

# Schéma de **CO**hérence **T**erritoriale du Pays de Gâtine



## III

# D.O.O.

## Document d'Orientation et d'Objectifs

Prescrit	Arrêté	Approuvé
21 mars 2011	10 février 2014	5 octobre 2015

## **PREAMBULE**

Ce document constitue la version arrêtée du Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) du Pays de Gâtine par son assemblée exécutive réunie le 10 février 2014. Il fait suite aux échanges et débats réalisés lors des rencontres organisées pour la déclinaison du P.A.D.D. au 4ème trimestre 2013 et au mois de janvier 2014.

Ce D.O.O. s'inscrit donc dans la logique du périmètre du Pays de Gâtine défini au 1er janvier 2014, une fois entériné le départ des communes de Germond Rouvre vers la Communauté d'Agglomération de Niort, de Saint-Généroux, de Marnes et de Saint-Jouin de Marnes vers la Communauté de communes du Thouarsais, de Neuvy Bouin et des Communes de la Communauté de communes de Terre de Sèvre vers la Communauté d'Agglomération du Bocage.

Il s'inscrit toujours dans le respect des Lois Grenelle 1 et 2 votées en 2010 et 2011, dans celui de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) ainsi que de la Loi d'Orientation Agricole (LOA).

Il décline la stratégie de développement et d'aménagement définie par le PADD.

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
Rappel des objectifs du DOO .....	4
Rappel de la stratégie du PADD.....	4
Le DOO, un document pour la mise en œuvre .....	5
Le plan du Document d’Orientation et d’Objectifs (D.O.O.) .....	6
<b>Chapitre 1 - Les grands équilibres spatiaux relatifs à l’aménagement de l’espace .....</b>	<b>7</b>
1.1. Organisation générale de l’espace et principe d’équilibre.....	7
1.2. Les conditions de la préservation et de la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des paysages .....	12
1.3. La priorité à la densification, la maîtrise des extensions urbaines, la maîtrise de la consommation foncière, des formes urbaines adaptées à la construction de la ville économe en espaces et ressources naturelles .....	22
<b>Chapitre 2 Les orientations des politiques publiques d’aménagement.....</b>	<b>34</b>
2.1. Le développement de l’offre d’accueil de la population, l’équilibre social de l’habitat - La construction de logements sociaux et aidés et la mixité urbaine.....	34
2.2. Les mobilités et la cohérence entre urbanisation et réseau de transport notamment publics .....	36
2.3. La localisation des activités économiques.....	37
2.5. L’engagement pour l’aménagement numérique.....	49
2.6. La prévention des risques .....	51
2.7. La gestion du cycle de l’eau et des ressources associées .....	53
2.8. La gestion de l’énergie.....	54
<b>Chapitre 3 Le Document d’Aménagement Commercial.....</b>	<b>56</b>
Préambule.....	56
3.1 Rappel des objectifs du PADD.....	56
3.2 Déclinaisons des orientations et prescriptions .....	58
3.3. Document d’Aménagement Commercial portant délimitation des ZACOM .....	70
3.4. Modalités de mise en œuvre du DAC .....	78

## Préambule

---

### Rappel des objectifs du DOO (loi SRU, Grenelle et code de l'urbanisme, place du DOO comme 3<sup>ème</sup> composante du SCoT)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est la troisième pièce du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Gâtine après le Rapport de Présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Son contenu s'inscrit dans la logique et le cadre de la loi Grenelle 2 et dans celui de la loi du 5 janvier 2011.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs constitue le document qui définit les conditions de mise en œuvre du projet politique (PADD).

### Rappel de la stratégie du PADD

Le diagnostic socio-économique et spatial issu des études préalables<sup>1</sup> et rendu public au début du printemps 2013 et actualisé sans cesse au regard des nouvelles données et informations disponibles, expose la situation prévalant dans le territoire du Schéma de COhérence Territoriale et identifie **les enjeux de développement et d'aménagement** auxquels doit faire face le Pays de Gâtine et les Communautés de Communes et Communes qui le composent.

Il trouvera sa place au sein du Rapport de Présentation.

Simultanément avait été également rendue publique la présentation de l'état Initial de l'Environnement et d'identification des **enjeux environnementaux** au regard des perspectives d'évolution des domaines constitutifs de l'environnement.

**Au regard de ces enjeux** relatifs tant au développement qu'à l'environnement et à l'aménagement, une double démarche a été menée depuis la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 :

- La définition des objectifs des politiques publiques de développement, d'aménagement et d'urbanisme rassemblés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et débattus au sein du Conseil d'administration du Pays de Gâtine.
- L'évaluation environnementale portant sur l'analyse des incidences environnementales des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des premières orientations qui pouvaient en découler s'agissant du Document d'Orientation et d'Objectifs. Elle constitue l'une des parties essentielles du Rapport de Présentation.

Ce processus itératif a permis de renforcer le caractère contributif de la démarche d'évaluation environnementale pour l'établissement du Projet de SCoT.

Il s'est poursuivi pendant l'année 2013 avec un retour sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et une définition progressive des objectifs et grandes orientations.

Tel est le contexte qui a conduit à l'écriture du Document d'Orientation et d'Objectifs.

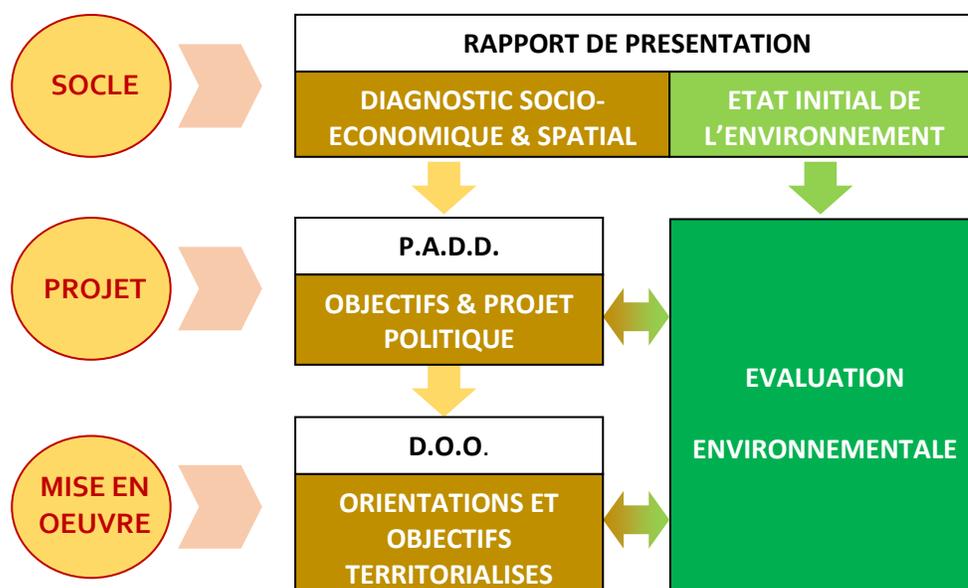
---

<sup>1</sup> Principalement 3 études : l'Etude Habitat –Services – Equipements – Foncier – Documents d'Urbanisme, le Schéma économique et Agricole, et la démarche de caractérisation des Dents creuses et bâtiments vacants

## Le DOO, un document pour la mise en œuvre

Les éléments constitutifs du contenu matériel du projet de Schéma de Cohérence Territoriale se complètent et remplissent chacun une fonction bien définie :

- Le **diagnostic social, économique et spatial** et le chapitre relatif à **l'Etat Initial de l'Environnement** constituent le socle du projet, et permettent d'identifier, structurer et hiérarchiser les enjeux des politiques de développement, d'aménagement et d'urbanisme, de préservation et de valorisation de l'environnement.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** détermine les objectifs des politiques d'aménagement et constitue ainsi le projet politique du Pays de Gâtine.



- Le **Document d'Orientations et d'Objectifs** est la clé de voûte du projet. En définissant les orientations et prescriptions et/ou recommandations qui permettront la mise en œuvre du projet, il en constitue la « boîte à outils ». Il définit également les conditions de compatibilité ou de conformité vers le haut (Conformité, compatibilité ou prise en compte (selon les cas) des documents de niveaux supérieurs (Code de l'urbanisme, SAGE, ....) et vers le bas (PLU, PLH,...).

