant lieu et à la carte communale en présence d'un SCoT. Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, contenues dans le présent DOO. Cette **notion de compatibilité** n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité.

Ainsi, « un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

Le rapport de compatibilité exige donc simplement que les dispositions des documents d'urbanisme locaux ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCoT.

Le délai de mise en compatibilité des PLU avec les orientations du SCoT est ramené à 1 an (au lieu de 3 ans), sauf si cette mise en compatibilité nécessite une révision du PLU. Dans ce dernier cas, le délai demeure porté à 3 ans.

Pour rappel, au titre de l'article L142-1 du code de l'urbanisme : « *Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :*

1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;

2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;

3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;

6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;

7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;

8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;

9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;

10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4. »

Grille de lecture du Document d'Orientations et d'Objectifs :

Le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durable, sous forme de « **prescriptions** » et de « **recommandations** » permettant la mise en œuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

- **Les prescriptions**

Elles correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur dans un rapport de compatibilité.

- **Les recommandations**

Elles correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques. Le SCoT veillera à ce que les communes prennent en compte ces recommandations lors de l'élaboration / la révision de leur document d'urbanisme.

OBJECTIF 1 :

S'appuyer sur les richesses naturelles et paysagères pour rendre le territoire attractif

1. Un territoire qui s'appuie sur son identité paysagère et urbaine historique

1.1 Préserver l'armature paysagère naturelle et agricole

Prescriptions

Protéger les paysages de plateaux et de plaines

Dans le but de maintenir un cadre de vie attractif, les documents d'urbanisme doivent :

P1 : Préserver le caractère agricole dominant des paysages de plateaux et de plaines en encadrant l'étalement urbain pour éviter, réduire, voire compenser l'enclavement des terres agricoles.

P2 : préserver et restaurer les murets qui bordent les chemins et les routes et protéger et restaurer les chemins existants concourant à la découverte des paysages et à la préservation des continuités écologiques.

P3 : enrichir ces paysages cultivés en replantant et reconstituant les vestiges de haies présents le long des routes, chemins, et voies touristiques (identifiées dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées).

P4 : identifier et préserver les bosquets et espaces boisés présents dans les espaces agricoles comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme.

P5 : inventorier et protéger les arbres isolés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

P6 : préserver et renforcer les ceintures végétales qui marquent la transition entre bourgs et espaces agricoles.

Protéger les paysages de bocage

Les documents d'urbanisme doivent :

P7 : Préserver le caractère agricole et naturel dominant des prairies bocagères et champs bocagers en encadrant l'étalement urbain pour éviter, réduire, voire compenser l'enclavement des espaces agricoles et naturels.

P8 : préserver et restaurer les murets qui bordent les chemins et les routes.

P9 : préserver les haies dans leur diversité de formes (basses, hautes, conduites d'arbres têtards, etc.), et *a minima* celles répondant aux critères d'implantation suivants, pour des motifs environnementaux, paysagers ou réglementaires :

- les haies implantées le long des murets conjointement à la protection des murets ;
- en lisière de zones habitées ou de zones d'activités, en particulier quand elles sont au contact de grandes cultures ;
- le long des cours d'eau ou perpendiculairement aux cours d'eau ;
- le long des routes, des chemins ruraux ;
- perpendiculaires à la pente ;
- dans les périmètres de protection rapprochée des captages et dans les périmètres de protection éloignée des captages Grenelle, mais aussi autour des gouffres et dolines.
- Haies et alignements protégés réglementairement : loi biodiversité, réseau Natura 2000, code rural...

Ces haies seront protégées à l'aide des outils mobilisables dans le cadre de l'élaboration du PLUi ou des documents d'urbanisme locaux : Articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, Espaces Boisés Classés, classement en zone naturelle...).

Protéger les paysages des vallées

P10 : Les documents d'urbanisme doivent :

- Valoriser le caractère naturel et pittoresque des paysages liés aux cours d'eau et reconquérir ces paysages aujourd'hui en voie d'abandon à travers le développement d'activités de tourisme et de loisirs compatibles avec la vocation naturelle de ces secteurs. C'est à dire que les actions de valorisation ne doivent pas générer de modification durable et irréversible du paysage naturel (pas d'imperméabilisation des berges) et doivent éviter les sites ou espaces présentant une sensibilité ou richesse écologique forte. Le cas échéant, il s'agira de constructions légères (sans fondation ni plateforme en béton) pouvant être démontées ou déplacées ;
- Préserver les vallées (Boutonne, Sèvre Niortaise, Dive, Lambon, etc.) de toutes nouvelles constructions en dehors des bourgs existants et des villages principaux ;
- Aménager des sentiers d'interprétation reliant les villes et villages aux paysages naturels de l'eau, et en maintenant des vues dégagées sur les cours d'eau.

Protéger les paysages forestiers

P11 : Les documents d'urbanisme doivent protéger l'ensemble des paysages de forêts et de boisements du territoire par la préservation de l'ensemble des entités boisées (micro-boisements, forêts domaniales et boisements constituant les marches boisées).

P12 : Les documents d'urbanisme doivent porter une attention particulière à la préservation des paysages des forêts domaniales de Chizé et de l'Hermitain ainsi qu'à la préservation de la diversité biologique des essences composant ces massifs.

Prescriptions d'ordre général

P13 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent dimensionner au plus près de leurs besoins les potentiels fonciers en extension de l'enveloppe urbaine, en prenant soin d'étudier toutes les capacités de densification des enveloppes urbaines au préalable. L'optimisation de ces potentiels fonciers, situés au sein de l'enveloppe urbaine, devra constituer la première solution recherchée.

P14 : Les collectivités doivent reporter en annexe de leur document d'urbanisme les boisements linéaires, haies, plantation d'alignement ainsi que les vergers de hautes tiges protégés par arrêté préfectoral sur les emprises foncières d'un aménagement foncier.

P15 : Les collectivités doivent protéger dans leur document d'urbanisme tout élément paysager ayant fait l'objet d'une décision de préservation ou d'une mesure compensatoire lors de la création d'un ouvrage ou lors de l'établissement d'un aménagement foncier (par exemple : les mares, les vergers...).

P16 : Le Plan Paysage du Mellois en Poitou doit servir de point d'appui dans la définition de la stratégie des collectivités en matière de gestion des paysages.

Recommandations

R1 : La Communauté de Communes recherchera les actions qui peuvent être engagées sur son territoire, avec les partenaires locaux, pour enrichir les paysages cultivés par la replantation de haies champêtres avec des essences locales dans les secteurs constitutifs de la Trame Verte et Bleue, mais aussi la reconstitution de murets en pierre.

R2 : Pour l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les collectivités peuvent s'appuyer sur les documents de gestion des haies (édités par les services de l'Etat, le CAUE, Prom'haies, les autres associations locales, etc.).

1.2 Préserver les paysages bâtis et patrimoniaux

Prescriptions

Protéger et valoriser le patrimoine monumental et le petit patrimoine du Mellois en Poitou, lui valant labellisation (Pays d'Art et d'Histoire, Petites cités de caractère)

P17 : Les murets de pierres sèches qui bordent les voies de circulation, chemins ruraux, chemins de randonnée, chemins historiques (voies romaines...) et chemins « économiques » (chemins saulniers...) dans l'ensemble du Mellois en Poitou doivent être identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Loi paysage).

P18 : Les documents d'urbanisme doivent protéger le petit patrimoine en général (édifices de culte, cimetières familiaux protestants, cabanes de cantonniers, pigeonniers, lanternes...), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Loi Paysage).

P19 : Les documents d'urbanisme doivent permettre le changement de destination et d'usage des éléments de patrimoine identifiés (granges, édifices de culte, ou moulins transformés en habitation, gîte, restaurant, etc.) sous réserve :

- de la « non-atteinte » de ces changements de destination à l'activité agricole, aux sites et milieux naturels environnants ;
- de la faisabilité d'un raccordement aux réseaux collectifs (électricité, eau potable...);
- de prendre appui sur un ensemble bâti existant, incluant notamment des habitations existantes. Il s'agit de limiter le mitage et la création de hameaux nouveaux impactant sensiblement l'activité agricole avoisinante ;
- de la faisabilité d'un assainissement non collectif conforme.

P20 : Prendre en compte de manière effective les Sites Patrimoniaux Remarquables dans les documents d'urbanisme locaux ou dans le PLUi (rapport de compatibilité).

Protéger le patrimoine lié à l'eau

P21 : Les documents d'urbanisme doivent préserver, valoriser, et permettre la réhabilitation du patrimoine bâti « les pieds dans l'eau » (moulins par exemple) pour pérenniser le lien qu'entretiennent les villages du Mellois en Poitou avec l'eau. Ces actions ne doivent pas concourir à accroître l'exposition des biens et des personnes à des risques connus (inondation).

P22 : Les éléments du petit patrimoine lié à l'eau (puits, fontaines, lavoirs, ponts muletiers, pontons, etc.) doivent être inventoriés et protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (Loi paysage).

Favoriser la réhabilitation des centre-bourgs

P23 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent favoriser la rénovation du bâti dans les bourgs

P24 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent permettre les opérations "d'aération d'îlots bâtis par démolition partielle" dans les cœurs historiques, afin de redonner du souffle aux espaces publics fédérateurs et permettre l'évolution de l'habitat existant (création d'espaces extérieurs, zones de stationnement, etc.), sans porter atteinte à la sauvegarde du patrimoine remarquable. Il convient alors de concerter les acteurs et conseillers en la matière, tels que l'Architecte des Bâtiments de France.

P25 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi autorisent le changement de destination commerciale et la transformation des locaux commerciaux à la condition qu'une telle évolution s'inscrive dans un projet de revitalisation du bourg.

Recommandations

R3 : Le SCoT ouvre la possibilité pour les documents d'urbanisme à avoir recours aux OAP patrimoniales pour assurer la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments et d'ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers. Dans le cadre de l'inventaire d'édifices patrimoniaux, les collectivités peuvent s'appuyer sur le Plan Paysage du Mellois en Poitou, sur le travail des associations locales et des acteurs locaux œuvrant pour la valorisation du patrimoine et sur les documents d'urbanisme existants.

1.3 Soigner l'aménagement des espaces publics partagés

Définition des espaces publics partagés :

Espaces ouverts de surfaces variables structurant le tissu urbain, ils appartiennent au domaine public et sont prioritairement accessibles aux piétons. Ce sont par exemple : les places, placettes, squares, parcs et jardins, parvis d'églises ou d'équipements, abords d'édifices patrimoniaux bâtis (chapelles, etc.), abords de petits patrimoines (lavoirs, puits, etc.), mais aussi les espaces assurant un trait d'union entre villages et rivières, haltes nautiques, etc.

Prescriptions

P26 : Pour redonner de l'attractivité et du sens aux espaces publics partagés, les collectivités doivent identifier les espaces publics dégradés ainsi que les abords des édifices patrimoniaux au sens large (inscrits, classés, inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) à revaloriser ou aménager. Elles doivent également prévoir des opérations de revitalisation de centre-bourgs ou de renouvellement urbain dans leurs documents d'urbanisme, à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La question de l'adaptation des espaces publics au changement climatique doit être posée dans le cadre de ses réaménagements pour des espaces luttant notamment contre les phénomènes d'îlots de chaleur (type de revêtements, perméabilité...).

P27 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent aussi prévoir l'aménagement de nouveaux espaces publics partagés au sein des opérations de développement urbain, qui peuvent être traités par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et doivent :

- Permettre de structurer les nouveaux espaces urbanisés qui s'organisent autour ;
- Prendre en compte les éléments structurants du paysage naturel et du grand paysage (haies, alignements d'arbres, arbres isolés, cours d'eau et ripisylve, points d'appels visuels, topographie, etc.) ;
- S'inscrire dans le tissu urbain historique et valoriser le patrimoine bâti le cas échéant ;
- Assurer un lien entre espaces urbanisés et cours d'eau lorsque cela est possible et approprié ;
- Assurer la gestion raisonnée des eaux pluviales.

P28 : Les documents d'urbanisme doivent rendre les espaces publics existants et projetés, accessibles au plus grand nombre d'habitants via des liaisons piétonnes et cyclables.

P29 : Les documents d'urbanisme doivent établir des liens fonctionnels entre espaces publics végétalisés et espaces naturels constituant les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

P30 : Les documents d'urbanisme locaux veilleront à capitaliser sur l'inventaire des capacités de stationnement afin d'évaluer la faisabilité d'une optimisation de celles-ci ou de réfléchir aux conditions d'une offre adaptée et reliée aux espaces publics structurants.

Recommandations

R4 : Les espaces publics doivent être pensés de façon à contribuer à la promotion de la vie socio-culturelle et sportive, notamment en facilitant le déroulement des événements (places, terrains, équipements culturels et sportifs, lieux d'accueil spécifiques, toilettes publiques, points d'eau, bornes foraines...).

1.4 Maîtriser l'aménagement des secteurs à urbaniser et la qualité des entrées de villes

Prescriptions

Orientations concernant les nouveaux secteurs à urbaniser

P31 : Les documents d'urbanisme doivent planifier l'implantation des nouveaux secteurs d'urbanisation selon un principe de gestion économe et paysagère de l'espace, et privilégier une implantation en continuité des espaces bâtis existants et sur les espaces urbains délaissés (friches), en évitant l'extension urbaine linéaire et le mitage urbain.

P32 : Afin d'éviter la banalisation des constructions nouvelles, les projets de développement urbain doivent être conçus en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines héritées, sur l'organisation traditionnelle des bourgs et sur la prise en compte du caractère patrimonial de l'habitat ancien.

P33 : Les documents d'urbanisme doivent assurer lors de l'aménagement des secteurs à urbaniser :

- La valorisation du relief du site d'accueil et de la topographie ;
- La valorisation des composantes végétales et naturelles du site (trame bocagère, boisements, arbres remarquables, cours d'eau et ripisylve, prairies, etc.)

- La prise en compte du traitement des transitions entre les espaces bâtis (existants et projetés) et les espaces agricoles ou naturels ;
- La réglementation des clôtures en termes de matériaux, hauteurs, etc.
- La création d'espaces de transitions végétalisées en lien avec les structures végétales existantes (haies, boisements, ripisylve, etc.) ;
- La préservation des boisements en conciliant exploitation forestière, usages récréatifs et touristiques ;
- La prise en compte des séquences paysagères perceptibles depuis certains axes, des points d'appels visuels, des panoramas et perspectives particulières permises par le relief sur les différents points hauts, plateaux et éléments de patrimoines (clochers par ex.). Les secteurs concernés seront délimités sur la base des enjeux et des objectifs de qualité paysagère définis dans le Plan de Paysage et retranscrits dans le PLUI ;
- La valorisation des spécificités de la trame bâtie originelle ;
- La gestion des implantations des constructions vis-à-vis des espaces publics ;
- La prise en considération des rapports de covisibilité avec d'autres espaces bâtis ;
- La prise en compte des risques connus et l'adaptation des constructions ;
- La prise en compte de la capacité résiduelle des stations d'épuration ;
- La prise en compte de la capacité des réseaux ;
- La capacité du milieu récepteur à recevoir des effluents supplémentaires ;
- La prise en compte de la capacité des réseaux ;
- La prise en compte de la capacité résiduelle des stations d'épuration ainsi que la capacité du milieu récepteur à recevoir des effluents supplémentaires.

Orientations concernant les entrées de ville

P34 : Les documents d'urbanisme doivent prévoir dans le cadre de la concertation intercommunale l'aménagement et la reconquête des entrées de villes dégradées et peu qualitatives (en s'appuyant sur le plan paysage). Il doit être recherché une organisation du bâti qui marque un seuil et annonce le passage de la route à la rue (continuité des constructions, gabarit homogène, cohérence des hauteurs), une mise en valeur des vues vers des éléments marquants du paysage bâti, en réalisant un traitement paysager de l'interface entre les nouvelles franges bâties, le paysage environnant et l'axe d'entrée de ville.

Orientations concernant les Zones d'Activités Economiques (ZAE)

P35 : Les documents d'urbanisme doivent porter une attention particulière à la qualité paysagère, environnementale et urbaine des ZAE existantes et projetées. Les zones d'activités devant faire l'objet d'une requalification paysagère doivent être identifiées et doivent faire, tout comme les ZAE projetées, l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation affichant un traitement paysager qui s'appuie sur :

- les éléments structurants du paysage (haies, alignements d'arbres, cours d'eau et ripisylve, point d'appel visuel, arbres remarquables, topographie, etc.) ;
- les modes de gestion alternatifs des eaux pluviales ;
- la réalisation d'un traitement végétal et paysager des espaces privés, publics et de stationnement, au sein des zones d'activités ;
- l'application de critères qualitatifs liés à la qualité architecturale et l'insertion paysagère des bâtiments.

Recommandations

R5 : Les documents d'urbanisme peuvent :

- permettre l'implantation de nouvelles constructions qui suivent les principes bioclimatiques (ensoleillement, vents dominants) ;
- Encourager la production de formes urbaines innovantes, dans les projets de développement urbain, permettant la création architecturale contemporaine ;
- encourager un traitement qualitatif des limites séparatives en favorisant la plantation d'essences locales et en proscrivant les haies mono-spécifiques ;
- prévoir des espaces publics aux entrées de bourgs principaux, des liaisons cyclables et piétonnes le long des voiries.

R6 : La Communauté de Communes pourra engager une réflexion autour de l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité Intercommunal pour encadrer le développement des enseignes visibles depuis les axes de communication.

2. Un territoire qui mise sur ses richesses écologiques

2.1 Préserver la trame verte

Prescriptions

Préservation des réservoirs de biodiversité

P36 : Les réservoirs de biodiversité identifiés dans la carte de la Trame Verte et Bleue sont protégés strictement dans les documents d'urbanisme (articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme, Espaces Boisés Classés...). Ils sont classés prioritairement en zone naturelle inconstructible. Si l'occupation du sol et l'usage le justifient, les réservoirs peuvent être classés en zone agricole indiquée, leur maintien pouvant être inféodé à l'activité agricole elle-même (plaines ouvertes notamment). Au sein de cette zone agricole, la constructibilité doit être plus fortement limitée (en termes de superficie et de gabarit). Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont nécessairement liés à une activité agricole. Il s'agira de constructions légères (sans fondation ni plateforme en béton) pouvant être démontées ou déplacées.

Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées pour :

- les constructions et aménagements légers participant à la valorisation écologique, pédagogique, touristique et de loisirs, des espaces et des milieux, sous réserve de leur faisabilité au sein du document d'urbanisme local.
- les constructions existantes incluses dans les réservoirs de biodiversité : les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi permettent leur adaptation (extension, restauration...) limitée, à définir selon les cas, et sans pouvoir dépasser les maxima usuellement autorisés à l'échelle départementale (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

En cas d'ouverture à l'urbanisation de terrains présents au sein d'un périmètre Natura 2000, les projets devront tenir compte des inventaires naturalistes et des enjeux écologiques identifiés dans les DOCOB.

Protection des éléments boisés et formations arborées diverses

P37 : Au sein des réservoirs forestiers, les constructions ou installations répondant aux besoins de l'exploitation forestière (pistes d'accès, espaces dédiés à l'exploitation pour la production de bois d'œuvre ou bois énergie) ainsi que les coupes d'arbres pour l'entretien des milieux forestiers et pour l'exploitation forestière sont autorisées, dans le respect des enjeux écologiques. Il convient toutefois de rappeler que certaines coupes restent

soumises à autorisation administrative (cas des Espaces Boisés Classés par exemple).

P38 : Les lisières forestières des réservoirs de biodiversité sont préservées de toute nouvelle construction sur une distance de 20 mètres, à l'exception de l'implantation des abris de jardin, des abris pour animaux et des réserves incendie.

Préservation des milieux agro pastoraux ouverts

P39 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi intègrent un diagnostic agricole dans la perspective de valoriser et de préserver les espaces agricoles, notamment les prairies. Ils justifient la localisation des zones à urbaniser au regard de la fonctionnalité des espaces agricoles et du bon fonctionnement des activités. Ils identifient également les points de conflits potentiels en matière d'occupation du sol.

P40 : Les documents d'urbanisme veillent à permettre le maintien ou la réintroduction des activités pastorales dans ces espaces :

- Autorisation des petites constructions visant à abriter les animaux (vocation agricole). Il appartiendra au PLUi de régler les conditions maximales de réalisation desdites constructions (l'objectif du SCoT étant de concilier le maintien des activités pastorales et la limitation des impacts paysagers ou de la consommation foncière).
- Possibilité de coupes d'arbres afin de favoriser l'entretien de ces milieux et d'éviter leur enrichissement.

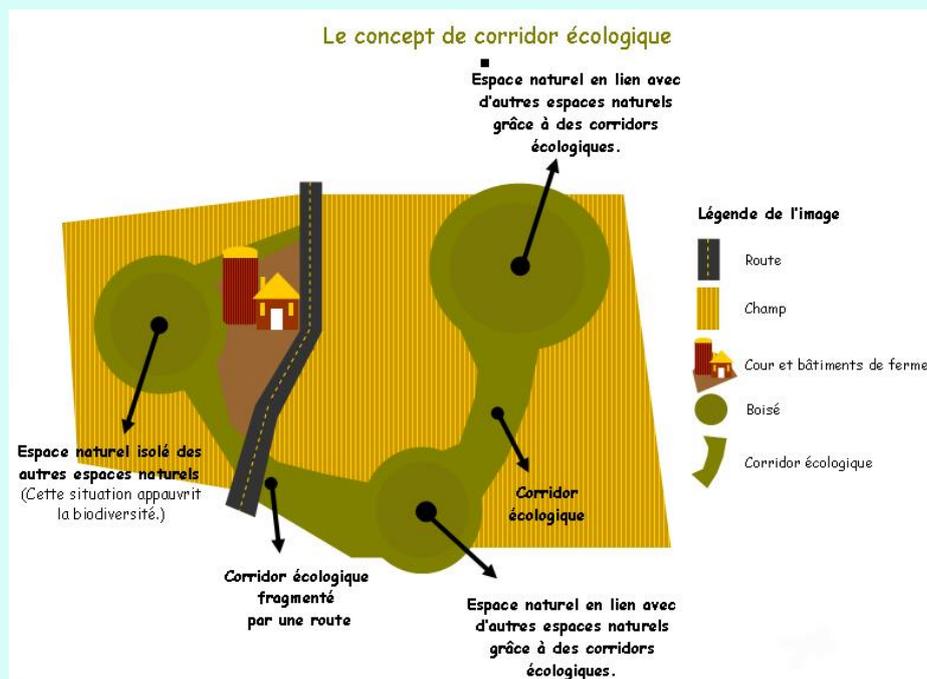
Préservation des mesures d'accompagnement et mesures compensatoires des ouvrages créés ou aménagements fonciers

P41 : Les éléments paysagers et environnementaux identifiés comme devant être protégés, restaurés ou créés pour accompagner ou compenser la création d'ouvrage ou la réalisation d'aménagement foncier doivent être identifiés et préservés par l'outil adéquat dans les documents d'urbanisme communaux ou le PLUi.

Préservation des corridors écologiques

P42 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent retranscrire et spatialiser les « corridors écologiques » de la carte opposable de la Trame Verte et Bleue. Ils peuvent également proposer de nouveaux corridors écologiques adaptés aux enjeux territoriaux locaux, en complément et en cohérence avec la Trame Verte et Bleue du SCoT.

P43 : La fonctionnalité des corridors écologiques doit être préservée en interdisant le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes lorsque cela tend à fragmenter les corridors écologiques en formant des obstacles continus.



P44 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent identifier et protéger les formations arborées « relais » constitutives des corridors écologiques cartographiés dans le SCoT et constitutifs de la trame verte (boisements, bosquets, haies, ripisylves, clairières, vergers, ...), qu'elles soient situées dans des espaces à caractère naturel, agricole ou urbain.

Ces éléments étant par essence protégés, ce sont l'évitement puis la réduction qui seront prioritairement recherchés. Dans l'impossibilité d'éviter ou de réduire l'impact (à l'appui d'une justification), leur destruction pourra être autorisée seulement si les éléments détruits sont replantés *a minima* à raison de deux unités replantées pour une détruite.

Ces compensations doivent être faites sur la commune ou bien sur des secteurs dits prioritaires : en lisière de zone urbanisée nue ou pour recréer une continuité écologique interrompue.

Protection du maillage bocager

P45 : Les collectivités compétentes doivent engager, parallèlement à l'élaboration ou la révision générale des documents d'urbanisme, la réalisation d'un inventaire qualitatif des réseaux de haies en se basant sur des critères de connexion entre les haies, présence de clôture, qualité de l'entretien et diversité de strates et d'espèces les composant afin de mieux les protéger au sein des documents d'urbanisme.