Cette cohérence, qualité première du projet développé par le SCoT est nécessaire à plusieurs niveaux

### • La cohérence interne

Le Document d'Orientations et d'Objectifs met en œuvre les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant trait aux politiques d'aménagement et d'urbanisme. A ce titre, il assure la cohérence interne de la démarche d'ensemble en réalisant une articulation logique entre les enjeux, objectifs et outils de mise en œuvre. Il assure ainsi la cohérence de l'ensemble des documents SCoT qui doit traduire la cohérence des politiques publiques de développement et de l'Aménagement du territoire - Le développement démographique et économique, les conditions de préservation-valorisation de l'environnement par le « ménagement » des ressources et milieux naturels, et l'aménagement par des principes de localisation des activités humaines, infrastructures, développement urbain, agriculture, loisirs...- .

• **La cohérence externe**

Le Document d’Orientation et d’Objectifs, précisément comme élément de mise en œuvre du Projet d’Aménagement et de Développement Durable, rassemble de manière normative la matière vis-à-vis de laquelle sont compatibles d’une part les documents d’urbanisme locaux, les plans locaux d’urbanisme en particulier, et d’autre part les documents de définition des politiques sectorielles : programme local de l’habitat, plan de déplacements urbains, notamment. L’application de ce principe de compatibilité permet de garantir la cohérence externe du Schéma de Cohérence Territoriale

• **La cohérence « descendante »**

La cohérence d’ensemble des politiques publiques d’aménagement relatives au territoire du Pays de Gâtine ne résulte pas de la seule mise en œuvre de celles des politiques qui relèvent de sa compétence. Elle est également dépendante de la prise en compte des objectifs et programmes de l’État et des autres collectivités territoriales. À ce titre, le document d’orientations générales tient compte notamment du porter à connaissance de l’État et des orientations fondamentales du schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux en vigueur, des directives européennes et lois nationales, des documents de portée nationale et/ou « régionale : L121-1 du Code de l’Urbanisme..., NATURA 2000 ...

En ce sens, le Schéma de Cohérence Territoriale garantit aussi ce qu’on peut appeler la cohérence descendante qu’il est nécessaire d’assurer entre les différents acteurs publics de l’aménagement.

• **La cohérence environnementale**

La cohérence au regard des enjeux de l’environnement, de l’analyse des incidences tant positives que négatives des objectifs puis des orientations du projet de schéma est transcrite, in fine, dans les orientations.

**Le plan du Document d’Orientation et d’Objectifs (D.O.O.)**

Il est inspiré du contenu matériel défini à l’article R.122-3 du code de l’urbanisme :

- Les grands équilibres spatiaux au sens des alinéas 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l’article précité, et notamment « *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.* »
- Les objectifs des politiques publiques d’aménagement au sens des alinéas suivants du même article.

Au final et pour tenir compte de la nécessité réglementaire d’individualiser un chapitre qui concerne le sujet de l’aménagement commercial, le Document d’Orientation et d’Objectifs se compose donc de 3 chapitres :

**CHAPITRE 1 → LES GRANDS EQUILIBRES SPATIAUX RELATIFS A L’AMENAGEMENT DE L’ESPACE**

**CHAPITRE 2 → LES POLITIQUES PUBLIQUES D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT**

**CHAPITRE 3 → L’AMENAGEMENT COMMERCIAL**

## Chapitre 1 - Les grands équilibres spatiaux relatifs à l'aménagement de l'espace

Le Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Gâtine s'inscrit dans l'esprit de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Cet article définit notamment le principe général d'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables. Il impose également aux SCoT de déterminer les conditions permettant d'assurer
  - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
  - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
  - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

A cet égard, le présent document s'inscrit également dans la droite ligne de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement affirmant en son article 1, 3<sup>o</sup> alinéa que « les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable ; à cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social ».

Dans cet esprit sont déterminées les trois orientations qui suivent, relatives à :

- L'organisation générale de l'espace.
- La préservation et la valorisation des espaces respectivement naturels et agricoles, et des paysages
- Une urbanisation économe en espaces et ressources naturelles.

### Organisation générale de l'espace et principe d'équilibre

Le PADD a reconnu et mis en avant la très grande qualité des espaces du territoire du Pays de Gâtine, qualité non seulement du point de vue de l'environnement et des paysages mais également en termes d'identité du territoire.

### Affirmation du principe d'équilibre entre

- D'une part **l'affirmation de l'identité du Pays de Gâtine et de ses caractéristiques fortes** (bocage, agriculture, bien-vivre,...) et **la préservation - valorisation des espaces agricoles, forestiers et naturels,**
- D'autre part **le développement humain,** avec le scénario de développement retenu et **l'affirmation de l'armature urbaine.**

Ainsi, l'affirmation de ce principe d'équilibre, qui prend en compte simultanément les perspectives d'une croissance démographique significative et des besoins de développement associés (notamment pour la création d'emplois), et la volonté politique de préserver et valoriser les qualités du cadre environnemental et des paysages a conduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à retenir trois éléments fondamentaux :

- ✓ **la qualité du patrimoine et des ressources naturelles,** avec notamment l'affirmation de la dimension paysagère, prenant en compte simultanément les espaces « reconnus » et les espaces de « nature ordinaire », et la volonté de maîtrise de la consommation d'espace pour renforcer la pérennité de la majeure partie des terres agricoles ;
- ✓ **le sentiment fort et partagé d'attachement au territoire de la Gâtine,** et le souci de la qualité de la vie quotidienne qui repose sur le confortement d'une armature urbaine support des services, commerce et offre de mobilité ;
- ✓ **les dynamiques humaines** actuellement à l'œuvre.

Dans ce cadre, le PADD retient trois objectifs majeurs pour l'ensemble des politiques publiques de développement et d'aménagement :

- ✓ **Renforcer l'attractivité du territoire,**
- ✓ **Améliorer les mobilités infra et extra territoriales,**
- ✓ **Valoriser les ressources humaines et naturelles du territoire,** et notamment la recherche d'une plus grande productivité de l'investissement public en réseaux, voiries...

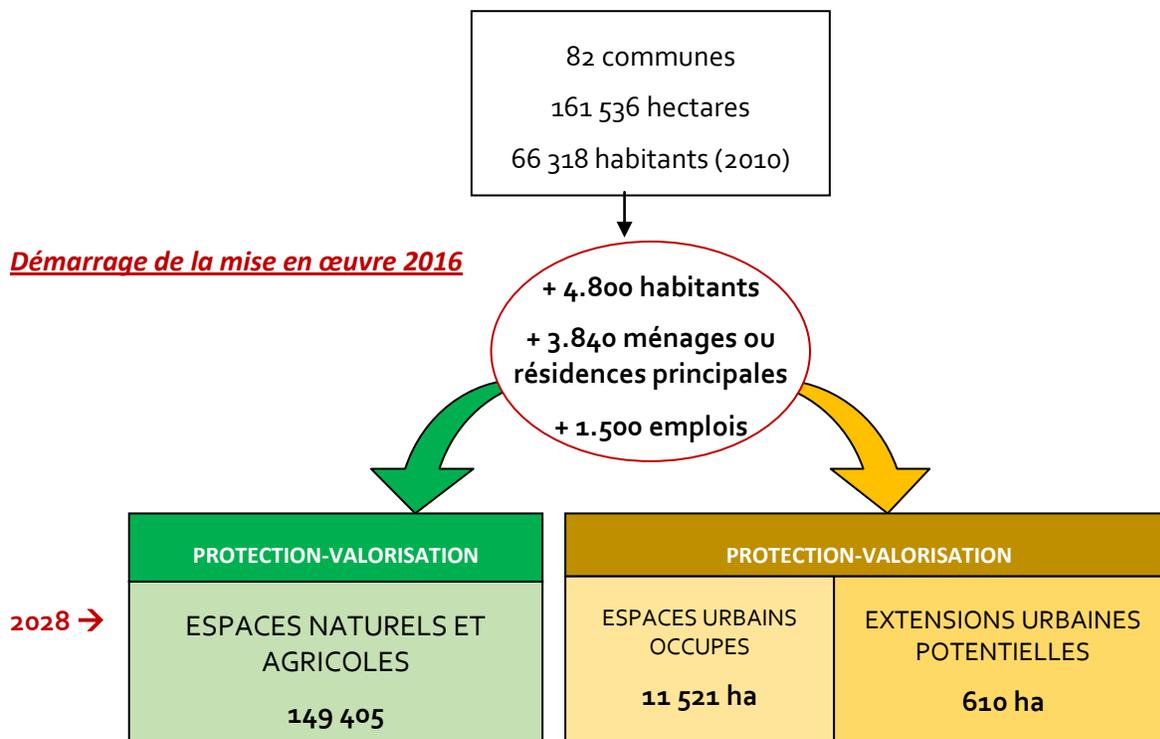
Ces trois objectifs répondent à l'ambition de construire un territoire équilibré, attractif et solidaire, pour un avenir au service de la population, dans une logique de développement durable, maîtrisé et partagé collectivement.

Ils constituent alors le cadre pour le projet de développement et d'Aménagement du Pays de Gâtine dont les perspectives travaillées à un horizon suffisamment large d'une petite vingtaine d'années ont été traduites sur une période plus courte d'une douzaine d'années par :

- ✓ Accueillir environ 4.800 nouveaux habitants dans les 12 prochaines années, correspondant à un accroissement de 3.840 ménages ;

- ✓ Produire quelques 3.840 logements nouveaux (à construire ou à réhabiliter) pour prendre en compte cette croissance démographique à 12 ans et le desserrement estimé de la population ;
- ✓ Prévoir les surfaces foncières aptes à localiser les emplois supplémentaires (2.000 à 2.200 à 18 ans- soit 1.500 environ sur 12 ans) nécessaires au maintien des grands équilibres socio-économiques.

Le projet de développement s'illustre de façon synthétique par le tableau suivant :



### Déclinaison du principe d'équilibre en trois orientations

Le principe d'équilibre s'applique au travers de 3 orientations relatives à :

- L'équilibre de l'organisation générale de l'espace,
- la préservation et de la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des paysages urbains et naturels, issus ou non du travail des hommes (élevage, composition urbaine,...),
- La priorité à la densification, la maîtrise des extensions urbaines, la maîtrise de la consommation foncière, des formes urbaines adaptées à la construction de la ville économe en espaces et ressources naturelles.

La 1ère orientation, générale, fait l'objet du présent paragraphe « 1.1 Organisation générale de l'espace et principe d'équilibre », les deux suivants font l'objet des paragraphes 1.2 et 1.3

## L'organisation générale de l'espace

Le Pays de Gâtine inscrit son projet dans une logique d'équilibre entre développement humain et préservation des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, s'agissant de l'organisation générale de l'espace, l'orientation est définie comme suit :

### **P1 PRESCRIPTION RELATIVE A L'APPLICATION DU PRINCIPE D'EQUILIBRE DE L'ESPACE, ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection – valorisation des espaces naturels ainsi que des espaces agricoles et des paysages est assurée de la façon suivante :

- Environ 149 405 respectivement à vocation agricole ou naturelle seront préservés dans leurs fonctions actuelles.
- L'urbanisation pour la production des 3.840 logements à 12 années fera l'objet d'une consommation foncière nouvelle d'environ 320 hectares dont 286 ha pour les parcelles relatives aux logements auxquels il faut ajouter environ 34 ha pour l'aménagement des parties publiques des lotissements et autres parties publiques, soit en extension d'urbanisation.
- La création de nouvelles surfaces d'activités sera limitée à 100 hectares maximum, à aménager sur un nombre limité de sites, bien desservis par les infrastructures routières, et dont 20 hectares sont conditionnés/réservés pour des projets hors normes (exemple du projet de plateforme multimodale sur la ligne Parthenay-Poitiers) et 30% au desserrement des activités insérées dans le tissu urbain et dont le développement pose problème.

Ainsi, tenant compte des surfaces complémentaires nécessaires à l'accessibilité et aux services de proximité, les extensions urbaines potentielles du territoire du Pays de Gâtine, concernant les usages respectivement résidentiels (logement + équipements de proximité) et activités économiques dans la diversité de leur nature, ne devront pas dépasser 0,5 % de la surface agricole.

Ces 610 hectares d'extensions urbaines à 12 ans s'entendent toutes occupations confondues, comme l'illustre le tableau suivant :

**SURFACES TOTALES DU PERIMETRE SCoT DU PAYS DE GÂTINE PAR USAGE**

161 536							
Etat actuel	Habitat	ZAE et espaces occupés par activités économiques	Grands équipements et services	Infrastructures routières et ferrées	Carrières	Agriculture	Environnement
Inventaires	4 361 2,70%	1 615 1,00%	485 0,30%	4 846 3,00%	213 0,13%	121 151 75,00%	28 864 17,87%
<b>SCoT Consommations maximales autorisées 2016-2028</b>	<b>320</b> <i>Dont 34 ha pour les parties publiques</i>	<b>100</b> <i>25 ha de disponibilités non comprises</i>	<b>25</b> <i>Dont 10 ha pour les ZACom</i>	<b>50</b> <i>évaluation de la consommation pour le projet N149</i>	<b>115</b>	<b>-610</b>	<b>0</b>
<b>Perspectives 2028</b>	<b>4 681</b> 2,90%	<b>1 715</b> 1,06%	<b>510</b> 0,32%	<b>4 896</b> 3,03%	<b>328</b> 0,20%	<b>120 541</b> 74,62%	<b>28 864</b> 17,87%

(Hors carrières)

**Toutes surfaces indiquées en hectares**

La consommation d'espace en extensions urbaines sera sur la décennie à venir d'environ 610 hectares, dont 320 ha pour l'habitat, 100 pour les activités, 25 pour les grands équipements et 115 pour les carrières.

614 logements seront réalisés en dents creuses ou en résorption de la vacance de bâtiments existants.

Les 3.238 logements en extension urbaine représentent une surface moyenne de 884m<sup>2</sup>, hors espaces publics, contre 1.724m<sup>2</sup> lors de la période 2001-2010 (moyenne observée selon Observation Majic 3 et SITADEL), soit une « économie foncière » de 51%.

Ainsi, dans le cadre d'une dynamique de croissance, le SCoT inscrit **une économie de 272 ha pour une croissance démographique similaire, hors espaces publics, eux aussi en réduction forte (pour une moyenne de 25% en opérations collectives, contre plus de 33% actuellement)**

Autrement dit, la population présente en 2013 représente quelques 2 057 m<sup>2</sup> artificialisés pour chaque habitant, tous usages confondus. Le projet SCoT prévoit d'artificialiser 1.270 m<sup>2</sup> seulement pour chacun des 4.800 nouveaux habitants accueillis soit une diminution de 38% de l'empreinte urbaine relative par habitant

Les modalités du respect du principe général d'équilibre et de minimisation des consommations d'espace et les orientations qui en résultent sont présentées dans les pages qui suivent dans deux sections :

- Préserver et valoriser les espaces respectivement naturels et agricoles,
- Mettre en œuvre une urbanisation économe d'espaces et de ressources naturelles.

## 1.2. Les conditions de la préservation et de la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages

Le projet de protection de la biodiversité du Pays de Gâtine passe par la protection des espaces naturels et agricoles qui la supportent. Il s'articule notamment autour de l'identification d'une Trame Verte et Bleue (TVB) qui assurera le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques au sein du territoire, mais aussi la préservation d'espaces naturels communs ou remarquables selon une double approche patrimoniale et fonctionnelle.

### Orientation générale relative aux espaces naturels et agricoles du Pays de Gâtine

- **Le principe de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers**

En continuité avec les objectifs du PADD et du DOO énoncés précédemment, les équilibres existants entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, tels qu'identifiés dans l'équilibre de l'organisation générale de l'espace, doivent être préservés.

Ainsi, dans le cadre d'un projet de développement ou d'aménagement, l'ensemble des espaces naturels et des écosystèmes présents sur le périmètre concerné devront être identifiés et les moyens de leur préservation justifiés.

## **P2 PRESCRIPTION POUR LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET FORESTIERS AU SENS LARGE**

Les documents d'urbanisme locaux définiront et assureront la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en leur affectant un zonage accompagné des mesures réglementaires adaptées. Dans les espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi concernés, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités et si cela n'est pas incompatible avec la vocation des lieux, des aménagements légers, réversibles, ou saisonniers, permettant l'accueil du public pour des fonctions de loisir et de tourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations.
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Peuvent être également envisagés au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités et si cela n'est pas incompatible avec la vocation des

lieux, les travaux réalisés sur les constructions et installations existantes, dès lors que ces travaux ne génèrent pas de nouvelle urbanisation.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (comme par exemple une activité complémentaire telle que l'hébergement touristique, un atelier de transformation, un point de vente de produits issus de l'exploitation transformé ou non, etc.).

La définition des espaces agricoles pourra utilement faire appel aux principes du développement durable, dont la démarche de concertation est un élément identifié dans la Charte de l'environnement.