P46 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi doivent identifier précisément les murets et les haies à protéger, *a minima* sur la base des critères d'implantation suivants :

- le long des cours d'eau ou perpendiculairement aux cours d'eau (*lutte contre les pollutions, lutte contre les inondations, milieux favorables aux mammifères semi-aquatiques, aux insectes, etc.*)
- le long des routes et chemins ruraux

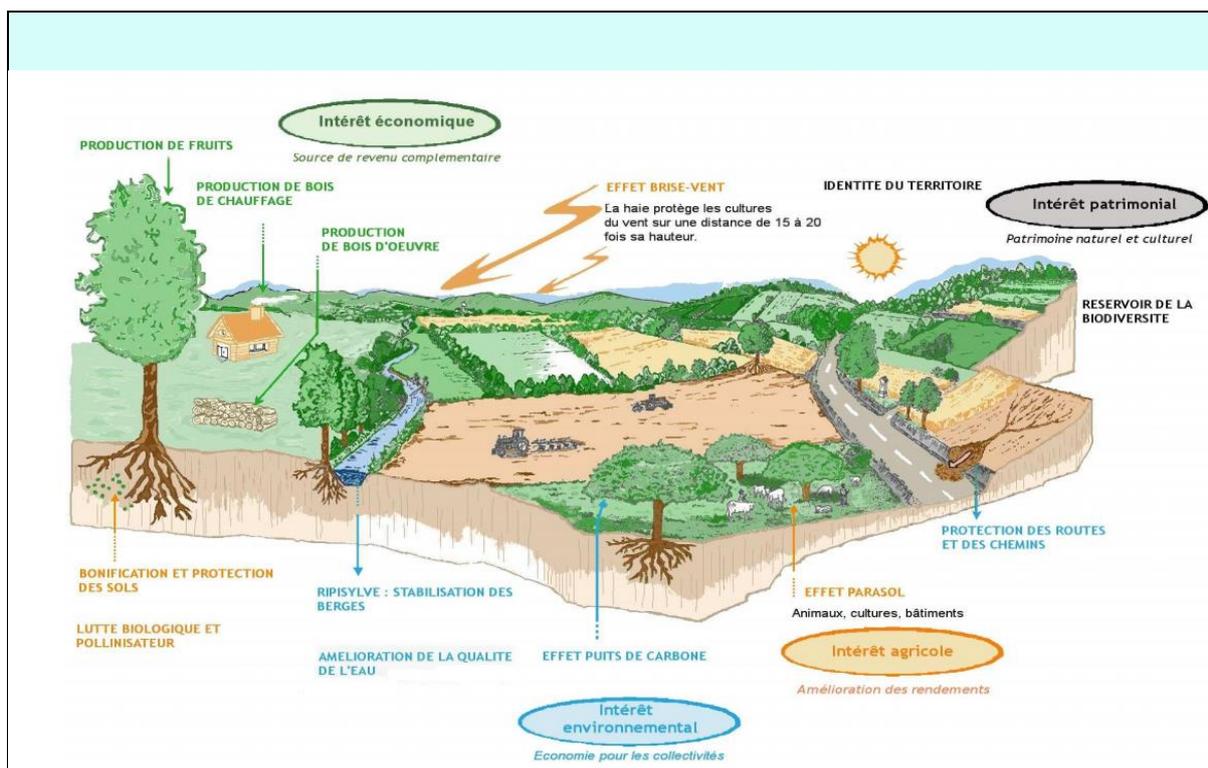
- perpendiculaires à la pente *afin de lutter contre l'érosion des sols, l'entraînement des intrants agricoles vers les milieux aquatiques*
- dans les périmètres de protection rapprochée des captages, mais aussi autour des gouffres et dolines, *afin de piéger les pollutions de surface et protéger la ressource en eau*
- en lisière de zones habitée ou de zone d'activités, en particulier quand elles sont au contact de grandes cultures, *pour permettre le maintien de nombreuses espèces faunistiques au contact des zones urbaines (ex : chauve-souris, chouette chevêche).*

P47 : Les haies présentes dans ces secteurs sont protégées durablement à l'aide d'inscriptions graphiques spécifiques (article L. 151-23 du CU, Espaces Boisés Classés). Les haies reconnues pour leur qualité écologique dans l'inventaire du maillage bocager sont protégées dans les documents d'urbanisme.

P48 : La suppression ponctuelle (arrachage) de haies peut être autorisée à condition de la justifier (opération d'aménagement foncier, projet d'aménagement, création d'accès pour les engins agricoles dans une limite de 10 mètres de largeur maximum et sous réserve d'un unique accès par îlot et après que les mesures d'évitement ou de réduction aient été envisagées) et de compenser cette suppression *a minima* à hauteur de 1 unité reconstruite pour 1 unité détruite, selon des caractéristiques au moins équivalentes (talus, variété des espèces...). La compensation doit être faite sur la commune ou bien sur des secteurs considérés comme prioritaires : en lisière de zone urbanisée nue ou pour recréer une continuité écologique interrompue.

Véritable patrimoine naturel, la haie façonne le paysage du territoire rural. Cependant, au-delà de garantir l'identité du territoire, les haies remplissent une multitude de fonctions et veillent au bon fonctionnement des équilibres environnementaux :

- Action sur le climat (effet brise vent et parasol, effet puits de carbone...)
- Vecteur de biodiversité (réservoir de biodiversité, habitat...)
- Garant de la qualité de l'eau et des sols (limitation de l'érosion des sols, favorise l'infiltration...)
- Matière première socle d'une économie (bois d'œuvre, bois de chauffage...)



P49 : Le développement du territoire s'effectue dans un objectif d'intégration au maillage bocager : les nouveaux aménagements s'appuient sur la trame bocagère préexistante (bocage urbain, gestion des lisières urbaines).

Préservation des continuités vertes en zone construite

P50 : Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages. Une respiration agricole ou naturelle, autrement appelée « coupure verte », doit être maintenue entre deux enveloppes urbaines d'une largeur minimum de 100m.

P51 : Les éléments naturels remarquables (arbre ponctuel, alignement naturel, mares, murets, etc.) doivent faire l'objet d'un inventaire lors de l'élaboration ou la révision générale d'un document d'urbanisme.

P52 : Les éléments naturels remarquables présents au sein des secteurs de projet (extensions urbaines, opérations de renouvellement urbain) doivent être préservés (via les OAP, EBC, L151-23) dans le but de garantir le « pré-verdissement » des zones d'extension urbaine.

Si les éléments remarquables ne peuvent être protégés, ils doivent être compensés à surface équivalente (hors protection non liée au code de l'urbanisme comme le réseau Natura 2000 par exemple) par la création d'espaces verts ou bien d'alignements végétaux dans le tissu urbain et dans un rayon de 500 mètres autour de l'opération.

P53 : Les cheminements doux doivent être végétalisés, sauf s'il existe une contrainte technique. Leur tracé doit s'appuyer au maximum sur les éléments végétaux existants.

Recommandations

Préservation des corridors écologiques

R6 : Les opérations de replantation de haies sont établies prioritairement dans les secteurs identifiés en carence dans les diagnostics bocagers, en lisière de zone urbanisée nue ou de façon à recréer une continuité écologique interrompue.

R7 : Le SCoT recommande la réalisation de haies vives non-monospécifiques, constituées d'essences locales, pour la végétalisation des opérations d'aménagement et le traitement des limites séparatives de parcelles. Les espèces qualifiées d'invasives ou exogènes (tuyas, lauriers, cyprès, etc.) doivent être évitées.

Préservation des continuités vertes en zone construite

R8 : Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi peuvent imposer un pourcentage minimum d'espace libre de pleine terre à maintenir sur chaque parcelle. Cette part d'espace de pleine terre doit tenir compte de la configuration du tissu bâti avoisinant et des enjeux de densification de celui-ci (centre-ville, centres-bourgs, hameaux, proximité des services, tissus pavillonnaires...).

2.2 Préserver la trame bleue

Prescriptions

Protection des zones humides

P54 : Les zones humides doivent :

- Etre inventoriées, à l'échelle communale, lors de l'élaboration ou la révision générale d'un document d'urbanisme en concertation avec les structures porteuses des SAGE en vigueur
- Etre inventoriées précisément (sondages) sur les secteurs de projets prédisposés à la présence de zones humides, identifiés dans le document d'urbanisme.

P55 : Les documents d'urbanisme préviennent alors la destruction des zones humides identifiées et fixent les conditions de leur préservation :

- Zonage naturel ou agricole adapté ;
- Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Principe d'inconstructibilité rappelé au règlement.

P56 : Les zones humides sont protégées strictement de toute construction ou tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

P57 : Toutefois, les projets pour lesquels il a été démontré, au moyen d'une analyse technique et économique approfondie, qu'une solution alternative plus favorable au maintien des zones humides est impossible à un coût raisonnable, sont autorisés sous réserve de définir des mesures d'atténuation et/ou de compensation proportionnées aux atteintes portées aux milieux, dans le respect des dispositions du SAGE en vigueur ou, à défaut, du SDAGE en vigueur.

P58 : Les documents d'urbanisme mettent en place des zones tampons, à dominante naturelle ou agricole, entre les espaces urbanisés et les zones humides afin de limiter les risques de pollution directe. Y sont autorisés les aménagements et constructions légères (sans fondations ni plateforme en béton) pouvant être démontées ou déplacées, participant à la valorisation écologique, paysagère, pédagogique, touristique et de loisirs des zones humides.

P59 : En milieu urbain, ces espaces tampons peuvent être mis en œuvre par des solutions adaptées au contexte : zones non aedificandi, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières.

Protection des cours d'eau

P60 : Les continuités écologiques aquatiques et humides, identifiées dans la carte de la Trame Verte et Bleue, doivent être strictement préservées.

P61 : Les zones inondables et le lit majeur des cours d'eau doivent être classés en zone naturelle au sein des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi.

P62 : En dehors des enveloppes urbaines et des espaces urbanisés, une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau rend la constructibilité très limitée. Seuls sont autorisés au sein de la zone tampon, hors zone inondable : les extensions limitées de l'existant ; les annexes à l'habitation de surface limitée ; les piscines de surface limitée ; les aménagements liés à l'agriculture/aquaculture ; les aménagements liés au tourisme-loisirs, notamment pour permettre la valorisation des éléments de patrimoine lié à l'eau.

P63 : Ces aménagements ne doivent pas impacter de façon significative des habitats ou espèces protégées, mais également ne pas altérer la fonctionnalité écologique des berges.

P64 : Une ripisylve diversifiée doit être préservée le long des cours d'eau (EBC, L151-23 du code de l'urbanisme) tout en maintenant des ouvertures existantes, au sein desquelles l'entretien est autorisé, afin d'accueillir une diversité biologique plus importante, de maintenir des vues sur les cours d'eau, et de faciliter leur valorisation touristique et récréative.

P65 : Les documents d'urbanisme peuvent identifier des cheminements doux à créer ou renforcer pour permettre l'accès au cours d'eau si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et avec l'activité agricole. Quand les nouveaux cheminements longent ou traversent des terrains cultivés, leur conception se fera en concertation avec les agriculteurs concernés.

P66 : L'accessibilité et la valorisation touristique et paysagère des cours d'eau doit être autorisée tout en conservant des zones de tranquillité absolue pour la biodiversité.

3. Un territoire qui se soucie de ses ressources naturelles et les valorise

3.1 Préserver et sécuriser la ressource en eau

Prescriptions

Préservation de la qualité de l'eau

P67 : Dans les périmètres de protection rapprochée des captages, l'occupation du sol doit être adaptée :

- Vocation d'espaces naturels prioritaires ;
- Protection des formations arborées (EBC / Loi Paysage) ;

Il est *a minima* obligatoire de respecter la réglementation relative à l'occupation des sols, prévue dans les arrêtés de Déclaration d'utilité Publique relatifs à chaque captage.

P68 : Des cartes d'aptitude des sols à recevoir l'assainissement individuel doivent être réalisées (ou mises à jour) sur les secteurs d'extension urbaine projetés, dans le cadre de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme.

Assainissement des eaux usées

P69 : Lors de l'élaboration du PLUI, les zonages d'assainissement des communes seront révisés, afin de mettre en cohérence les projets d'aménagement, d'intensification ou d'extension urbaines avec les réseaux d'assainissement collectifs et la capacité des stations d'épuration.

P70 : Toute ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une réflexion préalable sur les modalités d'assainissement adaptées à l'opération programmée.

P71 : Les extensions urbaines (zones U et AU) sont priorisées au sein des zones équipées d'un dispositif d'assainissement collectif aux normes, lorsqu'il existe, et capable d'accueillir la nouvelle charge d'effluents, ou dans les secteurs dont le raccordement au réseau est planifié à court/moyen terme, pour des raisons de densité, de contraintes de gestion et d'entretien et d'optimisation des équipements publics existants.

P72 : Les extensions urbaines sont interdites si la station d'épuration est saturée ou ne respecte pas les normes de rejets, sauf à être en capacité de justifier de l'engagement d'études ou travaux visant à mettre aux normes la station de traitement. Le projet d'urbanisation doit alors être compatible avec le planning prévisionnel de réalisation des travaux de mise aux normes.

P73 : L'ouverture à l'urbanisation ou la constructibilité des terrains est conditionnée à la faisabilité d'un assainissement performant et à l'aptitude des sols à infiltrer les effluents.

Sécurisation quantitative de l'eau pour le Mellois en Poitou et les territoires limitrophes

P74 : Les documents d'urbanisme doivent prioriser les projets nécessitant la plus faible extension de réseaux d'eau potable, afin de limiter les coûts financiers mais aussi les risques de pertes en ligne.

Gestion des eaux de ruissellement

P75 : Les murets ainsi que les formations arborées implantés perpendiculairement à la pente, dans les vallons, perpendiculairement aux cours d'eau, ainsi que dans les zones vulnérables (gouffres, dolines, périmètres de protection rapprochée des captages) qui permettent de lutter contre le ruissellement pluvial doivent être protégés (EBC, L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, outils Loi Paysage).

P76 : Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle pour les nouvelles constructions et à l'échelle de l'opération pour les éléments de voirie, prioritairement par infiltration naturelle : les documents d'urbanisme doivent imposer l'infiltration des eaux de pluie dès lors que la nature des sols le permet. Dans le cas contraire, des aménagements permettant la rétention de l'eau puis son rejet à débit limité dans le réseau pluvial sont mis en œuvre. La gestion des eaux de ruissellements sera prise en compte dans les OAP des documents d'urbanisme. Dans tous les cas, les rejets autorisés devront respecter les orientations fixées par les SAGE (débit de fuite notamment).

P77 : Les eaux de pluie doivent être prioritairement collectées et acheminées vers des secteurs d'infiltration naturelle.

P78 : L'impact paysager des dispositifs de rétention des eaux de pluie doit être limité. Les aménagements de traitement des eaux de pluie doivent faire preuve de multifonctionnalité : traitement paysager, végétalisation, usage récréatif, accompagnement de circulations douces...

P79 : Pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante, le débit de fuite maximal sera de 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition non obligatoire dans le cas où un système d'infiltration à la parcelle est mis en place).

Recommandations

Préservation de la qualité de l'eau

R9 : La protection de la qualité de l'eau doit être renforcée au sein des périmètres des captages prioritaires Grenelle, notamment à travers une sensibilisation des agriculteurs pour limiter toute pollution.

Sécurisation quantitative de l'eau pour le Mellois en Poitou et les territoires limitrophes

R10 : Lors de travaux réalisés sur les voiries, le SCoT recommande de se rapprocher des concessionnaires pour réhabiliter les réseaux d'alimentation en eau potable afin d'améliorer les rendements et limiter les fuites.

R11 : Afin de limiter le gaspillage d'eau potable, il est nécessaire de promouvoir la récupération d'eau pluviale. Ainsi, le SCoT encourage l'utilisation de récupérateurs d'eau pour les nouvelles constructions (logements comme activités). Les collectivités doivent montrer l'exemple en réutilisant les eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou dans les bâtiments publics.

Gestion des eaux de ruissellement

R12 : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et par conséquent le ruissellement des eaux pluviales, le SCoT recommande de privilégier l'utilisation de matériaux filtrants pour les voiries nouvelles, la création d'espaces de stationnement enherbés et de limiter la minéralisation des espaces publics.

R13 : Prendre en compte les zonages d'assainissement des eaux pluviales existants dans les communes et notamment les mesures visant à limiter les phénomènes de ruissellement.

3.2 Prendre en compte le phénomène de changement climatique et la raréfaction des ressources énergétiques fossiles

Prescriptions

Limitation des consommations énergétiques dans le parc bâti

P80 : Afin d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments existants, les documents d'urbanisme doivent permettre les dispositifs d'isolation par l'extérieur (emprise, matériaux, etc.), dans le respect des sensibilités architecturales locales et en conservant une emprise de voirie et de trottoir cohérente avec les usages et sous réserve de ne pas supprimer la conformité aux normes PMR si elles sont préalablement respectées.

P81 : Lors de travaux de réhabilitation des bâtiments publics équipés de systèmes de chauffage et/ou refroidissement, des travaux visant à améliorer l'isolation thermique doivent être réalisés pour atteindre de meilleures performances énergétiques.

P82 : Les principes du bio-climatisme (orientation du parcellaire par rapport à l'ensoleillement, prévention des effets d'ombrage d'un bâtiment à l'autre, utilisation du végétal comme coupe-vent et pare-soleil...) doivent être intégrés aux documents d'urbanisme, à travers les OAP et le règlement écrit.

P83 : Les documents d'urbanisme autorisent les constructions à haute performance énergétique (RT2020, logements passifs, etc.) à déroger aux règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur (ouvertures, matériaux et plantations) sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites à enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux.

P84 : Les documents d'urbanisme doivent intégrer un volet « performance énergétique » s'appliquant aux bâtiments nécessitant une régulation thermique dans les zones d'activités économiques et d'équipements publics. Ce volet peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : principes bioclimatiques, principes d'intervention de rénovation thermique de bâtiments existants.

Limitation des consommations énergétiques dans le secteur des transports

P85 : Dans le cadre de la création de nouvelles voies, des espaces de cohabitation de plusieurs modes de déplacements doivent être développés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée.

P86 : Les documents d'urbanisme doivent identifier les liaisons modes doux, de préférence perméables, à renforcer ou à créer, sur l'ensemble du territoire communal (schéma modes doux).

Le développement des énergies renouvelables

P87 : Les constructions et installations permettant la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques en toiture ou sur les friches urbaines, plateformes de stockage ou de transformation du bois en forêt, éoliennes et unités de méthanisation, etc.) sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Leurs conditions d'implantation plus précises seront définies dans les études d'impacts.

P88 : Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisés uniquement sur les espaces déjà artificialisés (friches urbaines ou industrielles, en priorité celles impropres à recevoir du logement ou des locaux d'activité économique, espaces de stationnement, anciens espaces de stockage, sols compactés et rendus impropres à l'activité agricole, par exemple) ou anciens sites pollués, décharges, carrières, etc. L'implantation de traqueurs solaires est autorisée uniquement à proximité immédiate des bâtiments déjà existants.

P89 : Les éoliennes doivent être implantées en dehors des terres agricoles classées Natura 2000. Ces implantations sont subordonnées à la réalisation d'études paysagères (patrimoine naturel et bâti) et environnementales prenant en compte les parcs éoliens existants ainsi que les projets en cours. Dans tous les cas, les projets d'implantation d'éoliennes devront prendre en compte les enjeux et les objectifs de qualité paysagère du plan de paysage, qui seront retranscrits dans le PLUI.

Recommandations

Limitation des consommations énergétiques dans le parc bâti

R14 : Le SCoT recommande de limiter l'éclairage nocturne sur les zones d'extension urbaine afin d'une part de réduire les dépenses énergétiques, et d'autre part de limiter la pollution lumineuse.

R15 : Le SCoT préconise la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) comprenant un diagnostic énergétique du parc résidentiel, suivi d'actions de réhabilitation afin de lutter contre la précarité énergétique. Les logements existants dont la construction est antérieure à la première réglementation thermique (1974) peuvent ainsi être identifiés comme prioritaires à rénover.

R16 : Le SCoT promeut l'élaboration de démarche qualitative type éco quartier ou logement passif et la favorisation des formes bâties alternatives à l'habitat individuel classique (individuel groupé, intermédiaire, petit collectifs...) pour limiter les consommations énergétiques.

Limitation des consommations énergétiques dans le secteur des transports

R17 : L'accessibilité des espaces publics doit être facilitée pour le plus grand nombre en particulier via des itinéraires piétons et cyclables végétalisés ou minéralisés.

R18 : Afin d'améliorer le confort de déplacement des habitants, les abords des voiries peuvent être plantées en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent pour les piétons.

R19 : Dans l'optique de proposer une solution alternative à l'utilisation des véhicules individuels, émetteurs de gaz à effet de serre, le SCoT recommande :

- la création de stationnement pour véhicule non motorisé dans les nouvelles constructions collectives (local à vélos) et sur les espaces publics, en priorité à proximité des équipements collectifs et zones de commerces ou services,
- la localisation d'emplacements pour des bornes de rechargement des véhicules électriques dans les documents d'urbanisme au sein de leurs OAP et/ou de leur règlement.

Développement des énergies renouvelables

R20 : Le SCoT recommande d'étudier le potentiel de développement de réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble d'envergure (accueillant un gros consommateur d'énergie, un équipement public (crèche, gymnase, école...) ou plus de 20 logements).

R21 : Le développement urbain et la densification des quartiers sont préférentiellement identifiés dans les secteurs raccordés (ou raccordables immédiatement) au réseau de chaleur urbain lorsqu'il existe ou qu'il est en projet, sous réserve d'une performance et d'une capacité résiduelle suffisante de l'équipement, sauf à justifier d'une contrainte technique majeure.

R22 : Le SCoT promeut l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement économique.

R23 : De manière générale, les collectivités doivent encourager les circuits courts et l'écoconstruction utilisant des matériaux moins impactant pour l'environnement et valorisant les filières locales, dans un souci d'exploitation et de valorisation des ressources in situ.

R24 : Favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique.

R25 : identifier des secteurs préférentiels pour l'implantation d'infrastructures relatives à la valorisation des énergies renouvelables : réinvestissement de sites désaffectés et artificialisés ou impropres à l'activité agricole, sans intérêt stratégique pour le développement urbain (friche industrielle, ancienne décharge, délaissés routiers...).

R26 : Le recours à la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture doit être facilité. En ce sens, les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi peuvent instaurer des dispositions qui, sous réserve de ne pas générer de nuisances significatives pour les zones résidentielles voisines :

- Permettent l'accès aux forêts de production ;
- Permettent le stockage des matières premières ;
- Permettent l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes).

4 Un territoire qui se protège des risques et des nuisances

Prescriptions

P90 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans l'aménagement du territoire, et notamment dans les documents d'urbanisme en appliquant les documents à valeur réglementaire et en s'appuyant sur les documents à valeur informative (PPR, études, expertises, arrêtés catastrophes naturelles, atlas des zones inondables ...).

P91 : Pour le risque inondation, il s'agit de prendre en compte les dispositions pour la gestion de ce risque fixées dans les Plans de Gestion du Risque Inondation (PGRI) en vigueur sur les bassins Loire-Bretagne et Adour-Garonne.

P92 : Préserver les capacités d'écoulements des crues, les zones d'expansion des crues et sauvegarder les espaces de liberté des cours d'eau (préservation des zones naturelles et agricoles, limitation de l'imperméabilisation des sols, ...).

P93 : Maîtriser le développement de l'urbanisation en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones à risques, afin de ne pas exposer davantage de personnes et de biens aux risques (en particulier interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées).

P94 : L'ensemble des éléments de connaissance disponible sur les aléas locaux (arrêtés de catastrophe naturelle, SAGE, études locales, expertise d'usage, atlas des zones inondables, mémoire locale...) doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme afin de limiter, voire interdire, les nouvelles implantations et l'évolution des constructions existantes dans les zones d'aléa fort.

P95 : Les extensions urbaines doivent être définies en tenant compte des exigences liées à la gestion du risque incendie : maintien d'une bande tampon non construite et débroussaillée sur une distance minimale de 12 mètres entre la limite des zones présentant un fort risque incendie et les nouvelles constructions.

P96 : Les sites et sols pollués (anciennes décharges, stations-services, etc.) doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme.

P97 : Les documents d'urbanisme doivent porter à la connaissance du public la vulnérabilité des terrains au phénomène de retrait-gonflement des argiles présentes dans le sol.

P98 : Le développement urbain doit être organisé en dehors des zones les plus exposées aux nuisances sonores, notamment aux abords des

routes départementales (RD 948 ; RD 950) et de la route nationale (RN 10), de la Ligne à Grande Vitesse, des usines et silos

Si le principe générique retenu par le SCoT est celui de l'évitement de l'exposition aux nuisances connues, des dérogations peuvent être accordées.

Les futures opérations d'urbanisation implantées le long de voies classées à grande circulation intégreront les mesures liées à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Il s'agira notamment, le long des routes classées à grande circulation, de démontrer que le projet envisagé peut déroger aux marges inconstructibles définies par arrêté (classement des routes classées à grande circulation).

Ce dossier de dérogation devra être traduit au sein des différentes pièces des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi (OAP, règlement) et devra démontrer la façon dont le projet intègre les éléments relatifs :

- Aux nuisances ;
- Aux conditions de sécurité ;
- A la qualité architecturale des constructions projetées ;
- Aux enjeux d'urbanisme et d'organisation de l'opération ;
- Aux enjeux d'insertion paysagère.