- **Les milieux prioritaires du pays de Gâtine**

Le réseau écologique du Pays de Gâtine s'articule autour de 2 trames et 5 trames écologiques :

- La trame bleue aquatique comprenant :
  - La sous-trame aquatique constituée du réseau hydrographique du Pays de Gâtine et des ripisylves associées,
  - la sous trame humide composée de l'ensemble des mares et zones humides terrestres, qui sont d'origines naturelles ou agricoles.
- La trame verte comprenant :
  - La sous-trame boisée,
  - La sous-trame bocagère, constituée d'espaces essentiellement agricoles.
  - La sous-trame thermophile (dont les pelouses sèches, etc.),

Ces 5 grands types de milieux (correspondant aux sous-trames), doivent être pris en compte dans les projets d'aménagement de la Gâtine dans une logique de préservation optimale et fonctionnelle.

### **P3** PRESCRIPTION RELATIVE AU PRINCIPE DE PRESERVATION DES ZONES HUMIDES

Parmi les milieux constitutifs des espaces naturels du Pays de Gâtine, les zones humides apparaissent comme particulièrement prioritaires.

Dans la parfaite continuité de la loi sur l'eau, du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE qui concernent le territoire de la Gâtine, le Pays de Gâtine reprend dans son projet d'aménagement et de développement un principe de préservation maximale de l'ensemble des zones humides qui le constitue, identifié dans les documents d'urbanisme notamment à partir de la réalisation d'un inventaire des zones humides.

Le principe Eviter – réduire – compenser (ERC) s'applique pleinement dans une approche globale et implique nécessairement de donner priorité à l'évitement.

### Cas de compensation des zones humides

Dans le cas où des projets nécessiteraient la destruction d'une zone humide ou des impacts sur cette zone humide non compatibles avec sa préservation, et si aucun projet alternatif ou aucune mesure de réduction ou d'évitement adaptés et raisonnés ne sont envisageables, la zone humide devra être compensée.

Dans ce cas, la proximité immédiate du site concerné par le projet devra être prioritairement recherchée : compensation dans le même bassin versant de la masse d'eau considérée. Une priorité pourra être donnée à des espaces qui sont identifiés pour leurs intérêts fonctionnels et écologiques issus de la trame verte et bleue du Pays de Gâtine.

A minima, la zone humide retenue, existante, à restaurer ou à créer, pour la compensation devra être équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité, et portera sur une surface minimum de 100% de la surface détruite ou dégradée.

Une mesure compensatoire plus globale qu'une compensation directe dans le même bassin versant ne devra être réalisée qu'en dernier recours. Il faudra alors justifier qu'aucune solution alternative n'est possible dans le même bassin versant et compenser à hauteur de 200% à minima de la surface détruite.

La gestion et l'entretien des sites compensatoires doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

La cartographie présentée ci-dessous représente les différentes trames écologiques à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de développement de la Gâtine. Il s'agit des 5 sous trames évoquées précédemment, qui sont cartographiées afin de faciliter leur prise en compte et leur déclinaison dans les PLU. Au-delà des espaces représentés par cette cartographie, l'ensemble des 5 sous trames doit être pris en compte dans une logique de préservation optimale et fonctionnelle comme décrit dans l'orientation précédente.

Ce réseau écologique constitue le projet de trame verte et bleue du Pays de Gâtine et s'articule, ainsi que le précise le code de l'environnement, autour de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques que le Pays de Gâtine a définis pour chaque trame :

- Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante (...).
- Les **corridors écologiques** assurent des connexions fonctionnelles entre des réservoirs de biodiversité (...).

Conformément aux dispositions de la loi, le Pays de Gâtine organise son projet de préservation et de valorisation de sa biodiversité autour de ces deux composantes, qui doivent être déclinées et adaptées au sein de chaque document d'urbanisme et de chaque projet d'aménagement du territoire.

Il complète les dispositions législatives par des composantes qui relèvent d'un principe de perméabilité. Ce principe de perméabilité s'applique à certaines composantes de la trame bocagère et à certains périmètres réglementaires (périmètre de type ZPS).

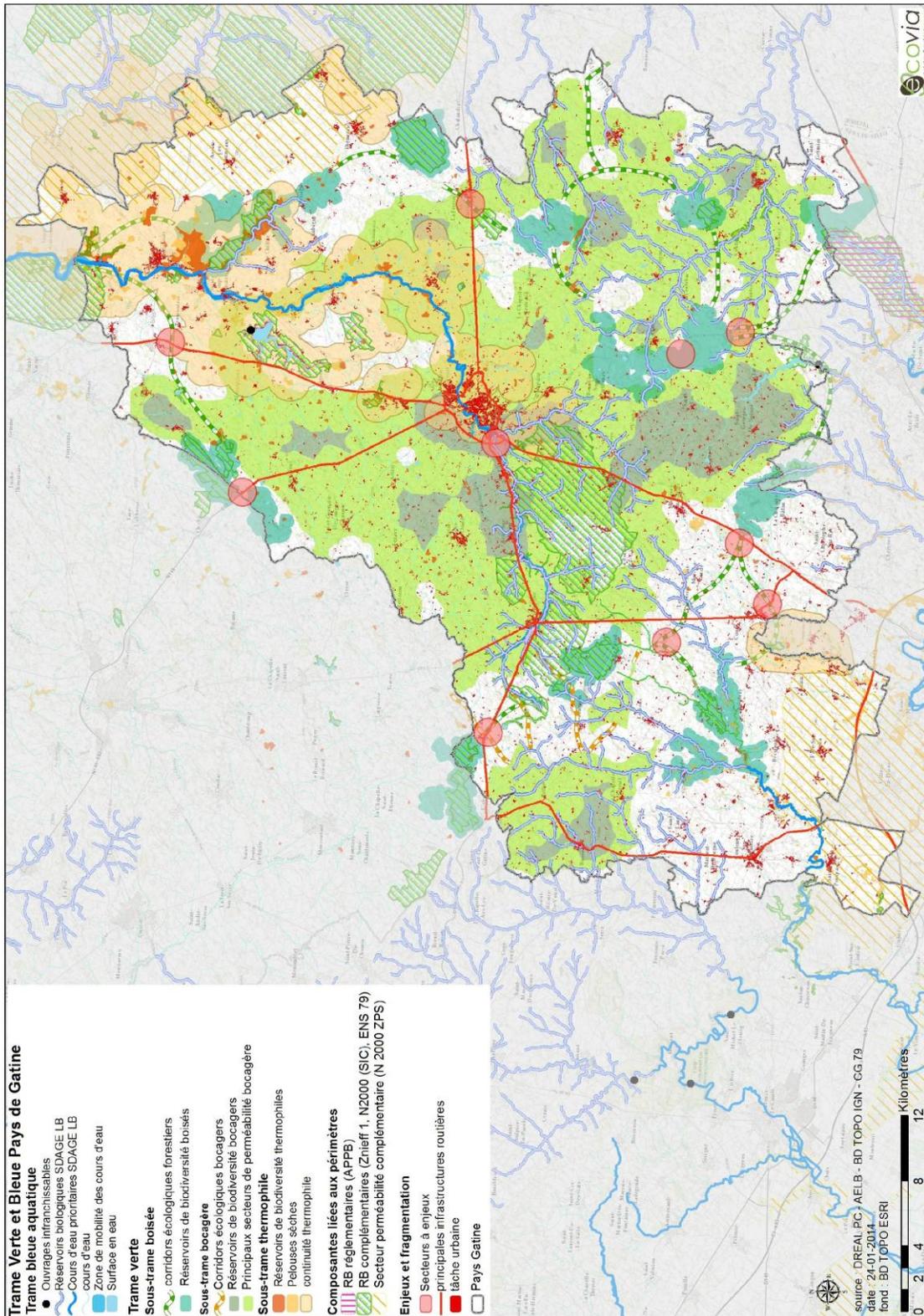
*Orientation relative aux trames aquatique et humide constitutives de la trame bleue du Pays de Gâtine*

La trame aquatique et humide est constituée de l'ensemble des cours d'eau du Pays de Gâtine et de l'ensemble des zones humides associées.

Leurs très grandes fonctionnalités écologiques et paysagères sont reconnues et préservées grâce l'intégration de leur lit mineur, mais également des zones d'aléa inondations fort qui les bordent (espaces de mobilité) et qui constituent pour partie leur lit majeur. Les zones humides d'accompagnement de ces cours sont également intégrées dans la trame aquatique et humide. Elles sont constituées d'un chapelet de zones humides et de mares, temporaires ou permanentes, de tailles variées et dont la présence est très hétérogène sur le territoire. Certaines de ces zones sont exploitées pour de l'élevage.

**Ces espaces sont difficilement cartographiables à l'échelle du Pays. Aussi n'apparaissent-ils pas dans l'illustration cartographique de la TVB présentée. Chaque zone humide ou mare de ce type constitue potentiellement dans la trame en question un réservoir biologique qu'il conviendra d'identifier et de protéger au même titre que les réservoirs qui font l'objet d'une représentation cartographique.**

Orientation relative aux composantes de la trame verte et bleue du Pays de Gâtine



## **P4** PRESCRIPTION RELATIVE A L'INTEGRATION DES ZONES HUMIDES DANS LA TVB

Les inventaires menés actuellement sur le territoire doivent servir de base pour définir les réservoirs à l'échelle des documents d'urbanisme, dans une logique d'analyse multicritère qui devra identifier les zones humides prioritaires d'intérêt environnemental particulier (article L. 211-3 du code de l'environnement) ainsi que des zones humides dites stratégiques pour la ressource en eau et le bon état des masses d'eau (article L. 212-5-1).

Afin d'assurer une protection forte de ces zones humides prioritaires, elles devront être intégrées en réservoir de biodiversité.

Au-delà des zones humides considérées comme prioritaires, l'ensemble des zones humides inventoriées fera l'objet de modalités de protection raisonnées et adaptées au sein des PLU.

## **R1** RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA DECLINAISON DES ZONES HUMIDES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Quand ils existent, les communes s'appuient sur les inventaires des zones humides réalisés par les communes dans le cadre des SAGE qui les concernent. Elles peuvent hiérarchiser les zones humides qui revêtent un fort enjeu de protection du fait de leur caractère patrimonial ou fonctionnel (biodiversité, ressource en eau ...) ou des types de pression qu'elles subissent.

Les zones humides, ainsi identifiées comme prioritaires, doivent être répertoriées comme réservoir et faire l'objet d'une protection forte : classement en zone N « Strict », Ap ou équivalent, c'est-à-dire en zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole et/ou naturel ; identification des activités compatibles avec leur maintien pérenne; ou intégration dans une zone AU ou U encadrée par une OAP qui organise la protection de la dite zone humide...

### *Orientation relative aux réservoirs de biodiversité du Pays de Gâtine*

- ***Les périmètres réglementaires constitutifs des réservoirs de biodiversité du Pays de Gâtine***

Certains sites et zonages réglementaires visés au livre III et au titre I du livre IV du Code de l'environnement doivent être intégrés de façon obligatoire dans les réservoirs de biodiversité ; à l'échelle du Pays de Gâtine, un seul Arrêté préfectoral de biotope (APPB) est concerné. Il est donc intégralement inclus comme réservoir de biodiversité. Les futurs APPB du territoire devront être également inclus en tant que réservoirs de biodiversité au sein des PLU.

Au-delà de ces obligations réglementaires, d'autres périmètres ont été identifiés comme réservoirs de biodiversité :

- L'intégralité des sites Natura 2000 de type directive habitat
- Les ZNIEFF de type 1.
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil Départemental des Deux-Sèvres.

- Les réserves naturelles régionales.

- **Les espaces fonctionnels des réservoirs de biodiversité du Pays de Gâtine liés à la trame verte**

Les réservoirs de la trame prairie et bocage, correspondent à des ensembles continus et homogènes du système bocager gâtinais. Ils sont composés des espaces agricoles, de zones humides et des haies qui les bordent. Ils incluent des espaces de cultures, de fauches et d'élevages. Les espaces agricoles qui permettent le maintien de ces haies sont ainsi inclus dans ce réservoir de biodiversité. Ils ont été définis selon une logique de densité de maillage de haies.

Les réservoirs de la trame thermophile sont représentés par des espaces de cultures et naturels composés de pelouses sèches dont certains font partie du réseau des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil Départemental des Deux-Sèvres. Cette trame thermophile est principalement présente dans les vallées de la Dive et du Thouet.

Constitués de forêts domaniales ou privées, les réservoirs forestiers sont élaborés autour de massifs dont la taille est suffisamment importante pour assurer la pérennité écologique des espèces de cette trame. On y retrouve en grande majorité des feuillus. D'autres massifs boisés plus éparses et réduits complètent le dispositif des réservoirs biologiques de la trame forestière du Pays de Gâtine. Ils prennent également en compte une bande de 250 m pour gérer les espaces intermédiaires (lisières notamment) et permettre le cas échéant le développement d'activités forestières sur certains espaces agricoles. La largeur de cette bande peut être adaptée en fonction du contexte urbain.

### *Définition des corridors écologiques du Pays de Gâtine*

Les corridors écologiques du Pays de Gâtine reposent sur une approche fonctionnelle et ne s'appuient pas sur des zonages. Ils indiquent les grandes liaisons écologiques inter-réservoirs **existantes, à protéger, à restaurer** ou à développer. Il s'agit de principes qui doivent être repris dans les projets locaux.

- Les corridors de la trame prairie bocage et de la trame humide ne sont pas cartographiables à l'échelle du SCoT. Toutefois, dans le cas de la trame prairie et bocage, ils sont définis préférentiellement par les réseaux de haies continues ou discontinues, en bon état ou dégradées, présentes dans les prairies et les systèmes agraires au sens large.
- Les corridors forestiers sont constitués des massifs résiduels ou des petits ensembles boisés, continus ou discontinus. Les milieux de lisières accompagnant les massifs sont des éléments devant être inclus dans l'identification des corridors de la trame forestière.
- Les corridors des espaces thermophiles sont principalement présents autour des secteurs du Thouet et de la Dive.

### *Définition des secteurs de perméabilité écologique du Pays de Gâtine*

Deux types d'espaces de perméabilité écologique viennent compléter le dispositif de TVB de la Gâtine :

- Les systèmes bocagers qui correspondent à une zone où la densité du bocage facilite la circulation des espèces.

- Les ZPS du territoire qui constituent des zones de perméabilités écologiques importantes qui doivent être intégrées aux projets d'aménagement et urbain locaux. A noter pour celles-ci, il y a un intérêt à favoriser des opérations permettant la création d'infrastructures, équipements et bâtiments liés à l'élevage dans ces zones, créant ainsi des espaces favorables à l'alimentation et à la survie d'une espèce emblématique de ces ZPS, à savoir les outardes canepetières. Ces expériences pourraient se dérouler sous la forme d'une maîtrise foncière publique et d'un conventionnement avec le monde agricole pour favoriser ça et là des modes d'exploitations favorables au développement de l'alimentation des outardes, enjeu primordial à ce jour pour la sauvegarde de cette espèce.

Les communes doivent identifier et développer dans ces secteurs de perméabilité des réservoirs et des corridors à même de garantir le maintien de leurs fonctions écologiques.

## **P5** PRESCRIPTION RELATIVE A L'INTEGRATION DES COMPOSANTES DE LA TVB (RESERVOIRS DE BIODIVERSITE, CORRIDORS ECOLOGIQUES ET PRINCIPE DE PERMEABILITE) DANS LES DOCUMENTS LOCAUX ET LES PROJETS D'AMENAGEMENT

Les documents d'urbanisme doivent justifier d'une préservation optimale et fonctionnelle des espaces identifiés dans le projet de trame verte et bleue du Pays Gâtine, et notamment les différentes sous trames, en mettant en place, à leur échelle, des modalités de protection adaptées.

Ils doivent également décliner à l'échelle locale les principes et les composantes de la trame verte et bleue du Pays de Gâtine. Ils devront ainsi justifier de la présence ou non de ces cinq types de sous-trames dans la création de leur projet de trame verte et bleue, afin d'assurer une cohérence des projets de conservation et de valorisation de la biodiversité à l'ensemble du territoire, et témoigner de leur prise en compte dans leur projet de développement.

Les projets communaux peuvent également identifier d'autres types de sous-trames et de continuités écologiques, mais aussi d'autres réservoirs et corridors, non référencés dans le projet du Pays de Gâtine, mais fonctionnels à leur échelle communale.

Aucun aménagement ne devra compromettre durablement les fonctions écologiques de ces types d'espaces naturels, identifiés au titre de réservoir, dans le projet de TVB de la commune. Ainsi, les réservoirs devront être soustraits de tout projet d'urbanisation et d'aménagement, et être classés préférentiellement en zone à vocation naturelle ou agricole au sein des documents d'urbanisme.

Seuls les aménagements compatibles avec la biodiversité qu'ils supportent sont permis ; suivant ce principe, tout aménagement pérenne à vocation d'habitat ou de commerce, sur les milieux constitutifs de la trame terrestre, aquatique et/ou humide est interdit.