P99 : L'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi veillera à identifier les secteurs générateurs de nuisances sonores (en dehors des infrastructures routières et ferroviaires). Ce diagnostic servira à définir des zones de projet adaptées à l'environnement sonore immédiat de l'opération (selon un principe d'évitement / réduction / compensation).

Recommandations

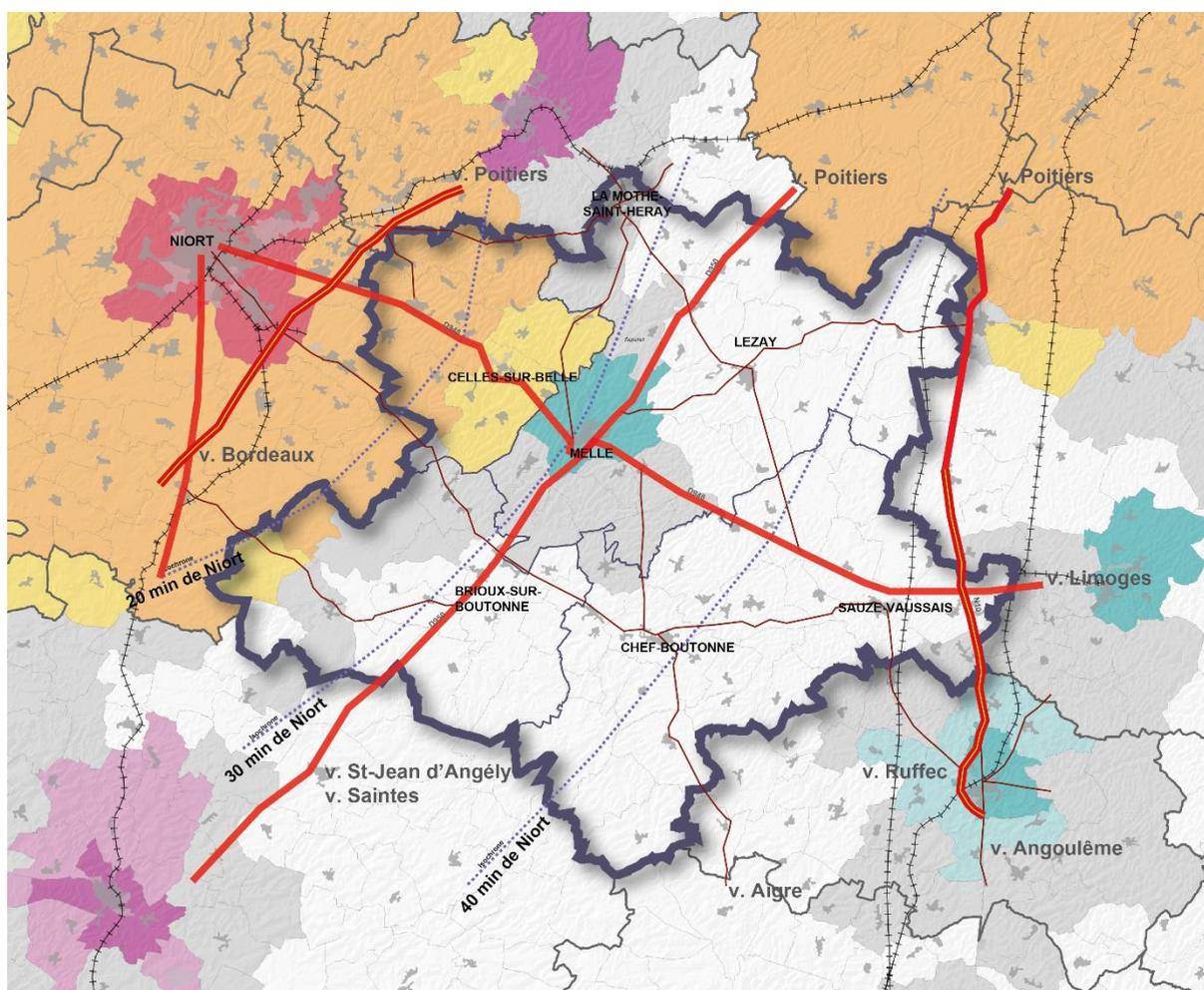
R27 : Les activités nouvelles générant des risques technologiques sont localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser ainsi que des réservoirs de biodiversité. Réciproquement, les collectivités veillent à ne pas développer l'urbanisation à proximité des sites industriels à haut risque (SEVESO...) et fortes nuisances pour pérenniser ces conditions d'éloignement. Dans tous les cas, les documents d'urbanisme intègrent les mesures incluses au sein des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

R28 : Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors exploitations agricoles, sont implantées préférentiellement au sein des zones d'activités afin de limiter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.

Objectif 2 :
Développer les atouts du Mellois en Poitou pour rendre ce territoire rural dynamique et accessible

Le Mellois en Poitou est un territoire situé au sud du département des Deux-Sèvres, au centre de grandes agglomérations structurant le paysage régional. En effet, le Mellois en Poitou se trouve au croisement de Poitiers (au nord), Angoulême (au sud-est), Bordeaux (au sud) et la Rochelle et Niort (à l'ouest). Porté par un réseau structurant, l'ensemble de ces agglomérations jouit de flux économiques et touristiques associés lui conférant une dynamique indéniable à l'échelle régionale et nationale. Néanmoins, le Mellois en Poitou est à ce jour contourné par un grand nombre de ces réseaux, notamment du point de vue des transports (autoroute A10 et liaisons TGV). De plus, malgré la mise en place récente de politiques de développement, le Mellois en Poitou ne jouit pas encore d'une image forte et se trouve encore sous l'influence du pôle niortais.

Son positionnement stratégique au carrefour de grands pôles régionaux doit donc permettre au Mellois en Poitou de développer plus aisément ses connexions aux réseaux existants et d'assurer son positionnement au sein du territoire afin de dynamiser son économie.



Source : Citadia 2019

1. Un territoire stratégiquement positionné

Le Mellois en Poitou ayant une position centrale par rapport aux agglomérations structurantes du territoire, il est largement contourné par les réseaux existants et notamment les réseaux routier et ferroviaire. Le potentiel de développement économique du Mellois en Poitou est lié à son raccordement aux réseaux existants. Une meilleure connexion à ses réseaux doit permettre d'assurer le positionnement du Pays au sein de son territoire, déjà riche en structures. Faciliter les accès entre le Mellois en Poitou et les infrastructures existantes et améliorer les services associés (transports en commun, zones de co-voiturage, accès aux gares, etc.) sont les enjeux fondamentaux du développement économique du Mellois en Poitou.

Toutefois, le développement économique lié aux axes de desserte majeurs du territoire (RD948, RD950, RD740 et carrefour RN10/RD948) ne doit pas se faire au détriment de la qualité paysagère du Mellois en Poitou. Les infrastructures qui viendront s'implanter en bordure de ou en lien avec ces axes de dessertes se devront de respecter les règlements liés aux aménagements de bordure d'axes principaux.

Prescriptions

P100 : Les communes du Mellois en Poitou qui bénéficient d'une desserte en Transports Collectifs (Melle et Celles sur Belle notamment) aménagent des pôles d'échange multi-modaux, pour favoriser l'utilisation du réseau de cars, en prévoyant une offre de stationnement réservée et des abris vélos et de deux-roues sécurisés.

P101 : Les communes évaluent le besoin en termes de stationnement dédié au covoiturage et aménagent le cas échéant les places nécessaires, en évitant la concurrence avec d'autres usages. Ces actions sont menées en lien avec le Conseil Départemental, qui mène une politique de développement des aires de co-voiturage.

P102 : Le SCoT rappelle que les dispositions des articles L. 111-6 et 8 du code de l'urbanisme s'appliquent le long des routes classées grandes circulation : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de (...) soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des (...) routes classées à grande circulation. Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes (...) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Au sein des zones d'activités, le SCoT incite à la réalisation de ces études, de manière à limiter les marges de recul inoccupées, génératrices de consommation d'espace.

P103 : Le SCoT rappelle également que, le long des autres routes départementales, les règles de retraits fixés par le règlement de voirie départementale sont à respecter.

P104 : En outre, le SCoT demande aux collectivités d'imposer un nombre minimal de places accessibles en vélo et deux roues dans les règlements de leurs PLU, notamment pour les équipements d'intérêt collectif, les locaux d'entreprises et plus généralement pour tous les lieux susceptibles d'accueillir du public.

P105 : En matière de stationnement, le SCoT impose par ailleurs à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Recommandations

R29 : Le SCoT préconise la mise en place de connexions vers les pôles multi-modaux présents à proximité directe du territoire (Niort, Saint-Maixent et Ruffec notamment).

R30 : Une réflexion sur la création de places de stationnement (voitures et vélos) aménagées avec un dispositif de recharge à mettre à disposition est à mener pour les centralités et les aires de co-voiturage.

R31 : En matière de stationnement, pour les destinations liées aux équipements, services recevant du public et activités économiques, le SCoT incite les communes à exiger une motivation argumentée des besoins en places de stationnement, en adéquation avec les besoins des salariés et visiteurs.

R32 : En matière de modes de déplacements doux, le SCoT incite les collectivités à être vigilants dans le cadre de toutes les opérations d'aménagement d'ensemble qui prendront place sur le territoire.

2. Un territoire qui intègre les nouveaux enjeux en matière de communication

Au-delà des infrastructures routières et ferroviaires, le Mellois en Poitou est détaché des flux d'échanges numériques les plus récents. Une programmation du développement des outils numériques sur le territoire des Deux-Sèvres a déjà été mise en place au travers du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique). Cet outil sert de cadre de référence aux différents acteurs du numérique : maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvres, utilisateurs finaux ... dans le cadre de l'amélioration du réseau de communication.

L'outil numérique est un levier essentiel au développement économique. En effet, il est primordial pour les entreprises d'avoir accès aux réseaux de communication les plus récents et performants afin d'être innovantes et concurrentielles.

L'augmentation du débit et le renforcement des réseaux de communication doivent se faire au profit des usagers privés et professionnels. La favorisation des accès Très Haut-Débit pour les entreprises doit permettre au Mellois en Poitou de rester concurrentiel et de pérenniser l'implantation de nouvelles activités.

Prescriptions¹

P106 : Considérant les enjeux du très haut débit, deux questions méritent d'être étudiées dans le cadre des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi : raisonner chaque projet d'urbanisation nouvelle au vu de son niveau de desserte haut débit actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme) ; s'interroger lors d'aménagements de nouvelles zones urbanisées (lotissements, zones d'activités) en exigeant la pose de fourreaux dans les permis de lotir ou de travaux de modernisation, d'extension ou enfouissement des réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz). Ces notions d'équipement futur des zones doivent constituer un élément majeur dans la localisation des futures zones à urbaniser.

P107 : Sur l'ensemble des opérations d'aménagement du territoire, il est demandé que soit anticipée la mise en place du Très Haut Débit dans les opérations futures d'aménagement. Ainsi, les constructions devront être desservies par des fourreaux réservés pour la fibre.

¹ Il a été convenu que ces prescriptions seront à partager avec le Syndicat Mixte Ouvert (SMO) Deux-Sèvres Numérique chargé du déploiement de ce réseau.

Recommandations

R33 : Le SCoT préconise l'optimisation de la montée en débit sur tout le territoire et la poursuite de l'amélioration des réseaux de communication numérique (mobile, fibre, adsl) pour faciliter le déploiement de l'ensemble des usages du numérique (privé, professionnel, télétravail...).

R34 : Le SCoT incite les communes des pôles à étudier les possibilités de création de « tiers-lieux », « lieux hybrides et partagés » pour faciliter le développement du télé-travail de proximité en milieu rural.

3. Un territoire qui mise sur le développement de ses activités économiques et touristiques

3.1. Renforcer les pôles d'activité dans le but de créer une identité économique

Le territoire possède de nombreux sites en dehors des bourgs sur lesquels se développe une activité économique. On en dénombre plus d'une cinquantaine pouvant être considérés comme « zones d'activité économique ». Au cours des dix dernières années, les différentes collectivités – EPCI et communes – ont ouvert à l'urbanisation de nombreuses surfaces sans stratégie coordonnée à l'échelle du territoire.

La constitution d'une nouvelle communauté de communes au 1er janvier 2017 a amorcé une démarche de rationalisation de ces sites, avec pour objectifs :

- > d'améliorer l'attractivité du territoire pour les entreprises en clarifiant l'offre des zones d'activité ;
- > de développer les activités économiques ;
- > de créer une identité économique à l'échelle du territoire en mutualisant des outils de développement notamment en matière de communication ;
- > d'optimiser les zones d'activités en densifiant et en remplissant les pôles d'activité déjà existants ;
- > de développer une politique de réserves foncières à vocation économique à l'échelle du territoire en hiérarchisant les zones d'activités en fonction de leur rayonnement et de leurs besoins fonciers ;
- > de proposer aux nouvelles entreprises désireuses de s'implanter en Mellois en Poitou des sites qualitatifs et diversifiés ;
- > de renforcer le maillage commercial de proximité afin de réaffirmer le rôle des bourgs structurants ;
- > de modérer l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Dans le DOO, les ZAE constituent les sites où se développe une activité économique significative pour le territoire. Cette définition ne tient pas compte de la qualité des propriétaires fonciers (qu'ils soient privés ou publics, qu'ils exercent une compétence particulière ou non). En effet, lors de la définition des règles d'urbanisme futures applicables à ces ZAE, il s'agira de déterminer un règlement en corrélation avec un type de zonage.

Prescriptions

Hierarchisation des zones d'activités économiques

P108 : Afin de déterminer des objectifs d'extension ou de modération foncière et de décliner une stratégie d'aménagement, il est nécessaire avant tout de se repérer dans la multitude de sites du territoire. Ainsi les zones sont réparties en deux catégories : Les **zones d'activité structurantes** et les **zones d'activité de proximité**.

Les zones d'activité structurantes

Ces zones sont celles qui ont le plus grand potentiel de développement et d'extension, mais également le meilleur positionnement stratégique.

Elles se répartissent en deux sous-catégories :

- *Les zones associées aux bourgs structurants*
- *Les zones de grande capacité ou de rayonnement régional*

Les **zones associées aux bourgs structurants**² ont les caractéristiques suivantes :

- une proximité (maximum 2 kilomètres) avec un bourg structurant identifié comme tel dans le maillage du territoire, avec lequel il existe une complémentarité économique et fonctionnelle ;
- la présence et le développement d'activités principalement présentes (nécessaires au quotidien des habitants et des entreprises locales) ;
- le profil des entreprises accueillies ou ciblées : TPE et PME recherchant la proximité avec leurs clients mais avec des besoins limités en matière de desserte routière ou en matière de foncier. Ces entreprises ont besoin de parcelles de taille limitée (de 1000 à 5000 m² environ).
- des possibilités d'extension identifiées mais à modérer (de 2 à 10 hectares maximum).

Du fait de leur taille et de leur rayonnement, les pôles principaux que **sont Melle et Celles-sur-Belle comportent plusieurs zones associées**, en raison de la spatialisation de certaines activités de même type (commerce de détail, agroalimentaire, industrie, mécanique) pour lesquels le mélange n'est pas souhaitable.

Ces zones sont destinées à l'accueil de nouvelles entreprises mais doivent également pouvoir offrir des terrains à celles dont la croissance est limitée par leur implantation actuelle (celles situées dans le tissu résidentiel par exemple) et qui cherchent à déménager.

Les **zones de grande capacité ou à rayonnement régional** ont les caractéristiques suivantes :

- l'absence de relation ou d'interdépendance avec un bourg structurant du territoire ;
- une position géographique stratégique : desserte par un échangeur routier, proximité gare de fret et possibilité de multi-modalité, carrefour routier ;
- un trafic de véhicules poids lourds important ;
- l'absence de flux de clients particuliers ;
- le profil des entreprises accueillies ou ciblées : acteurs et activités économiques non présentes (économie non liée à la vie propre du territoire, siège social, import-export, logistique, industrie, etc.) ou ayant d'importants besoins fonciers (plus de 2 hectares) ;

² Bourgs de l'armature territoriale définie au PADD : Pôles principaux, pôles intermédiaires et/ou pôles de proximité

- un potentiel d'extension important composé de grandes parcelles (5 hectares nus d'un seul tenant) pour permettre l'implantation de grosses structures.

Ces zones manquent actuellement de visibilité et d'une politique de développement affirmée.

Le projet de modernisation de la RD 948 (contournement de Melle et passage du tronçon RN10-Melle à trois voies) permettra de donner un élan aux ZAE situées sur son tracé (**Maisons Blanches, Champ Râteau-Beusoleil-Usines de Melle, Les Chaillettes, Les Grandes Versannes**). De même, les dynamiques des territoires limitrophes comme le développement des zones économiques de Niort-est et de La Crèche ainsi que la redynamisation de la gare de fret de Saint-Saviol sont des facteurs d'attractivité supplémentaires pour les ZAE du territoire. De plus, le développement programmé de la ZA des Maisons Blanches située au carrefour de la RD948 et de la RN10, à proximité de la gare de fret de Saint-Saviol et au cœur des bassins de vie de Sauzé-Vaussais, Civray et Ruffec permettrait de rééquilibrer cette partie du territoire en perte de dynamisme.

Les zones d'activités structurantes sont les suivantes :

Numéro sur la carte	Nom des zones structurantes	Localisation	Activités dominantes	Commentaires
Les zones de grande capacité ou de rayonnement régional				
1	ZA des Maisons Blanches	Limalonges	Logistique	Carrefour et échangeur RD948 et RN10 ; gare de fret à 4 km ; foncier adapté – grandes parcelles ; bassin d'emplois Sud de Poitiers et Nord d'Angoulême ; implantation station GNV programmée
2	ZA Champ Râteau et Beusoleil + Usines de Melle	Melle + Saint-Léger-de-la-Martinière	Industrie, chimie, environnement	Accès échangeur RD 948 ; carrefour RD948 et RD950 ; capacité de requalification et d'extension
3	ZI Les Chaillettes	Celles-sur-Belle	Industrie	Grandes parcelles ; capacité d'extension ; accès RD948
4	Les Grandes Versannes	Mougon-Thorigné	Industrie	Accès échangeur RD948 ; échangeur autoroutier à 8km ; 3 gares de fret dans un rayon de 20 km ; foncier adapté – grandes parcelles ; bassin d'emplois Niortais et Mellois
5	ZA La Croix Ganne	Fressines	Non déterminé	Grandes parcelles ; échangeur autoroutier et

				gare de fret à 3 km ; complémentarité possible avec ZAE Atlansèvre La Crèche
Les zones associées aux bourgs structurants				
6	ZA de La Mine d'or	Brioux-sur-Boutonne	Mixte	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
7	ZA Les Ombrails - La gare	Celles-sur-Belle	Mixte	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
8	ZA La Cigogne	Celles-sur-Belle	Commerce (dont GMS)	Proximité du bourg structurant ; spécialisation commerciale (Secteur d'implantation périphérique)
9	ZA Pigeon Pierre	Chef-Boutonne	Mixte	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
10	ZA Les Groies	Chizé	Artisanat, commerce	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
11	ZA de la Grande Plaine et des Grues	La Mothe-Saint-Héray	Artisanat	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
12	ZA de La Plaine du Château	Lezay	Artisanat	Proximité du bourg structurant ; aménagements communautaires ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
13	ZA du Pinier + ZA de La Colonne	Melle + Saint-Léger-de-la-Martinière	Commerce dont GMS), artisanat, services	Proximité du bourg structurant ; spécialisation commerciale (Secteur d'implantation périphérique) et tertiaire ; capacité d'accueil de TPE-

				PME ; important potentiel de densification
14	ZA de La Chagnée + ZA de Lavaud	Melle + Saint-Martin-lès-Melle	Services, artisanat	Proximité du bourg structurant ; capacité d'accueil de TPE-PME ; important potentiel de densification
15	ZA de La Gâtine + ZA du Chêne Gaurichon	Mougon-Thorigné	Mixte	Proximité du bourg structurant ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
16	ZA de Périgné	Périgné	Artisanat	Proximité du bourg structurant ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension
17	ZA de la Plaine de Limage	Sauzé-Vaussais	Mixte, commerce (dont GMS)	Proximité du bourg structurant ; capacité d'accueil de TPE-PME ; capacité d'extension ; partie commerciale (Secteur d'implantation périphérique)

Les zones d'activité complémentaires

Ces zones sont celles qui ont le plus faible potentiel de développement et d'extension.

Elles se répartissent de deux sous-catégories :

- Les zones de proximité ;
- Les sites indépendants.

Les zones de proximité

Les zones de proximité ont les caractéristiques suivantes :

- soit, une implantation à proximité d'un bourg structurant mais leur développement créerait une concurrence avec une zone structurante, accroîtrait le mitage et la dispersion des moyens de la collectivité ainsi que la dilution de l'offre pour les entreprises ;
- soit, une implantation en dehors d'un bourg structurant identifié comme tel dans le SCoT ;
- une impossibilité d'extension à moyen terme en raison de leur proximité avec l'habitat, une infrastructure routière, une zone naturelle sensible, entre autres.
- un manque d'attractivité : présence de parcelles viabilisées cessibles en vente depuis plusieurs années sans succès malgré des tarifs peu élevés ; configuration inadaptée aux besoins des entreprises ; lieu d'implantation non stratégique ; accessibilité difficile...

L'enjeu pour ces ZAE est de **limiter au maximum leurs extensions** en privilégiant la vente des terrains déjà viabilisés, la prévention et la requalification des friches ainsi que la densification de certaines parcelles.

Les sites indépendants

Les sites indépendants ont les caractéristiques suivantes :

- une implantation en dehors d'un bourg structurant identifié comme tel dans le SCoT ;
- souvent une impossibilité d'extension à moyen terme en raison de leur proximité avec l'habitat, une infrastructure routière, une zone naturelle sensible, entre autres ;
- parfois des contraintes de développement liées à une implantation devenue inadaptée : imbrication dans le tissu résidentiel ; génération de nuisances pour le voisinage (bruit, poussière, trafic routier soutenu) ; inadaptation de la voirie et des réseaux (assainissement, eau potable, très haut débit) ; desserte routière médiocre ;
- des sites autonomes, dont le développement se fait sans relation avec la collectivité ;
- des sites occupés principalement par une entreprise unique ;
- soit, des entreprises qui ont besoin de cet isolement en raison des nuisances qu'elles génèrent (poussière et bruit notamment)
- soit, des entreprises implantées par opportunité (à proximité de la résidence du fondateur ; foncier hérité ou acheté à prix modique...).