Les équipements d'intérêts publics environnementaux (productions d'énergies renouvelables, de traitements des déchets, assainissement...) ne sont pas autorisés, sauf si l'intégration des équipements ne remet pas en cause de façon notable les fonctionnalités écologiques des réservoirs ou des corridors concernés. Les exploitations des massifs forestiers sont acceptées, sous la condition exclusive que les modes de productions assurent le renouvellement de la biodiversité et le maintien des fonctionnalités écologiques associées à ces espaces.

Sur la trame prairie et bocage, les équipements en lien avec les activités agricoles participant pleinement à cette trame sont autorisés, sous conditions de ne pas dénaturer le fonctionnement des haies bocagères associées à cette activité agricole. Les espaces de cette trame identifiée comme réservoir au sein des documents d'urbanisme devront alors faire l'objet d'une compensation.

## **R2 RECOMMANDATION RELATIVE A L'INTEGRATION DES COMPOSANTES DE LA TVB (RESERVOIRS DE BIODIVERSITE, CORRIDORS ECOLOGIQUES ET PRINCIPE DE PERMEABILITE) DANS LES DOCUMENTS LOCAUX ET LES PROJETS D'AMENAGEMENT**

### **Recommandation relative à la déclinaison de différentes composantes de la TVB du Pays de Gâtine à leur échelle**

D'une façon générale, les réservoirs de biodiversité et les corridors peuvent faire l'objet :

- Soit d'un classement spécifique en zone N ou A, indiquée ou non ;
- Soit de dispositions particulières au sein de leur règlement, accompagnées d'une identification graphique, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Les réservoirs constitués des zones humides doivent être préférentiellement classés en zone N ou zone Ap.
- Les corridors et réservoirs de biodiversité d'échelon local peuvent être préservés dans le cadre d'OAP le cas échéant.

Concernant les espaces de la trame bocagère qui seront identifiés en réservoirs de biodiversité ou secteur de perméabilité bocagère, les communes peuvent compléter le dispositif précédent par des mesures de protections des haies adaptées. Un inventaire des haies les plus fonctionnelles au maintien des systèmes bocagers devrait être ainsi réalisé dans la mesure du possible, afin d'identifier selon une analyse multicritère, reposant à minima sur des critères écologiques, paysagers et agricoles, les haies nécessitant une protection stricte.

Ces haies dites « prioritaires » au maintien du bocage pourraient alors être identifiées au titre de l'article L 123 1-5-3-2° ou L.123-1-5-III-5° du code de l'urbanisme ou en tant qu'EBC au sein des documents d'urbanisme.

Afin d'augmenter la lisibilité du projet communal de TVB, le Pays de Gâtine recommande la mise en place d'une OAP thématique TVB et/ ou d'un chapitre spécifique TVB au sein du PADD de leur projet de PLU.

Les PLU peuvent justifier de la bonne compatibilité de leurs projets urbains avec les composantes de la trame verte et bleue identifiées dans le SCoT, en développant des OAP pour les secteurs urbains ou à urbaniser concernant ces composantes.

Les corridors et les principes de perméabilité identifiés au sein du SCoT et déclinés à l'échelle communale dans le cadre du diagnostic du document d'urbanisme, pourraient faire l'objet d'un classement en zone N ou A de façon préférentielle. Lorsque cela n'est pas possible, une OAP pourrait préciser en quoi les corridors et les zones de perméabilités identifiés au sein du SCoT ou du diagnostic du document d'urbanisme, sont bien pris en compte et préservés au regard des aménagements envisagés par le document d'urbanisme sur ces zones.

Il est conseillé de développer des politiques de gestion sur certains des réservoirs identifiés au sein de projets communaux.

## **P6** PRESCRIPTION RELATIVE AUX PRINCIPES DE COMPENSATION DES RESERVOIRS IDENTIFIES AU SEIN DES PLU

Les réservoirs de biodiversité sont préservés. Tout projet de nature à avoir des effets notables sur un réservoir de biodiversité doit être évité.

Dans le cas où un projet a un impact avéré sur un réservoir de biodiversité, et en l'absence d'alternative avérée crédible au projet, et/ou lorsque les impacts de ce projet ne peuvent pas être suffisamment réduits, c'est-à-dire que l'intégrité des fonctionnalités écologiques de ce réservoir est atteinte, des mesures compensatoires doivent être définies et mises en œuvre.

Ce principe de compensation a pour but de faire obstacle au changement de vocation ou au développement d'aménagements non compatibles avec les fonctionnalités des réservoirs de biodiversité et de garantir ainsi la pérennité du réseau écologique du Pays de Gâtine.

Ainsi, les réservoirs concernés par des projets non compatibles avec leurs fonctionnalités écologiques devront être compensés. Cette compensation doit donner lieu à l'élaboration d'un nouveau projet de TVB communal.

Le projet de document d'urbanisme concerné devra alors démontrer en amont qu'un projet alternatif de trame verte et bleue communal, ayant les mêmes fonctionnalités et performances écologiques que le projet initial est possible, au regard du développement urbain envisagé dans le cadre du document d'urbanisme. Des nouveaux espaces de réservoirs et de corridors associés devront alors être définis et protégés en compensations des réservoirs impactés par le projet.

Il convient de disposer pour ce faire d'une connaissance de la richesse écologique et fonctionnelle du milieu détruit. Ainsi la compensation non seulement surfacique, mais aussi fonctionnelle est un objectif fondamental de la compensation pour le territoire du Pays Gâtine, c'est-à-dire que les mêmes habitats et les mêmes espèces impactés par le projet devront faire l'objet de la compensation. Dans cette logique, la proximité immédiate du site concerné par le projet devra être prioritairement recherchée.

Si aucun projet alternatif de trame verte et bleue n'est possible, les espaces perdus devront être compensés au cas par cas, selon les principes suivants :

En complément de ces principes, les compensations suivantes seront acceptées :

- La restauration et la réhabilitation : notamment de milieux anciennement naturels ou fonctionnels, par exemple des corridors disparus tels que des haies dans les systèmes bocagers.
- La préservation et la valorisation de milieux ou d'espaces naturels menacés, dégradés ou pollués, par une mesure de préservation et des actions de gestion associées.
- La création d'une zone naturelle sur un site où elle n'existait pas à l'origine.

**Précision sur les mesures de compensations des zones humides identifiées en tant que réservoirs de biodiversité au sein des PLU.**

Toute destruction d'une zone humide identifiée comme réservoir (zone humide prioritaire d'intérêt écologique ou zone humide stratégique pour la ressource en eau et le bon état des masses d'eau)... devra être compensée par une zone humide ayant les mêmes fonctions et valeurs au sein du même bassin versant de la masse d'eau considérée.

**1.3. La priorité à la densification, la maîtrise des extensions urbaines, la maîtrise de la consommation foncière, des formes urbaines adaptées à la construction de la ville économe en espaces et ressources naturelles**

Aujourd'hui, l'aménagement de l'espace a plusieurs objectifs :

- **un objectif de cohésion territoriale et de fonctionnement urbain et humain** : C'est l'enjeu n° 1, simultanément à la maîtrise de la consommation de l'espace voire même avant ; le critère d'attractivité choisi pour le Pays de la Gâtine étant celui de son armature urbaine et de ses principales polarités, il s'agit de conforter l'armature urbaine dans ses niveaux supérieurs pour pérenniser l'offre de services à la personne et des commerces de proximité.
- **un objectif social (associé au précédent)** : garder un lien social et inter-générationnel, en rapprochant les populations et plus précisément en organisant des structures urbaines fortes (quartiers, faubourgs.....), la mixité (population, fonctions...) et ainsi maintenir la qualité du cadre de vie, et renforcer l'offre des mobilités ;
- **un objectif spatial** : selon la logique mise en œuvre par la loi SRU puis Grenelle I et II, maîtriser la consommation de l'espace afin de préserver les milieux naturels et les paysages et organiser le territoire pour limiter les déplacements.
- **un objectif de qualité architecturale et urbaine** : maintenir ou retrouver une qualité des espaces urbains, des entrées de bourgs et des greffes architecturales autour des noyaux historiques, et gérer la limite qualitative entre espaces naturels et agricoles et espaces urbains.
- **un objectif économique et structurel** : accueillir la population « nécessaire » au maintien du dynamisme économique et de l'attractivité du territoire, en anticipant les justes infrastructures économiques (ZAE).