Les zones d'activité complémentaires sont les suivantes :

Numéro sur la carte	Nom des zones de proximité	Localisation	Activités dominantes	Commentaires
Zones d'activité de proximité				
18	ZA de Bel Air	Celles-sur-Belle (Verrines-sous-Celles)	Artisanat	Site isolé en sortie de village
19	ZA La Voie Basse	Celles-sur-Belle	Agronomie	Site entouré par l'habitat, peu de capacité d'extension
20	ZA de la Boissière	Celles-sur-Belle	Mixte	Site situé entre habitat et RD948, extension limitée à court terme
21	ZA du Chemin Croizet – Briette	Celles-sur-Belle	Industrie	Site isolé en entrée de bourg, sans logique urbaine
22	ZA Route de Melle 2	Chef-Boutonne	Mixte	Site en entrée de bourg à requalifier
23	ZA Les Grapaudières	Chef-Boutonne (Lussais)	Automobile	Site isolé dans un village pouvant entrer en concurrence avec la

				ZA structurante du bourg
24	ZA du Grand Mouton	Chef-Boutonne	Artisanat	Site pouvant entrer en concurrence avec la ZA structurante du bourg
25	ZA Le Perrot	Chenay	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, manque d'attractivité car aucun aménagement depuis 10 ans
26	ZA Les Gruettes	Chey	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, manque d'attractivité car difficulté pour vendre les parcelles viabilisées
27	ZA de Clussais-La Pommeraie - La Brunette	Clussais-la-Pommeraie	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement depuis 10 ans
28	ZA Paul Rullier	Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	Mixte	Site situé hors d'un bourg structurant, pouvant entrer en concurrence avec les zones structurantes de Chef-Boutonne (5 km) ou de Brioux (8 km) car même profil d'entreprises
29	Route de Saint-Maixent	La Mothe-Saint-Héray	Artisanat, Commerce dont GMS	Site imbriqué dans l'habitat sans capacité d'extension
30	ZA Les Sablières (Ancienne Laiterie)	La Mothe-Saint-Héray	Artisanat	Friches à requalifier
31	Anciennes laiterie et imprimerie	Lezay	Artisanat	Friches à requalifier
32	Marché aux veaux	Lezay	Commerce d'animaux	Site situé en périphérie de bourg sans projet d'extension
33	ZA de Mairé-l'Evescault	Mairé-l'Evescault	Mixte	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement en 10 ans
34	ZA de Maisonnay	Maisonnay	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement en 10 ans

35	ZA Les Jastreux et la Croix Pillet	Aigondigné	Mixte	Site situé entre habitat et RD948, extension limitée à court terme, développement en concurrence avec l'habitat
36	ZA de Paizay le Chapt	Paizay-le-Chapt	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement depuis 10 ans
37	ZA des Champs Prieurs	Rom	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, pouvant entrer en concurrence avec la zone structurante de Couhé (5km)
38	ZA Le Pérot	Saint-Martin-lès-Melle	Commerce (dont GMS), services, artisanat	Site situé entre habitat et RD948, extension limitée à court terme ; commerce (Secteur d'implantation périphérique)
39	ZA de Baudroux	Saint-Martin-lès-Melle	Artisanat	Site aux capacités d'extension limitées, pouvant entrer en concurrence avec la zone structurante de la commune car même profil d'entreprises
40	ZA de la Terrière	Saint-Romans-lès-Melle	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement depuis 10 ans
41	ZA de Tauché-Sainte-Blandine	Tauché-Sainte-Blandine	Artisanat	Site situé hors d'un bourg structurant, aucun aménagement depuis 10 ans
Les sites indépendants				
42	ZA de Gournay	Alloinay	Logistique	Site isolé
43	ZA de Bellevue (Le Cerizat)	Chail	Mixte	Site isolé
44	ZA Route de Melle 1 (Ent. Legrand)	Chef-Boutonne	BTP	Site isolé
45	ZA Chef-Boutonne Sud	Chef-Boutonne	Industrie du bois	Site avec besoins logistiques imbriqué dans l'habitat
46	ZA de Fontenille - Route de Tillou	Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	Industrie du bois	Site isolé

	(sur le Cormier)			
47	SARL Méponte	Melleran	Industrie du bois	Site en sortie de village
48	ZA de Messé	Messé	Transports	Site imbriqué dans l'habitat, au cœur d'un village
49	3 sites à Saint-Martin-les-Melle (Rabalot)	Saint-Martin-lès-Melle	Industrie, Logistique, Transports	3 sites non mitoyens avec besoins logistiques imbriqués dans l'habitat au sein d'un village
50	SARL Blanchier	Saint-Médard	Métallerie/serrurerie	Site au cœur d'un village
51	ZA de Sauzé 1 et 2 (scieries Thébault et Provost)	Sauzé-Vaussais	Industrie du bois	Sites imbriqués dans l'habitat
52	ZA de Secondigné sur belle (scierie Archimbaud)	Secondigné-sur-Belle	Industrie du bois	Intensité du trafic PL inadapté à la taille de la voie avec impact négatif sur le bourg structurant de Périgné
53	SARL Briouzaise des bois	Vernoux-sur-Boutonne	Industrie du bois	Sites imbriqués dans l'habitat ; activités peu compatibles avec l'habitat
54	ZA de Ponthioux	Villefollet	Agronomie	Site isolé
55	Scierie de Virollet	Villiers-en-Bois	Industrie du bois	Situé entre l'habitat et Zoodyssée

Prescriptions

Extension des zones d'activités

P109 : Pour la période 2018-2030, l'enveloppe de foncier à vocation économique prévue en extension des zones d'activités existantes déjà viabilisées est fixée à **55 hectares maximum**. Ces hectares viennent s'ajouter au volume des surfaces déjà viabilisées cessibles (34 hectares en 2019).

NB : Le SCoT a évalué à un peu plus de 200 hectares les surfaces de réserves foncières liées aux zones et sites d'activités économiques du territoire. Actuellement, ces surfaces accueillent exclusivement une activité agricole et ne sont absolument pas artificialisées. Ces surfaces étant en grande partie classées en zones AU à vocation d'activité économique dans les documents d'urbanisme – ou dans une moindre mesure propriété privée des entreprises et pour le moment au RNU – lors de l'élaboration du PLUI, la vocation de l'intégralité de ces surfaces sera remise en question. Ainsi dans le PLUI, ces parcelles seront :

- Soit intégrées dans le potentiel de 55 hectares d'extension des ZAE ;
- Soit classées en zone agricole ou naturelle.

Cette surface de 55 hectares devra **permettre principalement l'extension des zones d'activité structurantes**, d'ailleurs une enveloppe **d'environ 20 hectares est réservée pour l'aménagement de la ZAE des Maisons Blanches à Limalonges**.

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux ou du PLUI, il conviendra :

- de répartir ces 55 hectares à l'appui d'une étude sur le potentiel de développement économique des ZAE ;
- de répartir ces 55 hectares, entre zones structurantes et complémentaires, conformément au tableau ci-après ;
- d'effectuer les arbitrages nécessaires pour (re)classer en zone agricole ou naturelle une partie de la réserve foncière des ZAE ou des entreprises isolées (parcelles non bâties/non aménagées à vocation économique).

Type de ZAE		Surfaces viabilisées cessibles au 01/01/2016	Surfaces maximales en extension autorisées dans le SCoT	Condition pour que les extensions de la ZA considérée soient autorisées
Structurantes	Grande Capacité / Rayonnement Régional	13 hectares	20 hectares aux Maisons Blanches 10 hectares pour les autres ZAE	/
	Associées au bourg structurant	13 hectares	15 hectares	Si 70% des surfaces viabilisées de la ZAE sont construits
Complémentaires	Zones de proximité	6 hectares	1 hectare	Si la zone considérée est totalement commercialisée et que des actions préalables de requalification / densification ont déjà été opérées
	Sites Indépendants	1,6 hectare	9 hectares	Si les espaces mobilisés le sont pour permettre le développement de sites isolés dont le transfert au sein d'une ZAE structurante est techniquement impossible
TOTAL		34 hectares	55 hectares	
		89 hectares		

P110 : Le SCoT prescrit l'élaboration d'un schéma directeur des zones d'activité qui aura pour objectifs :

- d'analyser les besoins des entreprises (foncier, réseaux, animation, bâtiments...)
- d'analyser la dynamique de développement des entreprises au sein des ZAE ;
- de recenser les parcelles viabilisées cessibles, les friches et leur niveau de pollution ;
- d'identifier les sites à requalifier ou à reconfigurer ;
- d'évaluer le potentiel de densification (comblement des dents creuses, division de parcelles, mutualisation des espaces de stationnement...)
- d'évaluer les besoins d'extension ou de création de nouvelles zones ;
- de définir la stratégie globale du territoire en matière de développement des zones d'activité, en tenant compte de l'équilibre économique du territoire, des enjeux environnementaux (zones humides, haies, ressource en eau, zones Natura 2000, trame verte et bleue...) et des activités agricoles.

P111 : Les aménagements (sur l'existant ou en extension) au sein des ZAE se feront dans une logique de gestion économe et d'optimisation du foncier (aménagement en épaisseur et non en linéaire) et dans une logique de densification (comblement de dent creuse, division de parcelles, mutualisation des espaces de stationnement...). Ces aménagements prendront en compte l'équilibre économique du territoire, les enjeux environnementaux (zones humides, haies, ressource en eau, zones Natura 2000, trame verte et bleue...) et les activités agricoles.

P112 : La collectivité mettra en place un observatoire permettant de suivre l'implantation des entreprises, notamment dans les ZAE dans le but :

- de connaître les parcelles disponibles, qu'elles soient aménagées ou non ;
- d'identifier les locaux vacants et les friches ;
- d'identifier les espaces à restructurer, à requalifier et à densifier ;
- d'optimiser les espaces et les équipements publics ;
- d'identifier les espaces et les équipements mutualisables ;
- de suivre l'évolution du foncier (suivi des objectifs ; suivi de l'artificialisation des espaces...)

Cet observatoire sera un outil d'aide à la décision en matière de politique de développement économique.

Concernant les zones d'activité structurantes

P113 : La délimitation des capacités d'extension par zone pour les zones d'activité structurantes sont déterminées lors de l'élaboration du PLUI. Pour cette thématique, le PLUI s'appuiera sur le schéma directeur des zones d'activité.

Ainsi, une ZAE associée à un bourg structurant ne pourra faire l'objet d'une extension qu'à partir du moment où 70% des surfaces viabilisées de cette ZAE sont construites.

P114 : Les investissements et les aménagements sont effectués prioritairement dans les zones d'activités structurantes pour en renforcer l'attractivité, différencier leurs orientations (activités dominantes), prendre en compte les besoins d'équipements ou de développement des activités présentes.

P115 : A l'exception des zones identifiées comme « secteurs d'implantation périphériques » (SIP) au sein du DAAC, les zones d'activités structurantes ne sont pas des zones à vocation commerciale. Les seules constructions à vocation commerciale pouvant y être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle principale (exemple : showroom, locaux d'exposition) ou concerner du commerce de « gros » non concurrentiel du commerce traditionnel de centralité.

Concernant les zones d'activités complémentaires

P116 : La délimitation et la définition des capacités d'extension et de densification des zones d'activité complémentaires seront déterminées lors de l'élaboration du PLUI.

P117 : L'extension d'une zone d'activité de proximité est possible à la condition que toutes ses parcelles viabilisées soient occupées et qu'il n'existe pas d'autres solutions d'implantation pour les entreprises dans une autre zone d'activité proche.

P118 : Les opérations de requalification et de densification dans les zones d'activité complémentaires constituent une réflexion préalable indispensable à tout projet d'extension de ladite zone d'activités.
Par ailleurs, les extensions des zones de proximité sont conditionnées au remplissage total de la zone considérée.

P119 : L'extension des sites indépendants est possible sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle soit mesurée et proportionnelles aux besoins de l'entreprise ;
- qu'elle n'impacte pas son environnement (agriculture, milieux naturels) ;
- qu'elle ne génère pas de nuisances supplémentaires (sécurité des riverains, nuisances auprès des habitations, accroissement du trafic routier à proximité des habitations...);
- qu'elle relève d'un projet de développement dont le transfert sur une ZAE structurante (grande capacité/rayonnement régional ou associée à un bourg structurant) est impossible (par exemple : impact socio-économique trop fort mettant en péril la viabilité de l'entreprise, nature de l'activité, relation au bassin d'emploi...).

Ces extensions sont comptabilisées dans le volume de surfaces maximales allouées au développement économique dans le SCoT (9 hectares maximum pour les sites indépendants).

A contrario, les entreprises dont la croissance et les nuisances ne permettent plus leur développement sur leur site d'origine seront accompagnées par la collectivité pour envisager leur déplacement vers un site plus adapté dans une zone d'activité structurante.

Selon les cas, et notamment la qualité de leur desserte par les réseaux et la densité du tissu bâti avoisinant, ces sites indépendants pourront être intégrés dans le PLUI au sein de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). De la même manière que lorsqu'ils accueilleront des constructions à destination d'habitat, de tourisme, d'équipements collectifs ou autre, les STECAL à vocation économique répondront aux objectifs de limitation fixés par le code de l'urbanisme (6° de l'article L. 123-1-5).

Des sites indépendants nouveaux peuvent être développés sur d'anciennes friches aujourd'hui non valorisées.

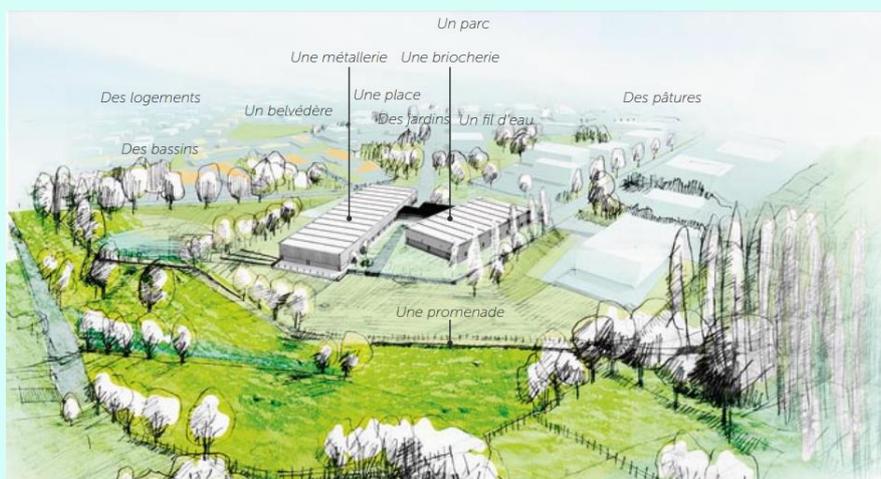
Concernant la qualité paysagère

P120 : Les nouveaux projets intègrent des aménagements répondant à des critères de qualité paysagère adaptés à la ZAE, notamment lorsqu'elles sont situées en entrée de bourg ou en bordure d'axe structurant (route départementale).

La prise en compte de ce principe d'insertion paysagère se mesure au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;

Traitement paysager des espaces extérieurs permettant d'assurer l'intégration et la lisibilité des sites dans leurs tissus



Exemple de projet de zone d'activités et de son intégration à l'échelle de la commune

- du traitement paysager des aménagements dédiés aux modes de déplacements doux ;



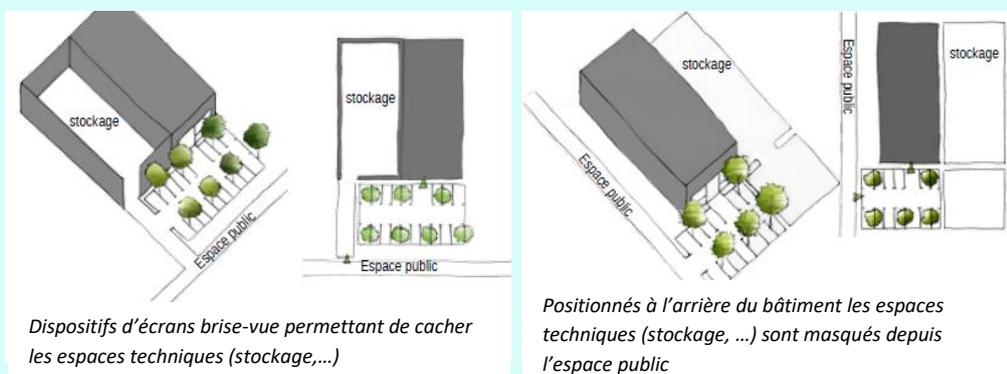
Dissociation de l'espace piéton (et cyclable) et de l'espace circulé par de la végétalisation et l'utilisation de matériaux différents

- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;



Aménagement pour une gestion intégrée des eaux pluviales

- du traitement des façades (palette de couleur, position et taille des enseignes) ;
- du traitement des limites séparatives (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone) ;
- du traitement des lisières (des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets) ;
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.



Dispositifs d'écrans brise-vue permettant de cacher les espaces techniques (stockage,...)

Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage, ...) sont masqués depuis l'espace public

Les dossiers de demande d'autorisation apportent la justification de la prise en compte de l'ensemble des points précités.

Le PLUI met en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

Concernant la limitation de l'impact environnemental

P121 : Les nouveaux projets veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.



Noues végétalisées et parking perméable pour une gestion des eaux pluviales intégrées



Ombrières de parking équipées de panneaux photovoltaïques



Panneaux solaires et toiture terrasse végétalisée sur bâti d'activités

P122 : Les nouveaux projets intègrent des principes de sobriété énergétique notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Ils peuvent également intégrer des dispositifs de production d'énergie.

P123 : Les nouveaux projets veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la réduction, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
- en intégrant une démarche d'économie circulaire quand elle est possible
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels des entreprises).

Concernant les logiques d'accès et de circulation au sein des ZAE

P124 : Dans les secteurs d'extension des ZAE, les nouveaux projets sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement global à l'échelle de la ZAE comportant :

- la définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs entreprises) ;
- la prise en compte d'une accessibilité multimodale adaptée : liaisons piétonnes et cyclables sécurisées vers les arrêts de bus lorsqu'ils existent ou vers les centres-bourgs, stationnement réservé au co-voiturage, aux cycles, aux véhicules électriques...
- la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT.

Pour cadrer ces nouveaux projets d'aménagement, on privilégiera les orientations d'aménagement et de programmation dans le PLUI.

Concernant la requalification et la densification des ZAE

P125 : A l'appui du schéma directeur des ZAE, les documents d'urbanisme identifient le potentiel de densification et de requalification des ZAE existantes.

Les projets d'extension des ZAE prennent en compte le potentiel de densification et de requalification des ZAE existantes.

Les règlements des documents d'urbanisme facilitent la densification et la requalification des ZAE existantes, ainsi que la création d'espaces mutualisés pour les entreprises (stationnement par exemple).

Concernant les friches économiques

P126 : Les documents d'urbanisme identifient les friches économiques et leur niveau de pollution, et le cas échéant, précisent les conditions de leur requalification en fonction de leur environnement immédiat (maintien de l'activité économique, mixité d'activités, changement de destination, traitement des pollutions...). Les secteurs de friches économiques peuvent faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les documents d'urbanisme. Les friches économiques devront constituer un levier

de développement économique à considérer avant de procéder à toute ouverture à l'urbanisation à vocation de ZAE.

Recommandations

Concernant l'implantation des entreprises

R35 : La collectivité veillera à ce que l'implantation des nouvelles entreprises soit cohérente sur l'ensemble du territoire en prenant en compte notamment :

- la complémentarité et les synergies possibles entre les activités au sein d'une même zone
- l'adéquation entre activité de l'entreprise, taille et localisation du terrain.

Pour assurer la meilleure répartition des activités en fonction de leur vocation et de leurs besoins, la gestion de l'offre des zones d'activité structurantes se fera de manière concertée à l'échelle de la collectivité.

R36 : Dans les communes non dotées de zones d'activité économique, le règlement des zones urbaines peut autoriser le développement des activités artisanales de proximité, dans la mesure où celles-ci s'intègrent dans le tissu urbain existant et où elles ne génèrent pas de nuisance auprès des habitations ou de l'environnement.

Concernant la veille foncière

R37 : Afin de tenir les objectifs fixés ci-dessus en matière de modération de la consommation d'espaces à vocation économique, La collectivité pourra mettre en place une stratégie foncière en vue d'acquérir des terrains, dans le cadre de sa politique de développement économique, en mobilisant les outils à sa disposition (emplacements réservés, Zones d'Aménagement Différé, Zones d'Aménagement Concerté, droit de préemption...).

Concernant la qualité paysagère et la requalification des sites

R38 : Il est recommandé de mettre en place des outils sur l'intégration paysagère (charte architecturale et paysagère, charte environnementale, charte d'enseigne) pour rendre l'aménagement des zones d'activité plus qualitatif.

R39 : Il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification à l'échelle des zones les moins qualitatives.

D'une part, il convient d'agir sur les espaces publics et notamment sur le traitement des axes routiers, grâce :

- au traitement qualitatif des voies situées en entrée de ville avec :
 - la mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (pour diminuer l'impact paysager des panneaux publicitaires et des enseignes) ;
 - la matérialisation et la sécurisation des cheminements doux en bord de route ;
 - la mise en place d'une signalétique claire et homogène.

- aux aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces au sein des ZAE, en travaillant sur :
 - le gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...);
 - le mobilier urbain et l'éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone ;
 - l'adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...);
 - la mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone.

D'autre part, **Concernant l'implantation des entreprises**, il s'agit de profiter des nouveaux projets dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs bâtiments, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble. Il convient de travailler sur :

- la mise en place d'accès mutualisés ;
- la simplification des accès viaires ;
- la mutualisation des stationnements ;
- la végétalisation des espaces extérieurs ;
- la cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

3.2. Favoriser la transition agricole tout en garantissant la protection du patrimoine agricole

L'agriculture a une place essentielle dans le paysage du Mellois en Poitou. Toutefois, comme de nombreux autres secteurs d'activité économique, le secteur agricole est en mutation. L'évolution des techniques et enjeux agricoles actuelle (diminution du nombre d'exploitations et augmentation de la surface des parcelles par exemple) font de la transition agricole un enjeu majeur du SCoT. L'objectif pour le Mellois en Poitou est de limiter le grignotage des surfaces agricoles utiles, de protéger le paysage agraire, de pérenniser les activités agricoles sur le territoire en proposant notamment la modification de la mise sur le marché des productions (circuits courts) ou encore de faciliter la transmission des exploitations. Le PADD préconise d'ailleurs :

- > La valorisation et le développement de nouvelles filières agricoles locales ;
- > La facilitation du développement des unités de valorisation des productions (ateliers de transformation, abattoirs, etc.) ;
- > La facilitation de l'approvisionnement en circuit court (restauration collective, etc.).

L'évolution de l'agriculture représente donc un enjeu économique et identitaire important pour le Mellois en Poitou.

Prescriptions

P127 : Les documents d'urbanisme doivent :

- préserver les terres agricoles et forestières sur la base d'un diagnostic mené à l'échelle intercommunale avec les acteurs du monde agricole lors de la révision/élaboration des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi ;
- protéger ces espaces par un classement adapté (zone agricole ou naturelle) ;
- limiter le mitage et l'artificialisation des espaces agricoles et forestiers.

P128 : Le diagnostic agricole réalisé à l'échelle intercommunale lors de la révision/élaboration des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi met en évidence les caractéristiques, les dynamiques et les problématiques agricoles du territoire, en particulier dans les franges urbaines. Il permet d'intégrer les enjeux agricoles dans le projet de territoire et de mesurer l'impact des projets d'urbanisation sur les espaces et les exploitations agricoles.

P129 : Le phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme doit permettre de réduire la pression foncière sur les terres agricoles et permettre aux exploitations concernées d'anticiper leurs évolutions futures, notamment en ce qui concerne les investissements.

P130 : Afin de préserver l'unité et la pérennité des exploitations agricoles, notamment lors des transmissions, la construction de maison d'habitation associée à l'exploitation est strictement encadrée par les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi. En effet, la construction d'une maison d'habitation est considérée comme la création d'un logement de fonction, et doit être justifiée par la nécessité d'une présence en continue sur l'exploitation. La liste de ces activités est déterminée par la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres. Ce logement de fonction devra être situé à une distance maximale de 100 mètres du site d'exploitation dont il dépend.

P131 : Les activités de diversification des exploitations agricoles sont autorisées. Elles peuvent se développer au sein du siège d'exploitation, dans le prolongement ou en parallèle de l'activité de production agricole, qui doit rester l'activité principale de l'entreprise. Cette diversification peut s'orienter vers des activités telles que : la transformation et la commercialisation de produits en circuits courts (atelier de transformation, boutique de vente directe) ; les activités touristiques (visite de la ferme, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, ferme-auberge, gîte...), les prestations de services (pensions pour animaux) entre autres. Les documents d'urbanisme veilleront à recourir à un zonage adapté selon le type de construction projeté.

P132 : Les aménagements liés aux activités de diversification sont admis en zone agricole dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et restent accessoires. Toutefois :

- l'activité de vente directe de produits agricoles est autorisée, soit dans le bâti existant soit dans une construction neuve, sous réserve que les

produits commercialisés proviennent de l'exploitation et que le projet, soit implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants

- les activités d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes...), de restauration (table d'hôte, ferme-auberge, salle d'accueil de groupes), sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité.

P133 : La production d'énergie renouvelable peut être une activité complémentaire de l'activité agricole. La production d'électricité doit être envisagée comme une activité annexe et non comme une activité de substitution à l'activité agricole. Pour un projet de construction de bâtiment agricole ou d'abri pour animaux comportant des panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques, la production d'électricité ne doit pas constituer la seule justification du projet.

Pour chaque projet, il est indispensable de démontrer la nécessité de la nouvelle construction pour la pérennité ou le développement de l'activité.

La nouvelle construction doit être proportionnée et en adéquation avec le projet économique de l'exploitation agricole.

P134 : Afin de limiter le morcellement et le mitage de l'espace agricole, les nouvelles constructions liées à l'exploitation agricole (hangars, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...) et à sa diversification (voir articles précédents) se réaliseront à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas de création de nouveau siège d'exploitation, ni pour les sites secondaires (hangars, paillers, bâtiments divers dissociés géographiquement d'un siège d'exploitation existant).

Les nouvelles constructions liées à l'habitat et aux activités autres qu'agricoles (artisanat, commerce, industrie) ne sont pas autorisées dans la zone agricole. Toutefois, pour les bâtiments en état d'habitabilité, une réhabilitation, une adaptation et une extension limitée de l'existant sont possibles, sous réserve de ne pas impacter les activités agricoles existantes.

P135 : L'installation de cultures de maraîchages doit pouvoir être rendue possible. Néanmoins, l'installation de serres devra respecter les dispositions du futur plan de paysage au regard des impacts que ces projets sont susceptibles d'avoir sur le paysage du Mellois en Poitou.

P136 : Par principe, le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé. Des exceptions sont possibles sous réserve que le changement de destination n'impacte pas à court ou long terme la pérennité des exploitations agricoles à proximité ni l'environnement existant. Les bâtiments concernés seront identifiés dans le PLUi et devront être desservis par les réseaux. Ainsi, le changement de destination peut être autorisé :

- pour permettre la diversification de l'activité agricole (voir articles précédents)
- pour affecter des bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques, hors installations classées

- pour affecter des bâtiments désaffectés à l'habitat (exemple : corps de ferme abandonné suite à l'arrêt d'une exploitation ou à son transfert sur un autre site).