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a mis l'accent tout à la fois sur l'impératif de préservation des fonctions assurées par les espaces naturels et agricoles et une ambition de développement qui a pour objet le renforcement et la pérennité de son attractivité.**

**Dans ce cadre, le principe d'une urbanisation économe en espaces et ressources naturelles est une réponse forte au défi représenté par cette double ambition : se développer plus en ménageant mieux le territoire.**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs traduit ce principe d'économie selon les 3 directions suivantes :

### Le rééquilibrage de l'armature urbaine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT a retenu et conforté une armature urbaine hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes : transports collectifs, collecte des déchets, réseaux, offre de services, maillage des commerces, ...

Ainsi, l'urbanisation la plus économe – la plus efficace pourrait-on dire – en besoins d'équipements et de services collectifs, en déplacements et donc en consommation d'énergie fossile et en émission de gaz à effets de serre est celle qui privilégie la densification – on parle aujourd'hui d'intensification urbaine – plutôt que l'étalement urbain.

Dans cet esprit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini l'armature urbaine à 5 niveaux comme support du développement du Pays de Gâtine :

Niveaux	Communes
Niveau 1 Polarité principale	Parthenay auquel il faut associer les communes de Chatillon-sur-Thouet, Le Tallud, et Pompaire
Niveau 2 Pôles relais	Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny
Niveau 3 Pôles de proximité	La Peyratte, Mazières-en-Gâtine, Ménigoute, Saint-Aubin-Le-Cloud, Saint-Pardoux, Thénezay, Vasles
Niveau 4 Mini-pôles	Amailloux, Ardin, Assais-les-Jumeaux, Azay-sur-Thouet, Fenioux, Gourgé, La Ferrière-en-Parthenay, Le Busseau Saint-Christophe-sur-Roc, Saint-Loup-lamairé, Saint-Pompain, Verruyes, Viennay
Niveau 5 Ensemble des autres communes rurales (Villages et hameaux)	Adilly, Allonne, Aubigny, Availles-Thouarsais, Beaulieu-sous-Parthenay, Béceleuf, Boussais, Chantecorps, Clavé, Cours, Coutières, Doux, Faye-sur-Ardin, Fénerly, Fomperron, Irais, La Boissière-en-Gâtine, La Chapelle-Bâton, La Chapelle-Bertrand, La Chapelle-Thireuil, Lageon, Le Beugnon, Le Chillou, Le Retail, Les Forges, Les Groseillers, Lhoumois, Louin, Maisontiers, Oroux, Pamplie, Pougne-Hérisson, Pressigny, Puihardy, Reffannes, Sainte-Ouene, Saint-Georges-de-Noisné, Saint-Germain-de-Longue-Chaume, Saint-Germier, Saint-Laurs, Saint-Lin, Saint-Maixent-de-Beugné, Saint-Marc-la-Lande, Saint-Martin-du-Fouilloux, Saurais, Scillé, Soutiers, Surin, Tessonnière, Vausseroux, Vautebis, Vernoux-en-Gâtine, Vouhé, Xaintray.

Le Schéma de Cohérence Territoriale veut conforter/renforcer cette structuration de l'armature urbaine en y définissant la répartition des nouveaux logements et services ou commerces.

Ainsi, le SCoT répartit les objectifs de logements (3.840 résidences principales à 12 ans) en tenant compte d'un rééquilibrage du territoire en fonction des critères suivants :

- l'affirmation du caractère stratégique de la polarité principale (Parthenay et 3 communes qui lui sont associées) et du rôle particulier que la commune de Parthenay y occupe en y répartissant 28 % des logements, dont 16% pour la seule commune de Parthenay,
- le renforcement des 4 pôles relais du niveau 2 avec 14 % de la part des logements du SCoT,
- le confortement des pôles de proximité avec 16 % de la part des logements du SCoT,
- l'équilibre du rôle des mini-pôles en encourageant leur développement (16%),
- le développement raisonnable des autres communes rurales (26% à répartir pour une forte majorité d'entre elles).

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	TOTAL
Nombre de logements à créer (ou réhabiliter) à 12 ans	1.070 (28%)	520 (14%)	600 (16%)	650 (17%)	1.000 (26%)	3.840

Dans chaque niveau de hiérarchie du territoire, la répartition sera envisagée en fonction de :

- son poids relatif de population par rapport à l'ensemble,
- son positionnement territorial (aux abords d'un axe circulé, près d'un pôle de niveau supérieur...),
- son niveau d'équipements (commerces, services, activités, réseaux..),
- ses possibilités foncières (hors PPRI, site classé, trame verte et bleue, etc...).

Le SCOT précise également cette répartition par Communauté de Communes (telles qu'elles sont définies au 1er Janvier 2014) :

EPCI AU 1 janvier 2014	Nombre de nouveaux logements à 12 ans	%
<b>Total AIRVAUDAIS VAL DE THOUET</b>	305	8%
<b>Total PARTHENAY GÂTINE</b>	2 185	57%
<b>Total GATINE AUTIZE</b>	535	14%
<b>Total SUD GATINE</b>	430	11%
<b>Total VAL D'EGRAY</b>	385	10%
	<b>3 840</b>	<b>100%</b>

### La priorité au réinvestissement urbain

De tout temps, la ville s'est renouvelée sur elle-même et étendue. Les dernières décennies avaient rompu en partie avec ce fondement de l'urbanisme pour privilégier des formes urbaines plus « faciles » à réaliser (lotissements) et sur des terrains vierges de contraintes (en périphérie).

Pourtant la qualité architecturale et urbaine des noyaux historiques de chaque commune leur confère une identité forte, et la qualité des espaces constitue un cadre de vie qualitatif, facteur attractif pour la population qu'une grande proximité entre habitat, emploi, commerces et services, renforce en améliorant le confort des pratiques quotidiennes.

Cette proximité est d'autant plus nécessaire que le territoire du Pays de Gâtine ne possède pas des caractéristiques permettant un réseau de transport en commun desservant tous les noyaux urbains.

Enfin, le taux de logements vacants qui représente 7,85%<sup>2</sup> du nombre total de logements construits à ce jour, situés en grande majorité dans les centres anciens déjà équipés, et proches des équipements et services, incite à la prudence en termes d'objectifs (1 à 1,5%), même si une volonté publique reste forte en matière de réhabilitation.

### Pour répondre aux objectifs du PADD, la priorité est donc donnée au réinvestissement urbain.

Pour cela, il met en avant plusieurs objectifs :

- Renforcer les polarités urbaines en favorisant le renouvellement urbain : reconversion des tissus anciens,
- Diminuer la vacance en réhabilitant des logements ou bâtiments existants (mise aux normes sanitaires, de sécurité, personnes à mobilité réduite...),
- Comblent les « dents creuses<sup>3</sup> » ou aérer la ville en intégrant une mixité de logements et une densification cohérente avec l'existant.

Le Schéma de Cohérence territoriale adapte le taux de renouvellement urbain souhaité d'une part pour les polarités de niveau 1, 2 et 3, et d'autre part pour les mini-pôles et les communes rurales (niveaux 4 et 5).

Ainsi, l'objectif global défini de 16% du nombre des logements à construire dans des espaces potentiels de densification urbaine, se répartit de la façon suivante :

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Moyenne
% de logements à réaliser en densification foncière	20%	20%	20%	10%	10%	16%

<sup>2</sup> INSEE Recensement de la population 2010

<sup>3</sup> Les Dents creuses sont, d'une manière générale les espaces interstitiels restés non construits à l'intérieur des villes (Source Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie). Selon le glossaire de la Fédération Nationale des Agence d'Urbanisme, une dent creuse est constituée de parcelle ou d'un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Compte tenu des difficultés et des délais nécessaires pour mettre en œuvre les opérations de réhabilitation, densification et mobilisation des éventuelles dents creuses, les objectifs pourront être inégalement répartis au cours des 12 années, comme à titre d'illustration :

- 50% à réaliser dans les 8 prochaines années (soit sur la période 2016-2024),
- Les 50% restants dans les 4 années suivantes (2024 – 2028).

### **Projet de renouvellement – mise en valeur des centres-bourgs**

Le SCoT veut renforcer l'armature urbaine. Certaines des polarités qui composent cette armature urbaine doivent faire face à des difficultés structurelles de dégradation du bâti, à des phénomènes de vacance, de perte de qualité et d'attractivité des espaces bâtis, de vacance commerciale, d'apparition de friches de tous ordres.

**Pour répondre à ces enjeux, le SCoT préconise l'élaboration d'un schéma d'aménagement, projet concernant le centre-bourg, voire certains quartiers ou îlots, comportant des orientations à moyen et long terme. Un tel schéma pourra permettre de répondre aux enjeux de renouvellement et de redynamisation de ces centres essentiels au Pays de Gâtine et à ses habitants.**

**Ce schéma pourra s'appuyer sur un diagnostic précis de l'état du bâti dans le centre-bourg.**

Ces schémas devront se traduire par des actions à court, moyen et long terme permettant de mettre en œuvre la stratégie urbaine définie par le projet.