Un inventaire exhaustif, répondant aux critères ci-dessus, devra être réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi ou des documents d'urbanisme locaux (cf. article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Recommandations

R40 : Dans la mesure du possible, les communes privilégieront un développement urbain sur les secteurs où l'impact sur les espaces et exploitations agricoles est le plus faible.

R41 : Dans la mesure du possible, les engins agricoles devraient avoir leurs propres circuits, notamment pour éviter les traversées de bourg. En cas d'impossibilité technique, leurs contraintes doivent être prises en compte dans le cadre des projets d'aménagement des bourgs.

3.3. Renforcer l'offre touristique en termes de logement et valoriser les offres d'activité

Le Mellois en Poitou jouit d'une offre touristique riche qui représente un secteur économique à part entière à son échelle. Les enjeux du tourisme sur le territoire ne représentent donc pas uniquement un aspect de valorisation. Les atouts du Mellois en Poitou sont son patrimoine architectural et paysager qui lui permet de proposer de nombreuses activités de loisirs familiales, notamment en plein air. Cependant, les offres en matière de tourisme pâtissent d'un manque d'identification. Le prochain schéma de développement touristique du territoire prendra en compte cette problématique.

Au-delà de la promotion des offres d'activités touristiques, l'offre en logement touristique reste hétérogène : certaines structures d'accueil sont trop vétustes ou ne permettent pas l'accueil de groupes bien que la demande soit présente (colloques, séminaires, etc.). De plus, les offres originales en termes de logement touristique restent très réduites. Seul un établissement a été identifié pour ses offres de logement atypique bien que ce type de structure attire une nouvelle clientèle.

Les orientations du PADD en matière de tourisme sont les suivantes :

- > Facilitation de la coordination en matière d'hébergement touristique ;
- > Développement de la capacité d'hébergement des structures d'accueil ;
- > Valorisation des offres d'animation et d'évènement ;
- > Valorisation et diversification de l'offre patrimoniale et de loisirs « nature ».

L'enjeu touristique est important pour le Mellois en Poitou autant du point de vue économique qu'identitaire.

Prescriptions

P137 : Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi, les collectivités s'associent afin de mettre en réseau les différents itinéraires piétons et cyclables parcourant le territoire et favoriser les circuits en boucle ou itinérants, les circuits pédestres ou équestres, dont les parcours permettent de connecter entre eux les nombreux espaces d'intérêt paysager, patrimonial et touristique. La réflexion doit aussi porter sur les liaisons entre bourgs, qui peuvent présenter un intérêt touristique, mais aussi répondre à des attentes concernant les déplacements quotidiens. La complémentarité entre ces itinéraires touristiques et des hébergements adaptés doit être recherchée (campings avec abri vélo, enclos pour les chevaux..., hébergement de groupe, points multiservices pour les camping-cars, hôtellerie de caractère à privilégier autour des circuits patrimoniaux...).

P138 : Afin de soutenir le développement des capacités d'accueil et d'hébergement à vocation touristique, les documents d'urbanisme permettent, sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites à enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux et sous réserve que les projets intègrent les enjeux de modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols :

- la création d'hébergements ruraux (chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc...) sans compromettre la pérennité des activités agricoles principales (cultures et/ou élevages)
- la création d'hébergements insolites (cabanes dans les arbres, yourtes...)
- la création, la modernisation et/ou la montée en gamme de constructions dédiées à l'hôtellerie-restauration
- la création d'hébergements de groupe

Il appartiendra aux documents d'urbanisme de préciser les conditions d'implantation et d'intégration paysagère de ces projets.

Recommandations

R42 : Faciliter la coordination de l'offre en matière d'hébergement touristique sur le territoire et favoriser le développement de la capacité d'hébergement touristique (notamment pour les grandes capacités).

R43 : Favoriser le développement des hébergements bénéficiant de labels environnementaux (Eco-label européen ; Ecogîtes de France ; Gîtes Panda du WWF ; Relais du silence...).

R44 : Valoriser les offres d'animations et d'événements.

R45 : Valoriser et diversifier l'offre patrimoniale et de loisirs nature.

R46 : Développer le maillage des itinéraires doux balisés au sein des bourgs et entre les bourgs pour permettre la découverte du territoire à pied, à vélo ou à cheval.

R47 : Développer les connexions des itinéraires doux avec les territoires voisins pour valoriser des itinéraires historiques nationaux ou européens (comme les chemins de Saint-Jacques de Compostelle ou le chemin de Saint-Martin de Tours) et éviter les ruptures.

Objectif 3 :

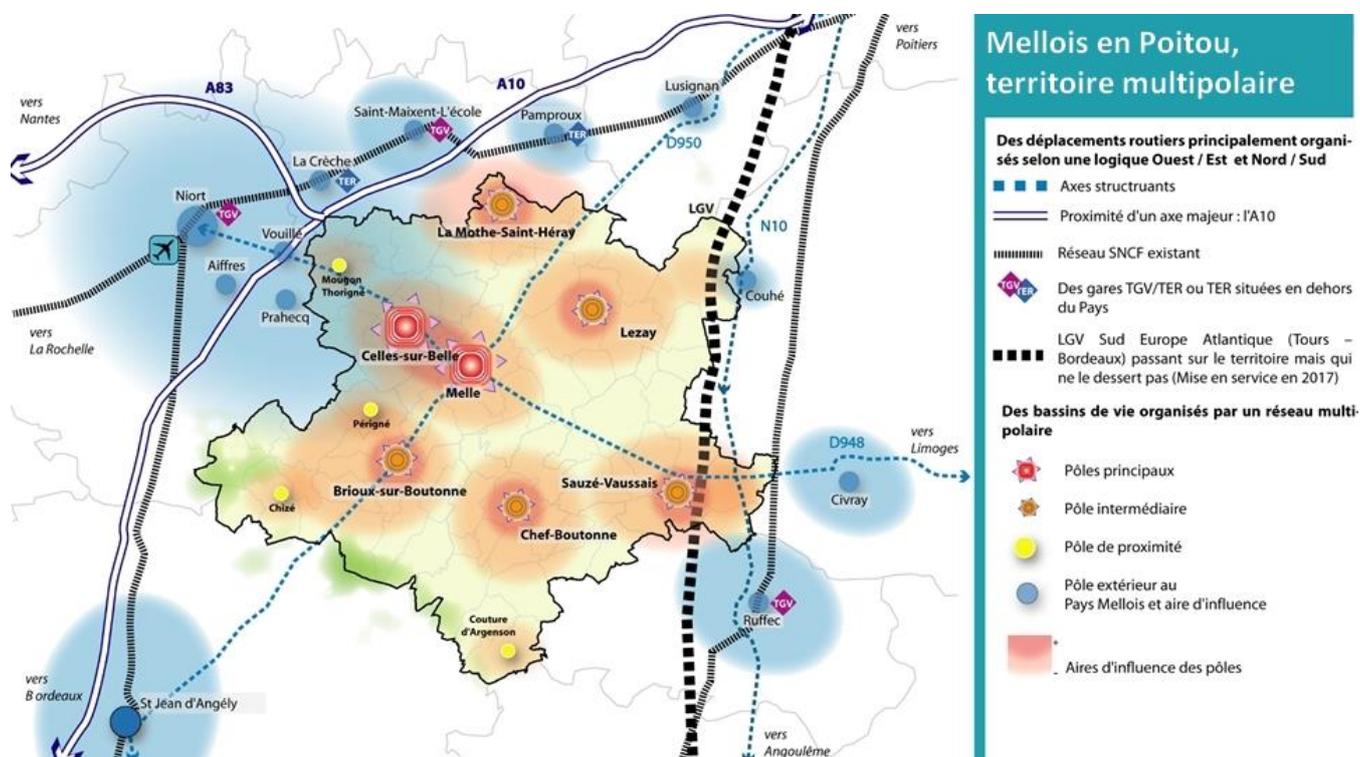
Assurer un
développement
cohérent et
complémentaire des
divers pôles au sein
du territoire

1. Consolider l'identité et l'organisation des pôles

Historiquement, le Mellois en Poitou s'est développé autour de ses chefs-lieux de canton qui aujourd'hui structurent le territoire en pôles. Ces pôles regroupent les activités économiques et les zones d'habitat. Les enjeux de développement se concentrent donc sur ces zones. L'un des enjeux principaux est d'affirmer cette concentration des activités autour des pôles afin de limiter le décrochage des franges urbaines et l'expansion de l'urbanisme en dehors des pôles, notamment au détriment des activités agricoles. En lien avec cette démarche de concentration des activités, la redynamisation des centres-bourgs est essentielle afin de créer une réelle dynamique au sein des pôles et donc des bassins de vie.

1.1 Renforcer la répartition des équipements et services entre les pôles

L'organisation multipolaire du Mellois en Poitou se ressent au niveau de la répartition des équipements et des services. La partie nord-ouest du Pays est relativement bien équipée et possède de nombreux pôles d'équipement, allant des pôles d'équipements supérieurs aux pôles d'équipement inférieurs. La partie sud-est du Pays est quant à elle moins bien desservie par les services. Seules quatre communes possèdent des équipements inférieurs et intermédiaires. L'enjeu principal pour le Mellois en Poitou est donc d'équilibrer la répartition des services et équipements à l'échelle des bassins de vie établis dans le SCoT.



Carte de l'armature territoriale définie dans le PADD

Prescriptions

P139 : Les pôles doivent desservir chacun leur propre bassin de vie du fait d'une offre développée en services, commerces et équipements.

P140 : Déployer et mailler les équipements et services en fonction de la carte des pôles et bassins de vie ci-dessus, afin d'assurer un accès aux équipements et services « de proximité » au sein de chacun de ces bassins de vie (exemple : déploiement des maisons des services publics) .

P141 : Adapter la répartition géographique de l'offre en équipements scolaires, sportifs et de loisirs et l'offre pour la petite enfance pour répondre aux besoins et aux attentes des nouveaux arrivants.

P142 : Poursuivre le développement des équipements et services et notamment : les services à domicile, les soins à domicile (en réponse au vieillissement de la population) ; une offre médicale adaptée au milieu rural en favorisant les regroupements (créations de maisons de santé pluridisciplinaires).

Recommandations

R48 : Déployer et mailler les équipements et services de manière à conforter le pôle central du Pays (Melle/Celles) dans son rôle spécifique d'accueil des équipements de rayonnement plus large.

R49 : Inciter à localiser les équipements et services (notamment les services médicaux) de manière à conforter les efforts en matière de redynamisation des centres-bourgs.

1.2 Améliorer le maillage des commerces de proximité : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT

Rappel du PADD

Le Mellois en Poitou est un territoire rural qui connaît une perte de dynamisme au sein de ses centres-bourgs. La revitalisation de ces centres est un enjeu fort et celle-ci passe notamment par le maintien d'une offre de services et de commerces de proximité riche et qualitative.

Cette offre doit se développer dans des localisations préférentielles situées au sein ou en périphérie des bourgs structurants pour les raisons suivantes :

- assurer le maillage du territoire en matière de service et de commerces,

- permettre à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction structurante au sein de son bassin de vie (mixité des fonctions habitat, services, commerces, emploi, loisirs,...),
- permettre à la population d'accéder à une distance raisonnable de son domicile (maximum 10 minutes en voiture) à l'offre répondant à ses besoins du quotidien,
- éviter la dispersion et l'étalement de l'offre de commerces et de services,
- optimiser l'utilisation des espaces pour limiter les déplacements, préserver les paysages, préserver les terres agricoles et naturelles.

Les orientations et les objectifs du SCoT en matière de revitalisation des bourgs et de maillage commercial sont formalisés dans le DAAC.

La définition réglementaire du DAAC

Selon l'article L141-16 du code de l'urbanisme, « le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

L'article L141-17 du code de l'urbanisme précise que « Le document d'orientations et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Le rapport de compatibilité avec le DAAC

Le DAAC s'inscrit dans la logique du Document d'Orientations et d'Objectifs et définit les règles du jeu en matière d'aménagement commercial, sous forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en œuvre des objectifs et orientations retenus, assurant ainsi les grands équilibres du territoire et les objectifs de la politique publique pour l'aménagement commercial.

Les prescriptions constituent des orientations juridiquement opposables, et s'imposent, dans un rapport de compatibilité :

- aux documents d'urbanisme locaux et au PLUI du périmètre du SCoT du Mellois en Poitou,
- aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du code de commerce.

Les activités concernées par les dispositions du DAAC

Le DAAC s'applique à « l'offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population », c'est à dire aux commerces de détail³ et aux activités artisanales inscrites au registre du commerce et des sociétés. Il s'applique également aux nouvelles implantations de drive, considéré comme un équipement proposant la vente de marchandises pour un usage domestique.

Le DAAC s'applique aux « nouvelles implantations » ou « nouveaux projets » identifiés comme suit :

- la création de nouveaux magasins de commerce de détail ou d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du code de commerce),
- le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers un usage commercial (changement de destination entre les catégories définies à l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme).

Ne sont pas concernés par les orientations de ce document :

- le commerce de gros et les activités liées à l'automobile (concessionnaires, garages...) ;
- les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration ;
- les activités agricoles et artisanales (telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers) avec point de vente ne sont pas non plus concernées par les orientations de ce document, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

³ * Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-ventes, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

L'offre commerciale classée par fréquence d'achat

Afin de préciser la notion « d'offre commerciale de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population », le DAAC distingue cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achats. Chaque typologie se caractérise par une aire d'influence principale, correspondant à la zone de chalandise de ces commerces ainsi qu'à leur mode d'accès. Ces typologies permettent de distinguer les impacts en matière d'aménagement du territoire (dimensionnement et mutualisation du stationnement véhicules et cycles, largeur des voies, voies séparées pour déplacements non motorisés, etc...).

Typologie, aire d'influence principale et modes d'accès des activités commerciales

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale	Modes d'accès
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, coiffure, esthétique, épicerie, petites surfaces alimentaires, services et artisans...	Locale (Commune alentours ne disposant pas de commerce, commune, village)	Piéton Cycles Véhicules légers
Hebdomadaire	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé...	Locale + bassin de vie	Piéton Cycles Véhicules légers
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – téléphonie – multimédia, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	Locale + bassin de vie + périmètre SCoT + hors périmètre SCoT	Piéton Cycles Véhicules légers Véhicules utilitaires Véhicules poids lourds

La définition des localisations préférentielles du commerce

Les activités commerciales s'implantent principalement dans les localisations préférentielles du commerce. Ces localisations correspondent à trois types de lieux sur le territoire, à savoir :

- **Les centralités urbaines principales**

Les centralités urbaines principales désignent les enveloppes urbaines des bourgs – pôles principaux et pôles intermédiaires de l'armature urbaine – qui se caractérisent par une mixité de fonctions⁴ : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs...

Elles constituent l'espace prioritaire de développement des commerces sur le territoire.

Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s'étend à l'échelle du bassin de vie des pôles principaux ou des pôles intermédiaires voire au-delà, ainsi que par une diversité commerciale permettant la concurrence et la complémentarité entre entreprises.

- **Les centralités urbaines de proximité**

Les centralités urbaines de proximité désignent les enveloppes urbaines des bourgs – pôles de proximité dans l'armature urbaine – qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles constituent l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire.

Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s'étend à quelques communes autour du pôle de proximité, ainsi que par une diversité commerciale limitée.

- **Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)**

Situés en dehors, mais néanmoins à proximité immédiate des centralités urbaines, ces secteurs sont constitués d'un regroupement de commerces de détail, structurés autour d'équipements commerciaux de type grande, moyenne ou petite surface alimentaire, ayant un rayonnement sur leur bassin de vie.

Un commerce alimentaire isolé ne peut constituer à lui-seul un SIP.

L'équilibre économique et social du territoire reposant sur un maillage de bourgs structurants, les localisations préférentielles du commerce se localisent dans ces bourgs de l'armature territoriale.

⁴ Mixité des fonctions : Sont considérées comme des opérations s'inscrivant dans une logique de mixité, les nouvelles constructions ou les ensembles de constructions dans le cadre d'une même opération dont la surface de plancher intègre des surfaces à vocation commerciale, ainsi qu'une majorité d'autres occupations du sol (logement, activités non commerciales, équipements publics, équipements culture-loisirs-sports, équipements et services de santé...).

Identification des localisations préférentielles du commerce sur le territoire

Types de localisations préférentielles du commerce	Identification	Localisation dans les bourgs structurants de l'armature territoriale
Centralités urbaines principales	Enveloppe urbaine principale des centres-bourgs des pôles principaux et des pôles intermédiaires Légende sur les vues aériennes dans les prescriptions (flouté orange) : 	<ul style="list-style-type: none"> • Bourg de Melle (continuité urbaine de Melle-Saint-Léger-Saint-Martin) • Celles-sur-Belle • Lezay • La Mothe-Saint-Héray • Chef-Boutonne • Brioux-sur-Boutonne • Sauzé-Vaussais
Les centralités urbaines de proximité	Enveloppe urbaine principale des centres-bourgs des pôles de proximité Légende sur les vues aériennes dans les prescriptions (flouté orange) : 	<ul style="list-style-type: none"> • Bourg de Mougou (commune d'Aigondigné) • Périgné • Chizé • Couture d'Argenson
Les secteurs d'implantation périphérique	<ul style="list-style-type: none"> • ZA de la Plaine de Limage • ZA de la Cigogne • ZA du Pinier (Super U, Intermarché, Gamm Vert) • ZA Le Pérot (autour d'Aldi) Légende sur les vues aériennes dans les prescriptions (flouté bleu) : 	<ul style="list-style-type: none"> • Sauzé-Vaussais • Celles-sur-Belle • Melle (Melle et Saint-Léger) • Melle (Saint-Martin)

Prescriptions

Délimitations des localisations préférentielles du commerce

P143 : Les centralités urbaines principales et les centralités urbaines de proximité identifiées sont délimitées à la parcelle par les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi selon la définition des localisations préférentielles du commerce ci-dessus, en intégrant les principes suivants :

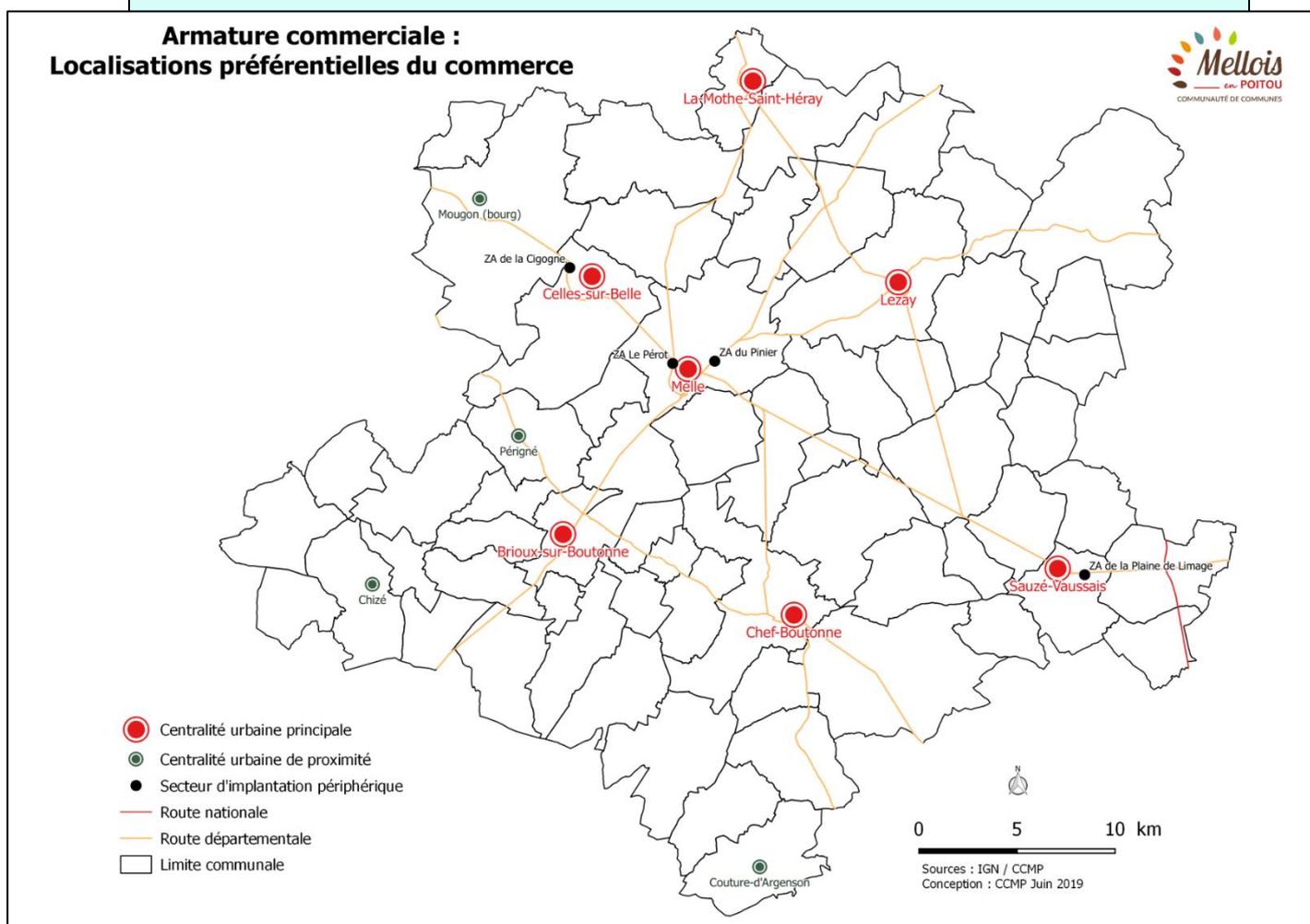
- favoriser les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce :
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti ;
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...) ;
- favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante (de manière générale il est recommandé d'inclure les secteurs situés dans une fourchette de 100 à 200 m de distance maximale depuis le dernier commerce) ;

- dans des centres-bourgs très éclatés, ou dont l'organisation est linéaire et peu concentrée (présence de ruptures), les communes peuvent exclure une partie du linéaire commercial du zonage de centralité, afin de favoriser la concentration des activités dans un secteur donné.

Le périmètre de centralité englobe principalement le centre-bourg mais peut également intégrer des secteurs d'extension urbaine dans la mesure où ces derniers comportent une mixité de fonctions (au moins trois fonctions, l'habitat étant une fonction obligatoire et les deux autres choisies librement).

P144 : Les secteurs d'implantation périphérique identifiés sont délimités à la parcelle par les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi selon la définition des localisations préférentielles du commerce ci-dessus.

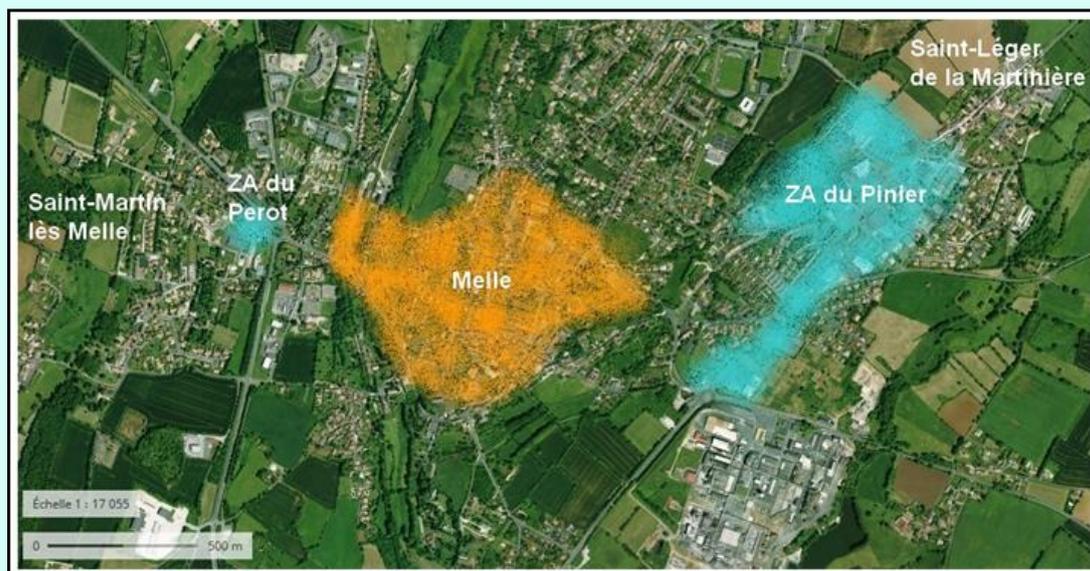
P145 : Les localisations préférentielles du commerce se localisent de la manière suivante :



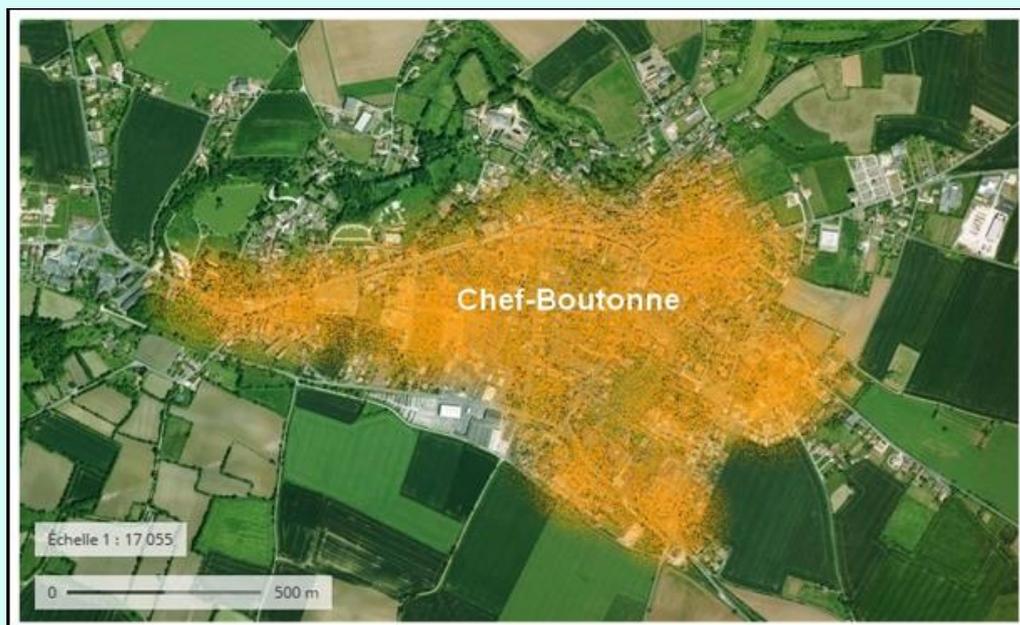
- **Centralité urbaine principale et secteur d'implantation périphérique de Celles-sur-Belle**



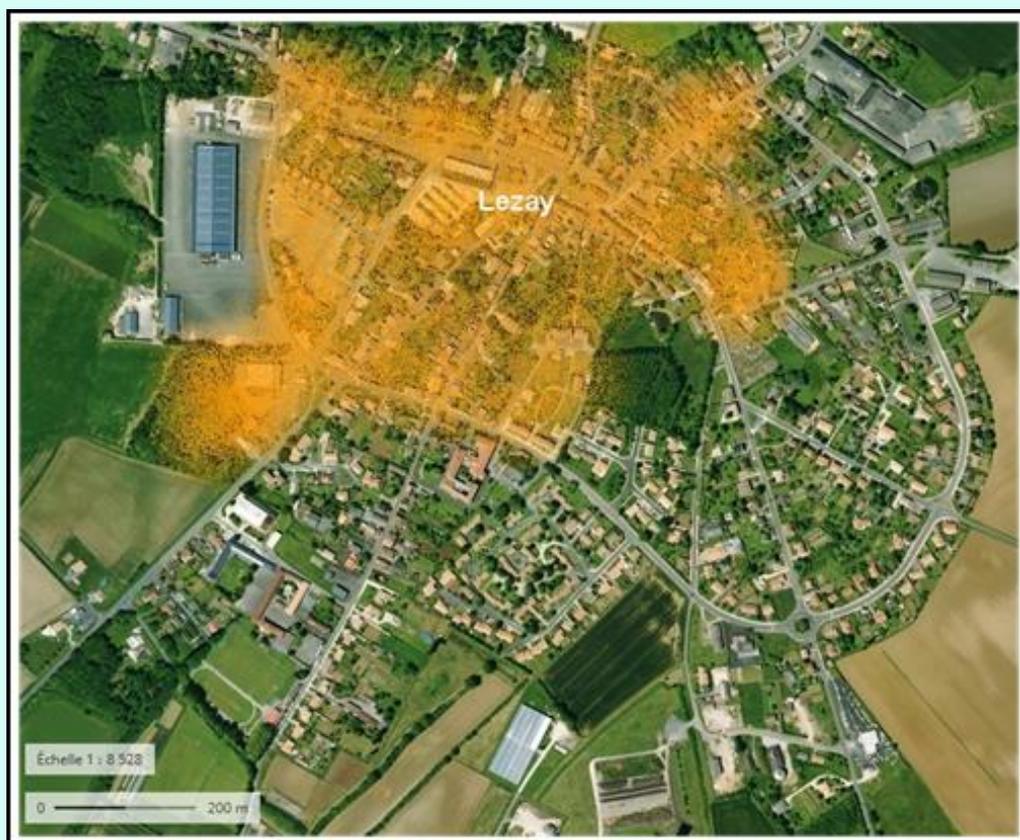
- **Centralité urbaine principale et secteurs d'implantation périphérique de Melle – Saint-Léger – Saint-Martin**



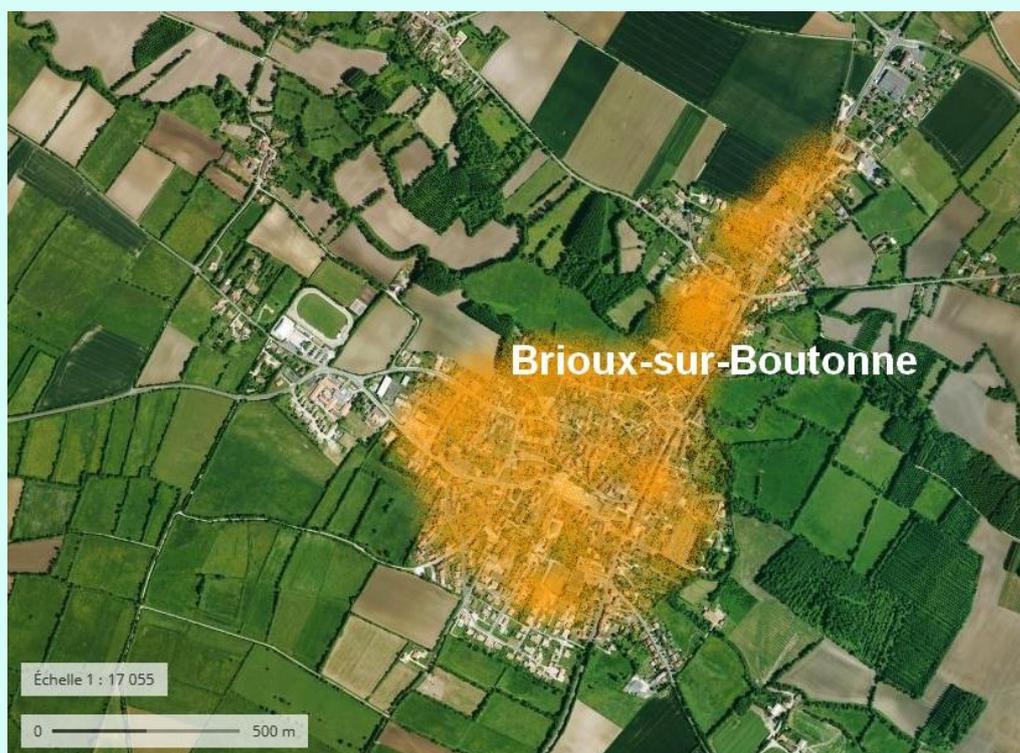
- **Centralité urbaine principale de Chef-Boutonne**



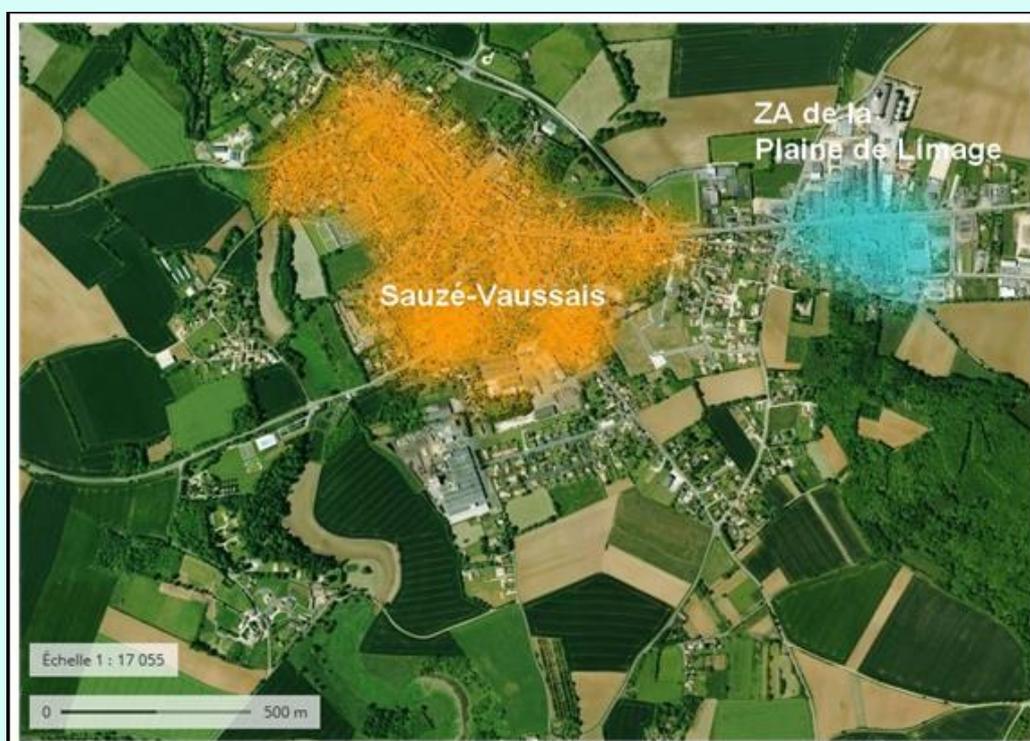
- **Centralité urbaine principale de Lezay**



- **Centralité urbaine principale de Brioux-sur-Boutonne**



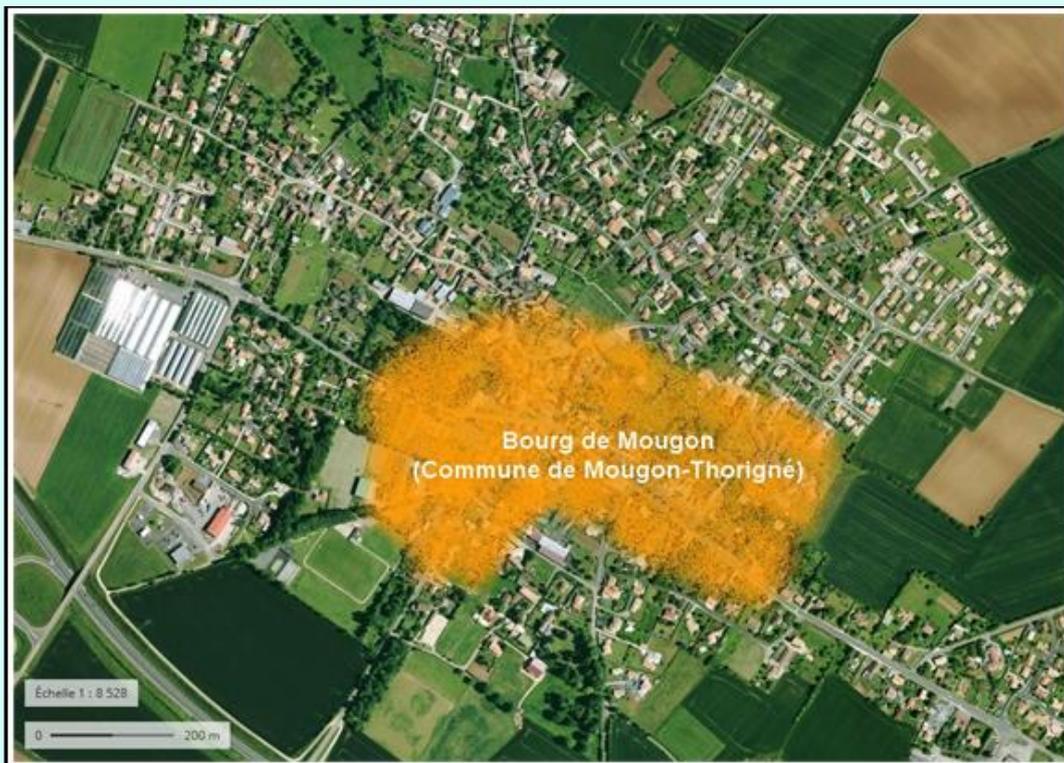
- **Centralité urbaine principale et secteur d'implantation périphérique de Sauzé-Vaussais**



- **Centralité urbaine principale de La Mothe Saint Héray**



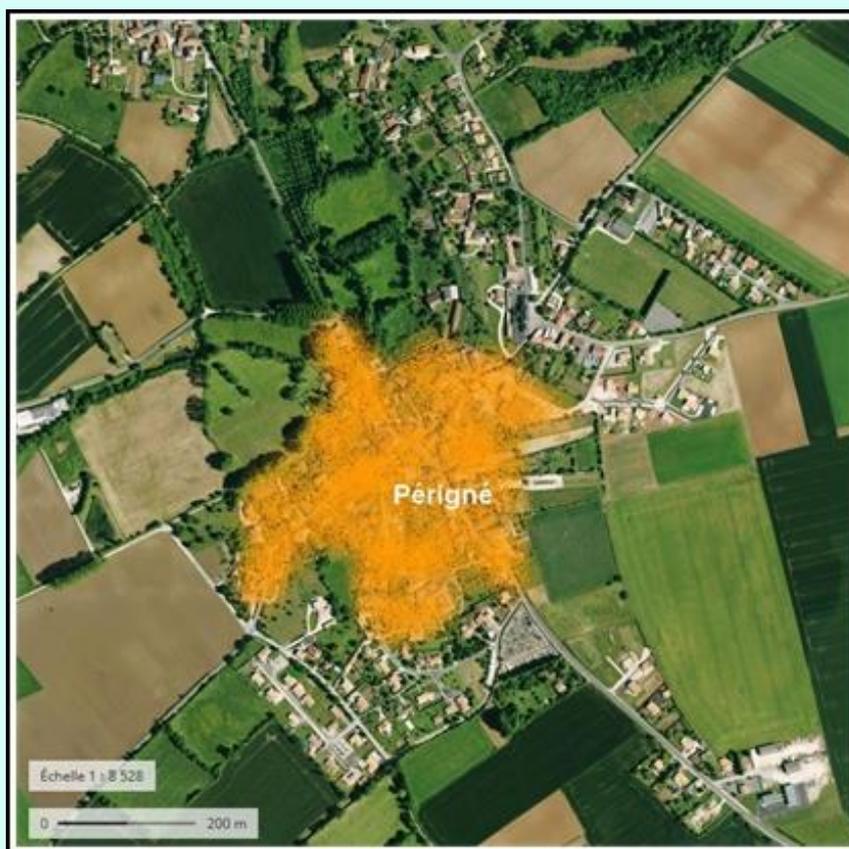
- **Centralité urbaine de proximité de Mougou (commune d'Aigondigné)**



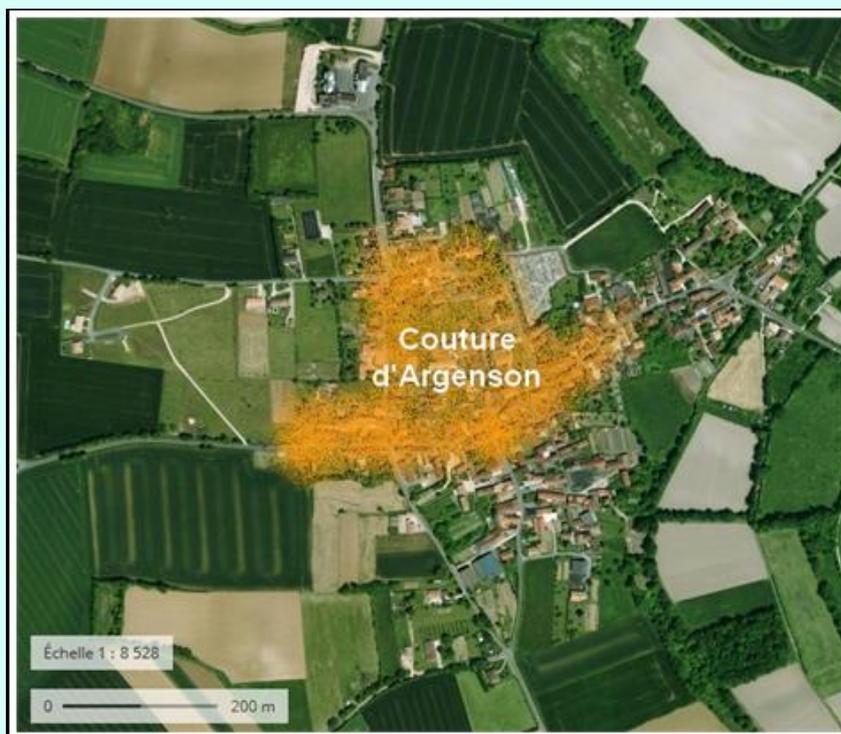
- **Centralité urbaine de proximité de Chizé**



- **Centralité urbaine de proximité de Périgné**



- **Centralité urbaine de Couture d'Argenson**



Prescriptions

Vocations commerciales des localisations préférentielles du commerce

P146 : Afin de garantir la vitalité et l'équilibre des bourgs structurants au sein du maillage territorial (armature urbaine), le DAAC définit des vocations commerciales aux différentes localisations préférentielles du commerce qui se situent dans ces bourgs.

Concernant le commerce dans les centralités urbaines

P147 : Les commerces répondant à la fréquence d'achat « quotidienne » s'implantent prioritairement dans les centralités urbaines.

P148 : Les commerces répondant à la fréquence d'achat « hebdomadaire » s'implantent prioritairement dans les centralités urbaines. Une dérogation est possible pour une implantation en secteur d'implantation périphérique seulement si cette activité la rend incompatible avec un positionnement en centre-bourg (surface de plancher nécessaire supérieure à l'offre existante dans la centralité, logistique de livraison, nuisances générées...). Cette dérogation peut être accordée sur la base d'une justification jointe à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

P149 : Dans les centralités urbaines, les documents d'urbanisme locaux ou le PLUI mettent en place des règles destinées à favoriser le développement des activités commerciales telles que :

- le recul limité et homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands ;
- la mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » sur les emplacements les plus stratégiques et de manière à privilégier les continuités marchandes (article L 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- Un nombre minimal de places de stationnement par local peu contraignant.
- L'accompagnement des réflexions en faveur d'une meilleure accessibilité (piétonne, stationnement, personnes à mobilité réduite, livraisons...).

Concernant le commerce dans les secteurs d'implantation périphérique

P150 : Dans les secteurs d'implantation périphérique, peuvent s'implanter les commerces répondant aux fréquences d'achat « hebdomadaire » (à titre exceptionnel, sous réserve de l'absence de possibilité en centralité (cf. P148)), « occasionnelle », « exceptionnelle ».

P151 : Dans les secteurs d'implantation périphérique, les commerces privilégient les configurations compactes (linéaires ou ensembles à vocation « commerces, artisanat et service ») et les espaces mutualisés (stationnements communs, gestions des déchets et des emballages...).

P152 : Le PLUI pourra préciser des seuils de surfaces de vente pour l'implantation et l'extension des commerces dans les secteurs d'implantation périphérique.

Concernant l'extension des commerces dans les localisations préférentielles

P153 : Dans les centralités urbaines, le DAAC n'impose pas de surface maximale d'extension des commerces.

P154 : Dans les centralités urbaines, le maintien du commerce doit s'accompagner d'une véritable politique publique de valorisation des bourgs portant à la fois sur l'aménagement de l'espace public, la densification des bourgs mais également sur les évolutions en cours du secteur commercial et les besoins que celui peut exprimer (livraisons, stationnement, laboratoires...).

P155 : Dans les centralités urbaines, le DAAC encourage les opérations de recomposition immobilière destinées :

- à créer de nouveaux accès aux immeubles, de nouveaux espaces de convivialité et ou de stationnement (démolition d'immeubles et percement de voies ou création de placettes) ;
- à créer de plus grands commerces en rez-de-chaussée surmontés de grands logements en étage, avec des accès séparés (par exemple : transformer trois immeubles mitoyens avec une organisation verticale en un ensemble pourvu d'un grand commerce au premier niveau et de logements avec une distribution horizontale aux étages).

P156 : Dans les secteurs d'implantation périphérique, l'extension des équipements commerciaux existants est possible dans la mesure où cette dernière est compatible avec l'environnement urbain (accès et capacité de stationnement adaptés, impact sur les commerces mitoyens ou proches, ...).

Concernant l'extension des secteurs d'implantation périphérique

P157 : Le SCoT ne permet pas la création de nouveau secteur d'implantation périphérique.

P158 : Les objectifs de consommation foncière des secteurs d'implantation périphérique sont intégrés dans les objectifs de consommation foncière des zones économiques.

P159 : Toute nouvelle extension des secteurs d'implantation périphérique doit être justifiée et motivée par un argumentaire qui sera intégré dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux ou du PLUI, en présentant notamment :

- l'estimation des besoins des consommateurs et des entreprises, en tenant compte de l'offre existante à l'échelle de la communauté de communes et des territoires limitrophes

- les potentiels constructibles dans les zones ouvertes à l'urbanisation et leur optimisation, en particulier les potentiels de réhabilitation, de restructuration, de densification ou de résorption de friches
- la desserte par le réseau routier structurant
- les accès, en particulier pour le trafic lourd (pour protéger au maximum les zones habitées des nuisances) et les mobilités douces (existence ou création de liaisons attractives et sécurisées avec les bourgs)
- la prise en compte des conflits d'usage potentiels avec les zones urbanisées, agricoles ou naturelles alentours
- la prise en compte des enjeux agricoles et le cas échéant la recherche de mesures de compensation des impacts sur les exploitations, en concertation avec les représentants de la filière agricole et les agriculteurs concernés.

Tout nouveau projet devra démontrer sa gestion économe de l'espace et éviter au maximum l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Concernant les implantations commerciales et leurs extensions en dehors des localisations préférentielles du commerce

P160 : Dans les communes qui ne possèdent pas une localisation préférentielle du commerce, les nouveaux projets sont possibles uniquement au sein du tissu bâti existant du centre-bourg (enveloppe urbaine délimitée par les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi).

P161 : Pour les commerces existants :

- situés dans les communes qui ne possèdent pas une localisation préférentielle du commerce,
- ou isolés, car situés en dehors d'une localisation préférentielle du commerce ou en dehors de l'enveloppe urbaine d'un centre-bourg.

Ces derniers peuvent bénéficier d'une extension encadrée :

	Surfaces de vente à la date d'approbation du SCoT	
	Inférieure à 100 m ²	Supérieure à 100 m ²
Surface maximale de vente créée en extension	50 m ²	300 m ²
% maximal d'extension	-	50 %

P162 : Dans les communes qui ne possèdent pas une localisation préférentielle du commerce, les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi ou le PLUI peuvent définir de nouvelles centralités de dimensionnement limité, liés à un projet urbain de grande ampleur proposant une mixité de fonctions (au moins trois fonctions), au sein desquels ils privilégient le développement du commerce.

P163 : À titre exceptionnel, sous réserve de justification et dans le respect des principes généraux du DAAC, les documents locaux d'urbanisme peuvent toutefois autoriser, en dehors des centralités et des secteurs commerciaux de périphérie, la création de commerces strictement liés à des sites ou équipements touristiques.

Concernant l'implantation de certains types de commerces

P164 : L'implantation de drive n'est possible que lorsque ce dernier est associé à un commerce de détail.

Concernant la qualité paysagère des nouveaux équipements commerciaux

P165 : Dans les secteurs d'implantation périphérique, les nouveaux équipements commerciaux intègrent des aménagements permettant l'insertion paysagère du projet. La prise en compte de ce principe d'insertion paysagère se mesure au regard :

- de la végétalisation des espaces extérieurs et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;
- du traitement paysager des aménagements dédiés aux modes de déplacements doux ;
- du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc.) ;
- du traitement des façades (palette de couleur, position et taille des enseignes) ;
- du traitement des limites séparatives (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone) ;
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets ;
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les dossiers de demande d'autorisation apportent la justification de la prise en compte de l'ensemble des points précités.

Les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi mettent en place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

Concernant la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

P166 : Les nouveaux équipements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

P167 : Les nouveaux projets intègrent des principes de sobriété énergétique notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Ils peuvent également intégrer des dispositifs de production d'énergie.

P168 : Les nouveaux projets veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la réduction, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source ;
- en intégrant une démarche d'économie circulaire quand elle est possible
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnels du bâtiment commercial).

Concernant les logiques d'accès et de circulation au sein des secteurs d'implantation périphérique

P169 : Dans les futurs sites d'extension des secteurs d'implantation périphérique, les nouveaux projets sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement global à l'échelle du secteur d'implantation périphérique (outils possibles : orientations d'aménagement, ZAC...) comportant :

- la définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (mutualisation des accès entre plusieurs commerces) ;
- la définition des logiques d'accessibilité via des modes doux (principaux cheminements, connexion avec les itinéraires et modes doux existants et les quartiers d'habitation limitrophes) ;
- la définition des logiques d'implantation des bâtiments, des espaces de stationnement (dans une logique de mutualisation) ;
- la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT.

Concernant les marchés et le commerce non sédentaire

P170 : Les communes qui disposent d'un marché hebdomadaire doivent maintenir des conditions favorables à l'accueil des commerces non sédentaires (halles, bornes foraines, arrivées d'eau, évacuations, collecte des déchets...) en centre-bourg.

P171 : Les communes qui ne disposent pas de commerce et services répondant à la fréquence d'achat « quotidienne » ou « hebdomadaire » peuvent prévoir dans leurs aménagements de centre-bourg l'implantation d'éléments destinés à favoriser l'accueil de commerçants non sédentaires (halles, bornes foraines, arrivées d'eau, évacuations, collecte des déchets...), dans le but de créer un petit marché complémentaire à l'offre existante au sein du bassin de vie.

SYNTHESE DES POSSIBILITES OFFERTES PAR LE DAAC DU SCOT DU MELLOIS EN POITOU

Localisation	Localisation préférentielle du commerce			Zones d'activité économiques (en dehors des SIP)	Centres bourgs des communes ne disposant pas de localisation préférentielle du commerce	Autres localisations	
	Fréquence d'achat	Centralité urbaine structurante	Centralité urbaine de proximité				Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)
CONSTRUCTION NEUVE	Quotidienne	Nouvelles implantations de commerces autorisées, sans limite de surface de vente et quelle qu'en soit la destination		Nouvelles implantations non autorisées.	Activité commerciale autorisée uniquement si elle est liée à l'activité de production industrielle ou artisanale et qu'elle ne constitue pas l'activité principale de l'entreprise : la surface de vente ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.	Projets possibles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Possibilité d'utiliser des bâtiments par changement de destination	Nouvelles implantations non autorisées
	Hebdomadaire			Nouvelles implantations non autorisées, sauf dérogations prévues à la P148			
	Occasionnelle Légère			Nouvelles implantations autorisées			
	Occasionnelle Lourde						
	Exceptionnelle						
COMMERCE EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU SCOT		Extensions non limitées	Extensions non limitées	Extensions non limitées	Extension limitée à 50 m ² pour les commerces de moins de 100 m ² de surface de vente. Extension limitée à 300 m ² de surface de vente et à 50% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT, pour les commerces de plus de 100 m ² de surface de vente.		
DEGRE D'EXTENSION POSSIBLE							

Les

orientations et objectifs concernant équipement commerciaux liés aux sites et équipements touristiques ou liés à l'activité agricole sont détaillées dans les chapitres dédiés à ces thématiques.

NB : La surface de vente maximale indiquée s'applique à la cellule commerciale. Par exemple, pour un hypermarché avec galerie marchande, chaque cellule commerciale est prise en compte séparément.

Recommandations

R50 : Dans les centralités urbaines, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces comme :

- l'adaptation des capacités et de la gestion du stationnement (stationnement de courte durée, de longue durée) ;
- la mise en place d'une signalétique commerciale homogène et d'un jalonnement ;
- la continuité des cheminements doux trottoirs, traversées piétonnes et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;
- la mise en place de mobilier urbain qualitatif et homogène (bancs, éclairage...).

R51 : Dans les centralités urbaines, lors des opérations à vocation d'habitat, il s'agira d'étudier la faisabilité de l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments créés ou réhabilités, tout en permettant l'accès aux étages supérieurs, en priorité pour du logement.

R52 : Dans les secteurs d'implantation périphérique, il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification.

D'une part, il convient d'agir sur les espaces publics et notamment sur le traitement des axes routiers, grâce :

- au traitement qualitatif des voies situées en entrée de ville avec :
 - la mise en place d'alignements d'arbres de hautes tiges (pour diminuer l'impact paysager des panneaux publicitaires et des enseignes) ;
 - la matérialisation et la sécurisation des cheminements doux en bord de route ;
 - la mise en place d'une signalétique claire et homogène.
- aux aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces au sein des secteurs d'implantation périphérique, en travaillant sur :
 - le gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...) ;
 - le mobilier urbain et l'éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone ;
 - l'adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier...) ;
 - la mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone.

D'autre part, sur les espaces privés, il s'agit de profiter des nouveaux projets dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble. Il convient de travailler sur :

- la mise en place d'accès mutualisés ;
- la simplification des accès viaires ;
- la mutualisation des stationnements ;
- la création de connexions douces entre les commerces ;

- la réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce ;
- la densification commerciale sur les places de parkings gagnées ;
- la végétalisation des espaces extérieurs ;
- la cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

2. Rassembler de façon raisonnée les nouvelles offres de logement

Avec une moyenne d'environ 280 logements mis en chantier annuellement entre 2003 et 2012, le Mellois en Poitou a connu durant ces dernières décennies une dynamique très importante dans les démarches de construction. Toutefois, cette dynamique de croissance et d'évolution n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire notamment du fait de l'influence de Niort sur le nord-ouest du Pays. En effet, cette zone est plus développée car elle attire de nombreux « navetteurs » qui travaillent à proximité de Niort et viennent s'installer en Mellois en Poitou.

Actuellement, il a pu être observé que le rythme de construction neuve repartait à la hausse, après une phase de baisse, en lien avec une prise de conscience du besoin de renouvellement au sein du parc immobilier existant. La lutte contre la vacance au sein des bourgs constitue un enjeu important pour le Mellois en Poitou. Les objectifs sont pour le territoire de lutter contre l'étalement urbain, de diversifier les offres de logement, d'homogénéiser l'offre sur l'ensemble du territoire et de créer une cohérence dans le développement urbain des bourgs. En outre, **le DOO ajoute la création de 290 logements annuels dans le but d'accueillir de nouveaux habitants et de maintenir la population sur place**. Cet objectif se compose d'une production de **235 logements neufs** et d'une diminution du rythme observé d'augmentation de la vacance (objectif de diminution du rythme d'augmentation par la **remise sur le marché de 55 logements vacants** chaque année).

Cette ambition démographique s'appuie sur la capacité d'accueil du territoire et la volonté exprimée, dans le scénario retenu, d'un territoire accueillant une population nouvelle, renforçant ses polarités, augmentant son niveau d'équipement. Le tout en adéquation avec ses capacités (physiques, mobilités, assainissement...) à accueillir ces populations nouvelles.

2.1 Rénover le parc de logements existant et diversifier l'offre de logement

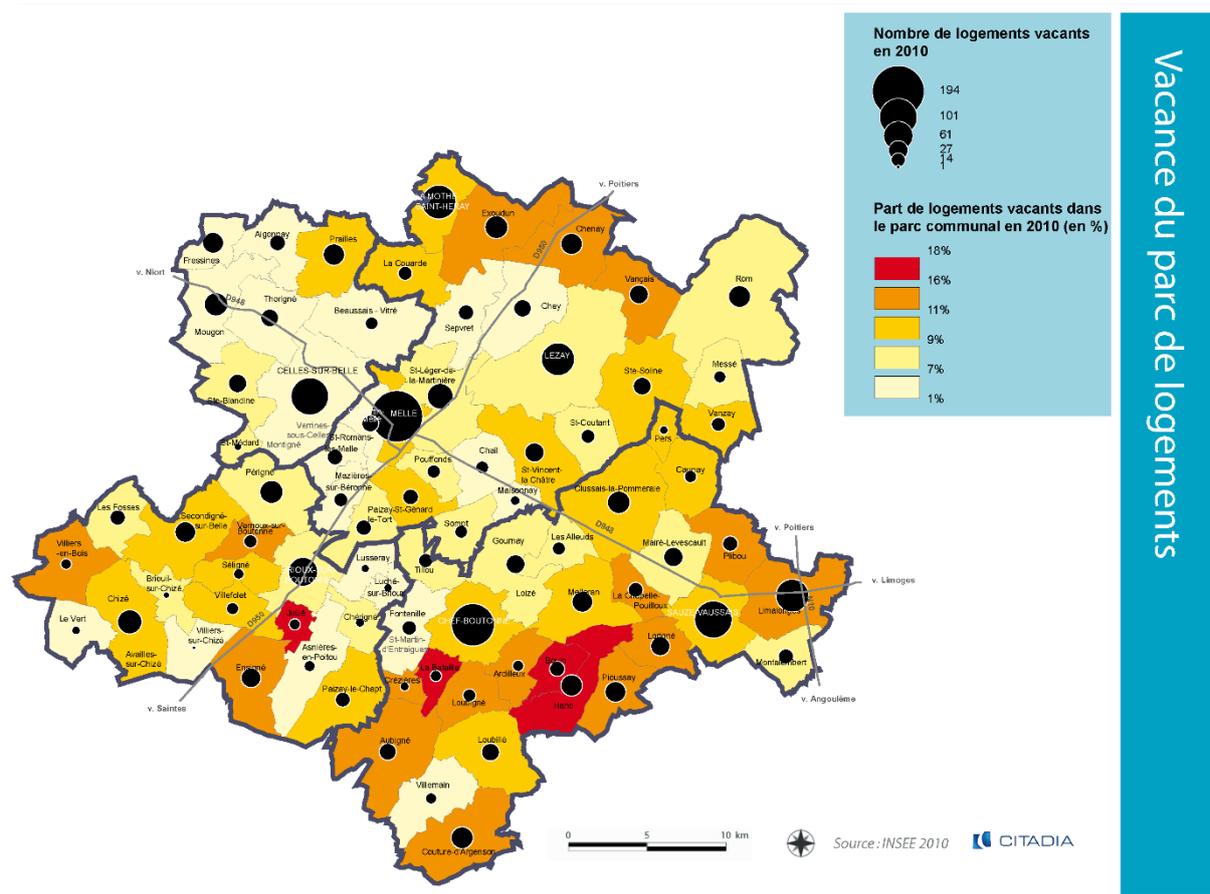
Sur le territoire, le taux de vacance est élevé (9% en 2010 puis 10% en 2015), avec en 2015 environ 2 600 logements non occupés, le taux acceptable devant être autour de 5%. Ce niveau élevé de vacance est en partie dû à une offre de logements inadaptée à la demande :

- Majoritairement des logements de grande taille alors que la composition des ménages est principalement d'une à deux personnes ;
- des difficultés d'accès aux étages et de stationnement pour les logements en centre-bourgs ;

- nécessité d'importants travaux en matière d'ergonomie, d'accessibilité, d'isolation thermique et de performance énergétique ;

De plus, l'offre étant peu diversifiée (94% des logements répondent à la typologie « maisons »), elle ne permet pas d'accompagner pleinement le parcours résidentiel des habitants, notamment dans le phénomène de desserrement des ménages, qui implique un besoin plus important de logements tant dans le nombre que dans la variété des typologies. On peut également noter des écarts importants au niveau des prix du marché, tant sur le logement ancien que sur les terrains à bâtir. Certains logements anciens peinent à trouver acquéreur notamment en raison de leurs prix trop élevés par rapport aux capacités d'investissement des habitants. Parallèlement, de nombreuses parcelles ont été viabilisées dans des lotissements qui restent vides depuis des années, car situées dans des villages peu attractifs. Malgré tout, il paraît plus aisé pour de nombreux habitants ou nouveaux arrivants de construire un logement neuf sur une parcelle vierge que de rénover un logement ancien.

L'enjeu du territoire est donc de revitaliser ses centres-bourgs au travers d'une démarche de réinvestissement des logements existants, tout en limitant l'artificialisation des terres agricoles.



Vacance du parc de logements

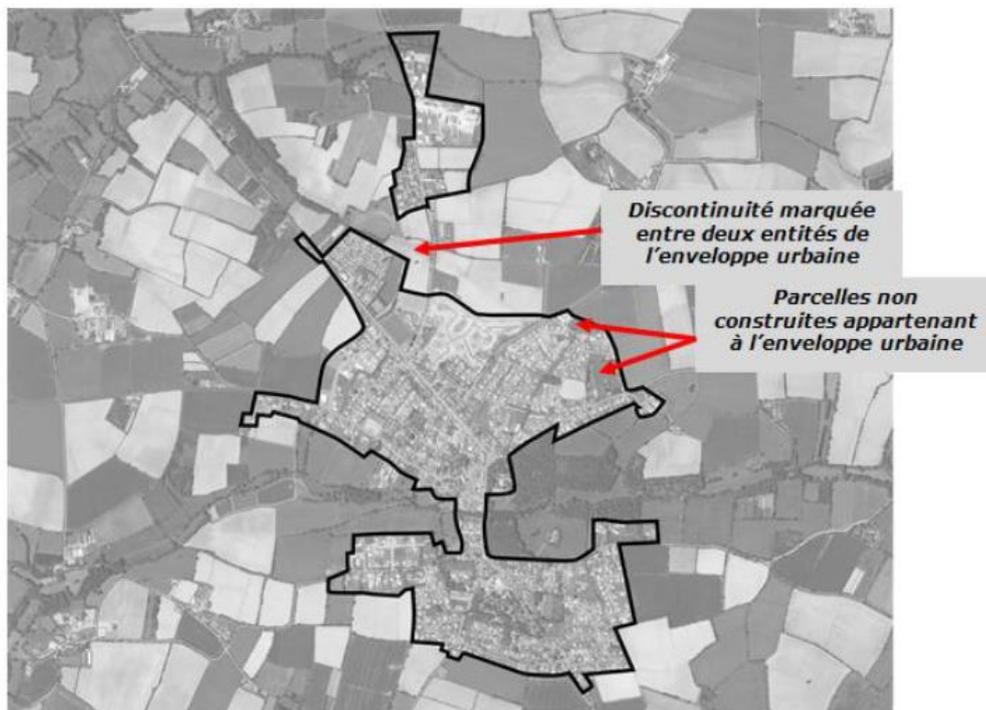
Prescriptions

P172 : Pour chaque bourg et espace aggloméré (village) du territoire, une « enveloppe urbaine » doit être délimitée. La méthode employée pour cette délimitation devra être identique pour tout le territoire du SCoT.

L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

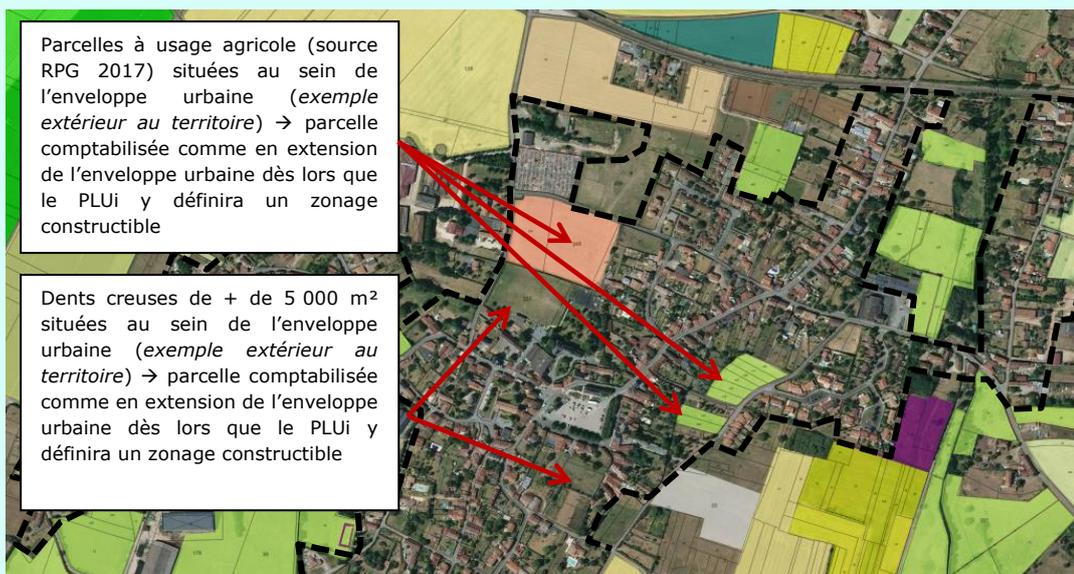
L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu des agglomérations, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents locaux d'urbanisme devront veiller à mettre en œuvre leur politique de renouvellement urbain.



Exemple d'application de la notion d'enveloppe urbaine (enveloppe au sein de laquelle les PLU devront définir les objectifs de renouvellement urbain (part des surfaces du développement résidentiel à effectuer au sein de l'enveloppe urbaine pendant la durée d'application du SCoT)).

NB : les espaces à vocation agricole ou naturelle (hors vergers ou potagers) situés au sein des enveloppes urbaines sont considérés comme en dehors de l'enveloppe urbaine et donc comptabilisés comme de la consommation foncière en extension.

NB : les dents creuses (à vocation agricole, naturelle ou non et situées, par définition, au sein des enveloppes urbaines) sont comptabilisées comme de la consommation foncière en extension dès lors que leur surface d'un seul tenant est supérieure à 5 000 m².



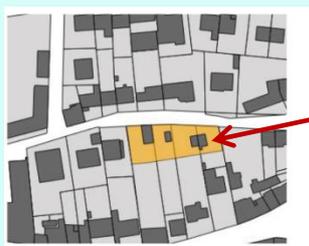
P173 : Une étude du potentiel de densification de chaque enveloppe urbaine doit être conduite à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU ou du PLUi. Cette étude implique un travail (d'un point de vue quantitatif et qualitatif) d'identification des « dents creuses », des fonds de jardin, des cœurs d'îlot, des parcelles densifiables, des espaces interstitiels mutables, des friches urbaines ou économiques, des logements vacants afin de déterminer leurs fonctions, leurs caractéristiques et leur potentiel de développement ou d'évolution. Cette étude doit être réalisée au sein des enveloppes urbaines définies ci-avant.

Une « dent creuse » est un espace urbain non bâti entre deux zones bâties.



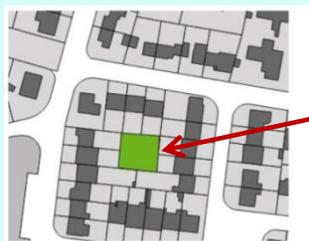
Exemple de « dent creuse »

Un « fond de parcelle » est un espace situé à l'arrière de plusieurs parcelles bâties qui se compose en général de terrains nus et de jardins.



Exemple de « fond de parcelle »

Un cœur d'îlot est un espace compris à l'intérieur d'un îlot urbain qui se compose en général de terrains nus et de jardins. Bien qu'il puisse être défini comme gisement foncier, le cœur d'îlot est rarement densifiable



Exemple de « cœur d'îlot »

Une parcelle densifiable est une parcelle considérée comme sous-occupée, c'est-à-dire en dessous de la densité urbaine moyenne constatée dans le tissu urbain avoisinant.

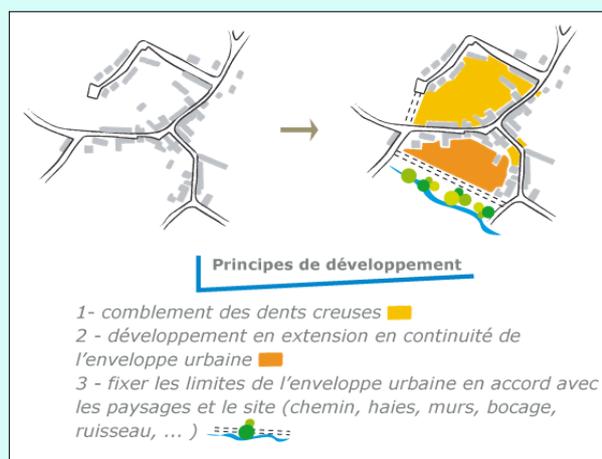


Exemple de « parcelle densifiable »

P174 : Afin de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, et afin de renforcer l'attractivité des bourgs, les nouvelles constructions s'effectueront en priorité à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs. Ces constructions s'effectueront en densification du tissu existant, en veillant à la cohérence d'ensemble et en évitant les extensions linéaires, comme dans les illustrations ci-après.

Le **bourg** est un ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel et disposant d'équipements et de commerces ou services de proximité.

Dans les bourgs, pourront être prévues des extensions en continuité de l'enveloppe urbaine dans la limite des besoins.



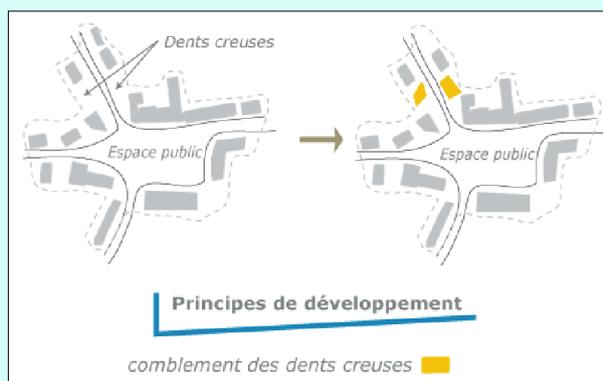
Les bourgs sont le support prioritaire du développement des communes. Ils peuvent recevoir des constructions nouvelles, en densification de l'enveloppe urbaine (priorité 1) ou en extension de celle-ci (priorité 2), dans le respect des critères évoqués par le SCoT (capacité des réseaux...).

Dans le cas des communes nouvelles, on entend par :

- « **bourg principal** » l'agglomération ou enveloppe urbaine continue désignée comme chef-lieu actuel de la commune nouvelle (siège administratif ; présence des principaux services, commerces et équipements) ;
- « **bourg secondaire** » l'agglomération ou enveloppe urbaine continue des anciens chefs-lieux des communes déléguées ou fusionnées.

Le **village** est d'une taille plus importante que le hameau et comprend, ou a compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs qu'ils soient administratifs, culturels ou commerciaux. Le village est la plupart du temps caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, espace public...

Des extensions **limitées** en continuité de l'enveloppe urbaine pourront être prévues dans la limite des besoins.



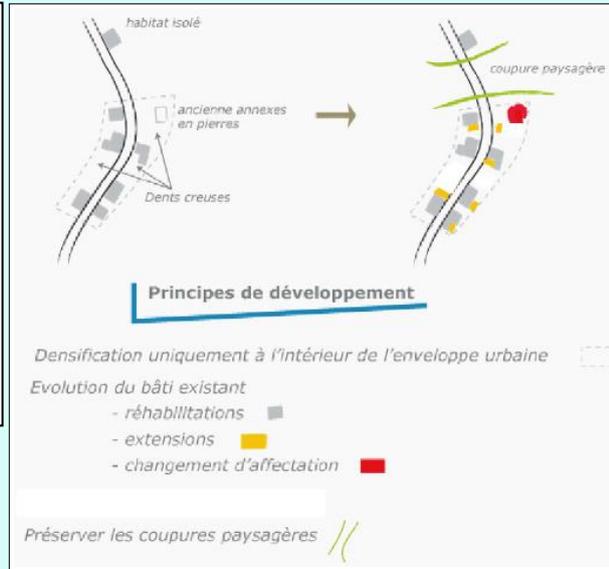
Les villages peuvent correspondre à des besoins de développement complémentaires des bassins de vie. Ils peuvent recevoir de nouvelles constructions en densification de l'enveloppe urbaine uniquement. Dans tous les cas, la densification des villages doit s'inscrire dans une logique de « projet de village ».

En fonction des caractéristiques d'équipement dudit village, celui-ci recevra un classement en zone urbaine ou en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sein du PLUi. Qu'ils concernent des villages à vocation d'habitat ou des projets d'activités économiques, tourisme, équipements... les STECAL seront définis de manière exceptionnelle et seront justifiés par l'expression d'un projet. Le règlement du PLUi encadrera les possibilités de construire au sein de ces espaces, en accord avec les dispositions du code de l'urbanisme (6° de l'article L. 123-1-5).

Le **hameau** désigne un groupe d'habitations (inférieur à 30 habitations), pouvant comprendre également d'autres types de constructions. Il est isolé et distinct du bourg ou du village.

Dans cette catégorie, on inclut également les écarts et l'habitat développé de façon linéaire le long d'une voie de circulation en discontinuité d'un bourg ou d'un village.

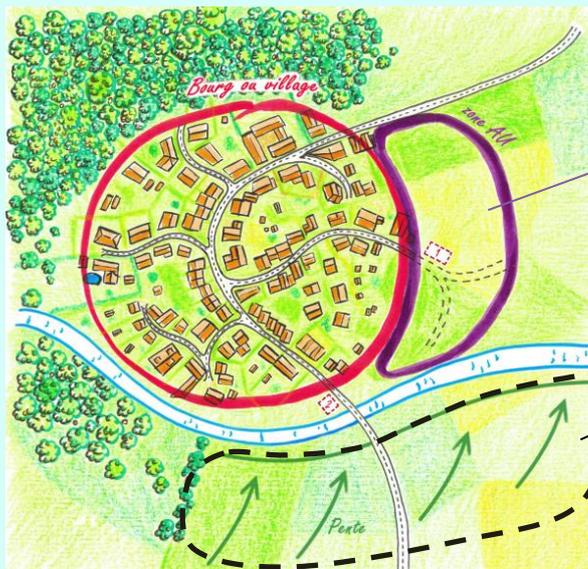
Le hameau se caractérise donc par une taille modeste et le regroupement de constructions.



Les hameaux ne peuvent pas recevoir de constructions nouvelles. Seules les extensions limitées des constructions existantes et les changements de destination de bâtiments ayant perdu leur vocation initiale peuvent y être autorisés.

P175 : Si le potentiel de densification est insuffisant pour répondre aux besoins de développement d'une commune ou d'un bassin de vie du territoire du Mellois en Poitou, des zones pourront être ouvertes à l'urbanisation de manière proportionnée aux besoins identifiés.

Ces zones à urbaniser seront positionnées en continuité du tissu existant et dans une logique de proximité et de connexion avec le bourg.



Secteur de projet en continuité du centre bourg : contiguïté des espaces, amorce routière prévu pour le futur aménagement de la zone, accessibilité aisée par des axes structurants...

Secteur de projet n'étant positionné en continuité de l'urbanisation existante : rupture de la connexion avec le bourg par une infrastructure importante et par la topographie du site.

P176 : A l'échelle de chaque secteur de bassin de vie (cf. carte de délimitation des bassins de vie), **au moins 40% des logements programmés devront l'être au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages** définis par le PLUi ou les documents d'urbanisme locaux.

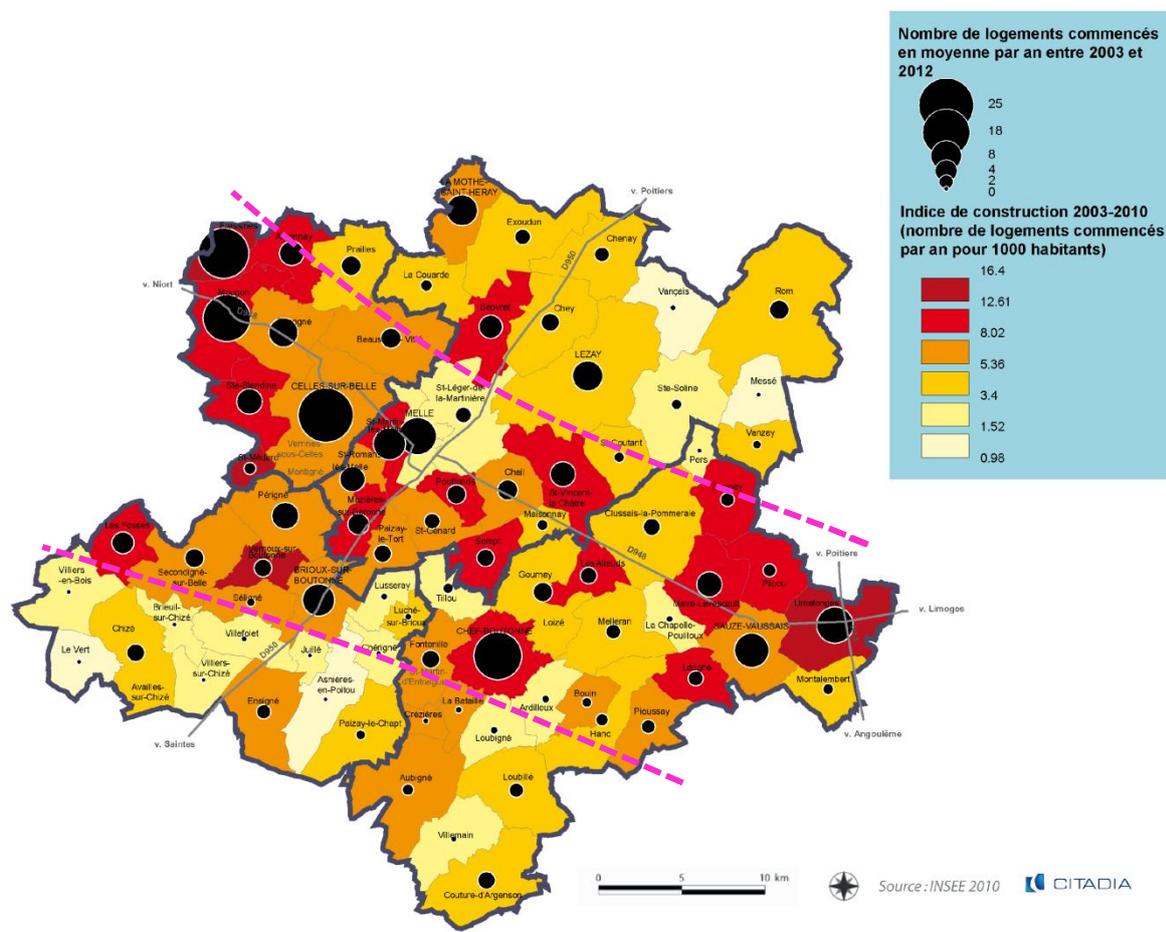
2.2 Améliorer la répartition des nouvelles offres sur le territoire et limiter l'étalement urbain

Sur le territoire, les constructions de nouveaux logements ont été importantes sur la période 2004 – 2007, puis ont connu une baisse notable jusqu'en 2016. En 2018, le nombre de logements commencés était de nouveau autour de 300.

Le phénomène de desserrement des ménages et le manque de diversité des logements sur le territoire – l'offre en logements existants étant largement dominée par la typologie « maison T4 ou T5 » – impliquent un besoin en logements plus important.

Le renouvellement urbain, la rénovation du bâti ancien, ainsi que la densification au sein de l'enveloppe urbaine doivent être accentués pour préserver les terres naturelles et agricoles. En effet, la quasi-intégralité des nouveaux logements construits l'ont été sous la forme de maison individuelle type pavillon, en extension des bourgs ou des villages, sur des terres agricoles.

On constate également que sur certains secteurs où la vacance est importante, de nombreuses parcelles viabilisées à l'initiative des communes restent vides depuis des années quand sur d'autres secteurs, la demande en terrains à bâtir ou en logements à rénover est difficilement satisfaite.



La construction neuve

Prescriptions

P177 : Le SCoT, en appliquant les prescriptions définies dans les chapitres précédents, affirme un objectif de :

- Limitation de la consommation d'espace en extension des espaces urbanisés à vocation d'**habitat et d'équipements collectifs** (hors infrastructures majeures non liées à une opération particulière (doublement voie départementale, LGV par exemple)) à un maximum de **140 hectares entre 2018 et 2030, soit 10,8 ha par an sur 13 ans (contre 18 ha par an en extension sur la période 2002-2011)**.
Concernant les équipements collectifs, leur implantation sera prioritairement réalisée :
 - *En premier lieu, par requalification d'équipements existants ;*
 - *En second lieu, par densification des zones d'équipements existantes à l'échelle des territoires ;*
 - *En troisième lieu, par extension des zones d'équipements existantes ;*
- Limitation de la consommation d'espace à vocation **d'activités économiques** à hauteur de **55 hectares au-delà des surfaces déjà aménagées et disponibles** (représentant 34 hectares en 2019), soit 4,2 ha par an. Sont comptabilisées dans ce volume :
 - l'extension des secteurs d'implantation périphériques ;
 - l'extension des sites économiques isolés ;
 - l'extension des infrastructures touristiques situées en dehors des enveloppes urbaines.

P178 : En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, la communauté de communes réalise un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole. Ce dernier identifie notamment l'impact du projet d'urbanisation :

- sur la viabilité des exploitations agricoles concernées (investissements récents et perspectives d'évolution des exploitations, fonctionnalité des entités foncières, qualité des sols...)
- sur les déplacements des engins agricoles
- et, le cas échéant, propose des mesures d'adaptation (solutions foncières, échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs...).

P179 : Le SCoT donne un cadre de référence au nombre de logements à produire.

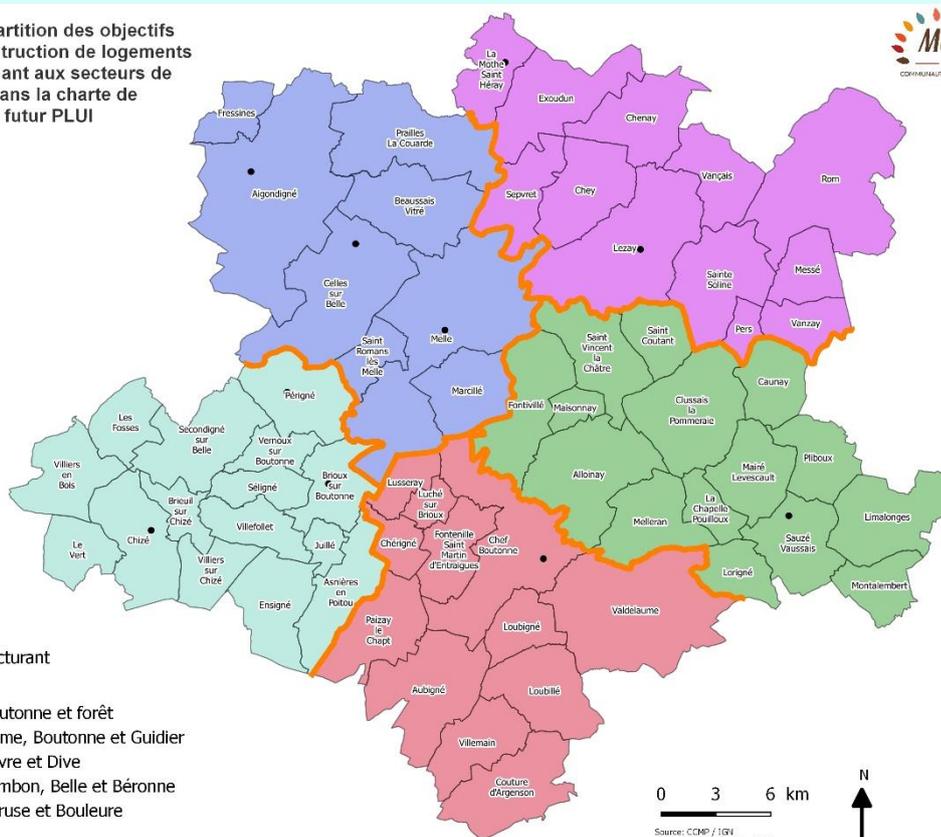
P180 : Au total, le SCoT fixe pour objectif la production de **290 logements annuels** sur la période 2018-2030. Ce chiffre comprend à la fois les mises en chantier de logements neufs (280 logements dont **au moins de 40% sont construits au sein d'espaces déjà urbanisés**), les remises sur le marché de logements vacants (55 logements annuels) en cas démolitions-reconstructions, seul le solde de l'opération sera comptabilisé.

NB : l'objectif de 40% de constructions au sein des enveloppes urbaines / espaces déjà urbanisés doit être atteint à l'échelle des bassins de vie définis par le SCoT et non à l'échelle communale, au regard de l'incapacité de certaines communes à atteindre l'objectif au regard de la structuration du tissu bâti. Par ailleurs, cet objectif s'entend à l'échelle des 235 logements neufs à produire chaque année.

L'objectif de 290 logements annuels se répartit de la manière suivante :

Secteurs géographiques / Bassins de vie	Objectif de construction de logements neufs par an	Objectif de remise sur le marché de logements vacants par an (par rapport à l'évolution tendancielle projetée sur 2018-2030)	Total
Boutonne et forêt	27	55	290
Aume-Boutonne-Guidier	28		
Sèvre et Dive	27		
Lambon-Belle-Béronne	109		
Péruse et Bouleure	44		
Territoire	235	55	290

Secteurs de répartition des objectifs annuels de construction de logements neufs correspondant aux secteurs de bassins de vie dans la charte de gouvernance du futur PLUI



- Bourg structurant
- Bassin de vie
- Secteur Boutonne et forêt
- Secteur Aume, Boutonne et Guidier
- Secteur Sèvre et Dive
- Secteur Lambon, Belle et Béronne
- Secteur Péruse et Bouleure

Source: COMP / IGF
Conception: COMP Février 2019



P181 : La répartition de l'objectif de création de nouveaux logements entre les communes fera l'objet d'une concertation à l'échelle de chaque secteur géographique à l'occasion de l'élaboration du PLUi et du Programme Local de l'Habitat (PLH). Les polarités devront accueillir une part minimale de ces nouveaux logements leur permettant de maintenir leur poids démographique, voire de le renforcer, suivant la répartition décrite ci-après.

Secteurs géographiques / Bassins de vie	Polarités devant accueillir une part minimale de nouveaux logements	Pour information : Part des logements neufs construits dans les polarités au sein de chaque secteur sur la période 2004-2018	Part minimale des logements neufs à construire allouée aux polarités de chaque secteur sur la période d'application du SCoT	Objectif minimal de logements neufs à construire annuellement dans les polarités sur la période d'application du SCoT
Boutonne et forêt	<ul style="list-style-type: none"> • Brioux-sur-Boutonne : bourg ; • Chizé : bourg ; • Périgné : bourg ; 	59%	74%	20
Aume-Boutonne-Guidier	<ul style="list-style-type: none"> • Chef-Boutonne : bourg ; • Couture d'Argenson : bourg ; 	61%	65%	18
Sèvre et Dive	<ul style="list-style-type: none"> • Lezay : bourg ; • La Mothe Saint-Heray : bourg ; 	47%	67%	18
Lambon-Belle-Béronne	<ul style="list-style-type: none"> • Melle : tâche urbaine à cheval sur Melle, Saint Léger et Saint Martin ; • Aigondigné : enveloppe urbaine du bourg de Mougou ; • Celles sur Belle : bourg ; 	47%	64%	70
Péruse et Bouleure	<ul style="list-style-type: none"> • Sauzé-Vaussais : bourg 	17%	25%	11

Les projets d'infrastructures majeures ainsi que les projets d'amélioration de la desserte (déviation de Melle, modernisation de la RD948...) concourront à l'affirmation de l'armature territoriale et serviront de point d'ancrage aux développements prioritaires du territoire.

P182 : La traduction spatiale des objectifs de production de logements dans le PLUi tiendra compte :

- du potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines
- du potentiel de remise sur le marché de logements vacants
- des densités minimales fixées au chapitre suivant.

La production de logements devra favoriser la mixité sociale au sein des bourgs structurants. Ainsi, les opérations d'aménagement significatives et réalisées en cœur de bourgs ou au sein des pôles structurants comporteront un objectif de diversification des statuts d'occupation (atteinte d'un parcours résidentiel complet sur le territoire, notamment à proximité des services / équipements) : logements aidés, location/accession, logements adaptés pour personnes âgées. La territorialisation et la quantification seront précisées dans le PLH et le PLUi.

P183 : Pour les opérations de création de logements, les objectifs de **densité brute** moyenne minimale fixés par le SCoT sont les suivants :

	Localisation (dans le cas des communes-nouvelles, possibilité de plusieurs « bourgs » par commune)	Taille moyenne d'une parcelle bâtie en m² (à titre indicatif)
Pôles principaux	<p><u>Bourgs principaux : 15 logements / ha</u> Melle : enveloppe urbaine « continue » de Melle – Saint Léger de la Martinière – Saint Martin lès Melle Celles sur Belle : enveloppe urbaine « continue » de Celles sur Belle Aigondigné : enveloppe urbaine de Mougou</p>	555
Communes sous influence de l'agglomération niortaise	<p><u>Bourgs secondaires et opérations groupées dans les villages : 13,5 logements / ha</u> Melle : enveloppe urbaine « continue » de Paizay-le-Tort, Charzay Celles sur Belle : enveloppe urbaine « continue » de Verrines sous Celles, Montigné, Saint Médard Aigondigné : enveloppe urbaine « continue » de Sainte Blandine, Tauché, Aigonny, Thorigné</p>	617
Pôles intermédiaires	Bourgs principaux, bourgs secondaires et opérations groupées dans les villages : 13,5 logements / ha	617
Pôles de proximité		
Communes sous l'influence d'un pôle relais extérieurs* au territoire (hors Niort)	Bourgs principaux, bourgs secondaires et opérations groupées dans les villages : 12,5 logements / ha	666
Communes possédant déjà un document d'urbanisme préconisant ce niveau de densité		
Autres communes	Bourgs principaux, bourgs secondaires et opérations groupées dans les villages : 10 logements / ha	833

* les objectifs de densité préconisés pour ces communes se rapprochent de ceux appliqués dans les communes limitrophes.

OBJECTIFS DE DENSITE

Répartition des densités brutes par commune

Pôles principaux et communes sous influence de l'agglomération niortaise
Bourgs principaux : 15 logements / hectare
 Bourgs secondaires et villages : 13,5 logements / hectare

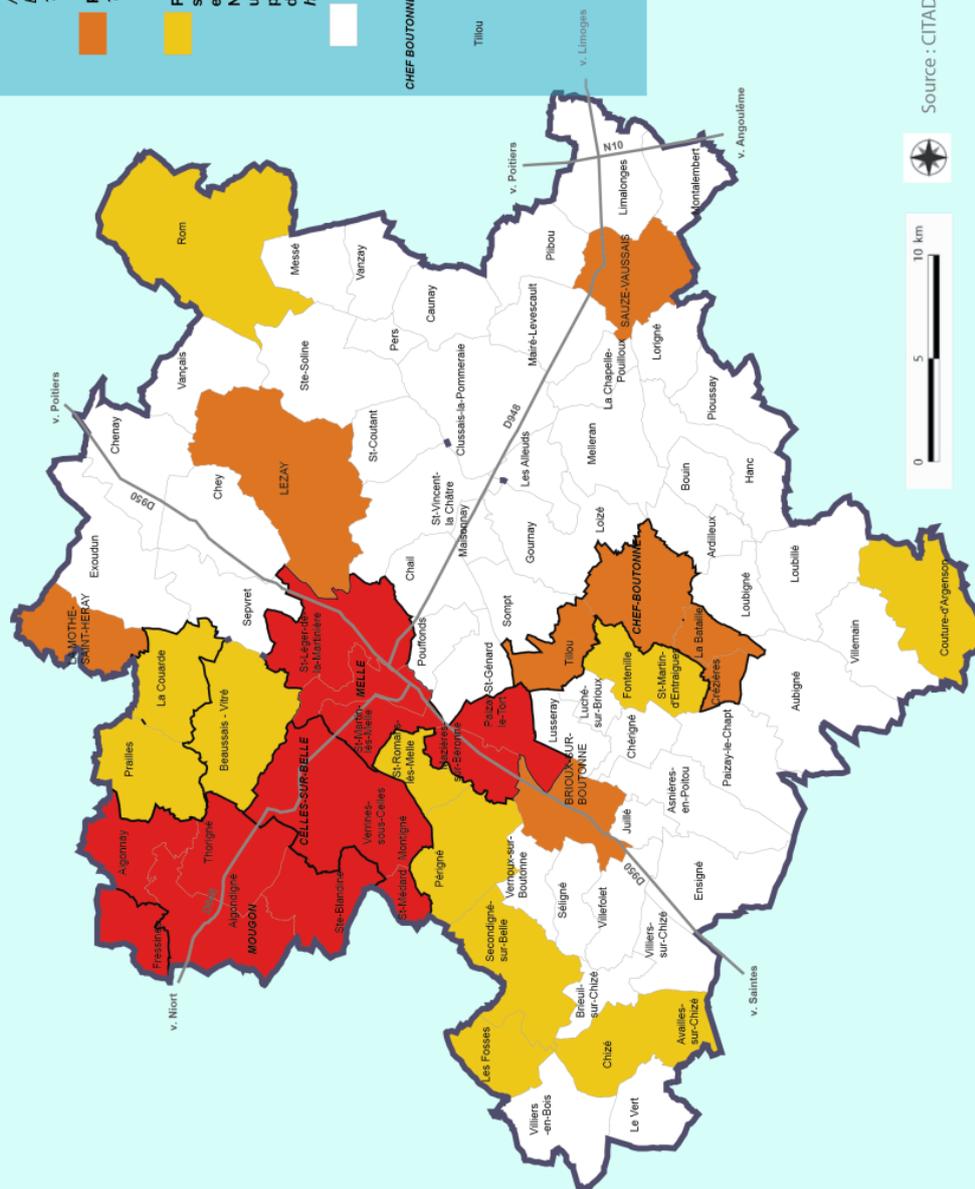
Pôles intermédiaires :
 13,5 logements / hectare

Pôles de proximité, communes sous l'influence d'un pôle relais extérieur au territoire (hors Niort), commune possédant déjà un document d'urbanisme préconisant ce niveau de densité : 12, 5 logements / hectare

Autres communes :
 10 logements / hectare

CHEF-BOUTONNE Bourg principal

Tilhou Bourg secondaire



Source : CITADIA

Ces niveaux de densité moyenne minimale s'appliquent aux nouvelles opérations d'aménagement, à l'échelle de chaque enveloppe urbaine des bourgs ou des villages. Ces enveloppes urbaines seront définies dans le PLUI.

Définitions :

La densité brute intègre dans le périmètre comptabilisé les voies et les espaces publics liés au projet d'aménagement : les voies de desserte ; les espaces de stationnement ; les espaces de rencontre ; les espaces verts collectifs ; les bassins de rétention... (cf. cadre rouge de l'illustration ci-dessous).

La densité nette prend pour référence uniquement la parcelle construite.

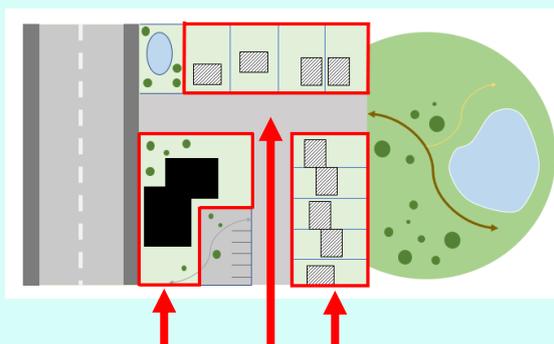
ILLUSTRATION CALCUL DENSITE BRUTE



Périmètre à prendre en compte pour le calcul de la densité brute d'une opération d'aménagement, se caractérisant par **l'intégration des voiries et espaces publics directement liés à l'opération.**

Ne sont pas pris en compte les aménagements dont le rayonnement est au-delà de l'opération d'aménagement en question (axes structurants, parcs publics, équipements structurants...)

ILLUSTRATION CALCUL DENSITE NETTE



Périmètre à prendre en compte pour le calcul de la densité nette d'une opération d'aménagement. Seules les parcelles qui sont bâties sont prises en compte dans le calcul des densités.

P184 : La densité minimale brute doit être précisée pour chaque périmètre opérationnel décrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La moyenne pondérée des densités des OAP doit permettre d'atteindre la densité moyenne allouée à la commune.

P185 : Pour les opérations de renouvellement ou de densification réalisées au sein de l'enveloppe urbaine sur des terrains d'une surface supérieure à 2 500 m² et situés au sein des bourgs structurants définis au sein de l'armature urbaine, il est demandé que ces dernières atteignent *a minima* les seuils de densité fixés au sein de la P183. Ces opérations doivent s'inscrire dans la forme urbaine existante et faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein des documents d'urbanisme locaux ou du PLUi.

P186 : La densité des opérations de création de logements est calculée en « densité brute » (voir figure ci-dessus). Dans ce calcul, ne sont pas pris en compte les aménagements dont l'usage ou les fonctions ont un rayonnement qui

dépasse l'opération de logement considérée : équipements publics, voiries, places, parcs et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un périmètre plus grand (école ou salle communale par exemple) ou encore d'autres espaces inconstructibles (recul aux abords des voies à grande circulation ou zones humides ou inondables par exemple).

P187 : Dans le cas d'affectation mixte d'une zone, les surfaces affectées à des usages autres que l'habitat (bureaux, commerces, équipements) peuvent être déduits de la surface sur laquelle est calculée la densité de l'opération.

P188 : Les documents d'urbanisme permettent, sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites à enjeux paysagers, patrimoniaux, agricoles et environnementaux, la possibilité d'implanter des constructions atypiques ou insolites (cabanes, yourtes,...) destinées à l'habitat résidentiel permanent, au sein de secteurs dédiés à cet effet et dûment justifiés dans les documents d'urbanisme locaux ou le PLUi.

Recommandations

R53 : Le SCoT incite les communes à mettre en place des dispositifs incitatifs en faveur de la résorption des logements vacants (fiscalité, aides à la rénovation...).

R54 : En amont des choix d'urbanisation et avant toute inscription de nouvelles zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme, il est recommandé de réaliser un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole. Ce dernier identifie notamment l'impact du projet d'urbanisation :

- sur la viabilité des exploitations agricoles concernées (investissements récents et perspectives d'évolution des exploitations, fonctionnalité des entités foncières, qualité des sols...)
- sur les déplacements des engins agricoles
- et, le cas échéant, propose des mesures d'adaptation (solutions foncières, échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs...).

3 Autres aménagements

Recommandations

R55 : Pour le développement des carrières, le SCoT s'inscrit dans la continuité des objectifs du Schéma Départemental.

R56 : Pour le développement des infrastructures, le SCoT ne fixe pas d'objectif quantitatif mais incite à ce que chaque aménagement soit conçu dans un souci de limitation de la consommation d'espaces.



www.melloisenpoitou.fr