Ils seront cohérents avec les autres prescriptions/recommandations du SCoT en permettant la densification des centres, la réutilisation des espaces interstitiels de l'espace bâti ou de certaines friches.

Ils permettront également la mesure de la rétention foncière ou immobilière et pourront légitimer le recours à certains outils à la disposition des Communes (Servitudes, OAP, droit de préemption, expropriation, ...).

Le SCoT édicte la prescription suivante pour renforcer la productivité des espaces interstitiels dans le tissu urbain des communes :

## **P7 PRESCRIPTION POUR LA DENSIFICATION DES ESPACES INTERSTITIELS DU TISSU URBAIN**

La rareté, l'intérêt « urbain » des espaces interstitiels et leur capacité à « faire ville » en prolongeant ou comblant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, imposent, pour les espaces d'une taille significative (2.300 m<sup>2</sup>) une démarche de projet d'ensemble sollicitée, dans les communes couvertes par un document d'urbanisme, par le règlement de ce document et assorti d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **La limitation des extensions urbaines**

Bien que le renforcement de la structure urbaine constitue de loin l'enjeu principal, le développement de l'offre de logements doit néanmoins s'inscrire dans une logique de maîtrise et de gestion économe du foncier, d'abord en matière d'habitat, puis pour tous les usages (commerces, activités économiques, ...).

Mais la recherche de plus fortes densités et la priorité donnée au renouvellement urbain – quand cela est possible – ne suffira pas pour répondre à la demande qualitative et quantitative relative aux fonctions économiques ou résidentielles.

Par ailleurs, les collectivités maîtrisent le plus souvent le parcellaire des lotissements et autres opérations d'ensemble (directement ou indirectement) mais une part importante des surfaces consommées est réalisée par le cumul de projets individuels sur lesquelles elles ont moins de prise.

Pour cette raison, une perspective de 60 à 62% des logements à réaliser au sein d'opérations d'ensemble (en densification comme en extension) est fixée. Cette proportion varie en fonction du niveau de l'armature urbaine :

Niveau 1 : 80% et plus

Niveau 2 : 70%

Niveau 3 : 60 %

Niveau 4 : 50%

Niveau 5 : 40%

Un objectif de taille maximale pour les parcelles ou groupes de parcelles pouvant être bâties hors d'une opération d'ensemble est prescrit afin de pouvoir mettre en œuvre cette ambition.

Le SCoT fixe l'objectif d'une consommation maximale de 320 hectares pour les extensions d'urbanisme, soit en consommation nouvelle d'espaces non encore artificialisés, hors rétention foncière, pour les 12 ans à venir ; il comprend à la fois 286 hectares pour les parcelles constructibles destinées à accueillir les 3.238 logements à réaliser en extensions urbaines et 34 ha de parties publiques nécessaires pour la réalisation des opérations d'ensemble.

Cette consommation spatiale se déclinera selon chacun des niveaux de l'armature urbaine retenue :

### Objectifs en logements et surfaces par niveau de l'armature urbaine

Objectifs en logements et surfaces	Nombre de logements par niveaux et pour le SCoT	Objectifs densification dents creuses & résorption de la vacance		A réaliser en extension de l'urbanisation								Moyennes	
		Pourcentages	Nbre de logements	Opérations individuelles		Opérations collectives		Espaces publics Esp publics: 25% (ha)	Totaux		Moyennes hors espaces publics (m²)	Moyennes y compris espaces publics (m²)	
				Pourcentage en opérations individuelles	Nbre de logements	Surface globale (ha)	De 40 à 80% du nbre total de logts / niveau Nbre de logements		Surface globale hors espace public (ha)	Logements en extension de l'urbanisation			Surface globale en extension de l'urbanisation (ha)
Niveaux													
Niveau 1	1070	20%	214	20%	171	19,7	685	47,9	12,0	856	80	790	930
Niveau 2	520	20%	104	30%	125	14,4	291	20,4	5,1	416	40	835	957,5
Niveau 3	600	20%	120	40%	192	22,1	288	20,2	5,0	480	47	880	985
Niveau 4	650	10%	65	50%	293	33,6	293	20,5	5,1	585	59	925	1012,5
Niveau 5	1000	10%	100	60%	540	62,1	360	25,2	6,3	900	94	970	1040
<b>Total</b>	<b>3840</b>	<b>16%</b>	<b>603</b>	<b>34%</b>	<b>1321</b>	<b>151,9</b>	<b>1917</b>	<b>134,2</b>	<b>33,5</b>	<b>3237</b>	<b>320</b>	<b>884</b>	<b>987</b>

Ainsi, compte tenu des 34 hectares d'espaces publics, la dimension moyenne des parcelles sera égale à environ 884 m²/unité de logement construite hors espaces publics, soit -51% par rapport à la moyenne des parcelles bâties à usage de maisons sur la période 2000-2010.

Cette valeur moyenne ne constitue pas un seuil de surface maximum pour l’octroi d’un acte d’urbanisme.

La consommation se déclinera également par Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI):

**Objectifs en logements et surfaces par communautés de communes**

Ctés de communes	Nbre de logements pour 12 ans	Nbre de logts à produire en extension de l'urbanisation	Surface globale des parcelles constructibles (hors espaces publics)	Surfaces globales espaces publics	Total surface globale en extension de l'urbanisation
Airvaudais Val de Thouet	296	250	23	3	26
Parthenay Gâtine	2191	1816	156	21	176
Gâtine Autize	536	469	43	4	47
Pays Sud Gâtine	428	364	34	3	37
Val d'Egray	389	338	31	3	34
<b>Total</b>	<b>3840</b>	<b>3237</b>	<b>287</b>	<b>34</b>	<b>320</b>

*Surfaces exprimées en hectares*

Les surfaces exprimées dans le tableau ci-dessus permettent d’identifier un nombre de logement à produire en extension ainsi que la surface globale et maximale des parcelles constructibles. Les densités en résultant ne sont pas remises en cause par la prise en compte du phénomène de rétention foncière présenté ci-dessous.

Pour s’inscrire dans ce schéma les communes devront organiser la densité de leurs nouvelles extensions urbaines par catégorie d’espaces tels que le tableau ci-dessus le propose à titre d’illustration :

Les prescriptions qui suivent permettent la mise en œuvre du Projet défini ci-dessus.

La mise en œuvre des extensions urbaines doit s’inscrire selon les deux orientations majeures suivantes :

- ✓ dynamiser le renouvellement urbain et la réhabilitation des centres de villes et des bourgs (ou villages les plus structurants en l’absence de bourgs structurants) par une action volontariste locale axée sur la revitalisation et la valorisation des zones urbaines existantes (mutation des secteurs à trop faible densité),
- ✓ maîtriser et requalifier les extensions urbaines des bourgs et villages, tout en évitant la banalisation du territoire pour maintenir des équilibres qualitatifs entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles

**Prise en compte du phénomène de rétention foncière**

Le SCoT reconnaît le phénomène de rétention foncière, due à de multiples causes (indivision dans les successions, spéculations, réflexe patrimonial des familles,...). Pour autant, il ne s’agit pas d’augmenter à terme le potentiel d’urbanisation.

Dans cette logique, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir une surface complémentaire pour tenir compte des éventuelles rétentions de parcelles (cas des indivisions notamment).

Cette surface complémentaire pourra être ajoutée au moment du zonage des surfaces à urbaniser et sera hiérarchisée entre surface immédiatement disponible, ou en réserve à moyen ou long terme. Naturellement plus la surface de rétention est élevée, plus les réserves foncières seront importantes.

L'utilisation des surfaces dues à la rétention foncière permettra de mettre en œuvre les modalités de mobilisation des surfaces nécessaires aux projets de la collectivité. Il ne s'agit pas de sous densifier mais de faciliter l'usage des outils existants, allant de la négociation amiable à la déclaration d'utilité publique en passant par la préemption. Les surfaces supplémentaires ne sont donc pas utilisables pour atteindre les objectifs démographiques hors coefficient de rétention.

**La rétention devra être justifiée dans le cadre du projet de la collectivité.**

Afin d'aider les collectivités, le Pays de Gâtine identifie un ratio maximal en fonction du niveau de l'armature urbaine, qu'il conviendra de lisser entre les taux le plus faible et le plus élevé et de préciser et adapter au regard de la justification du contexte local et des outils qui peuvent être mis en œuvre et sur lesquels s'engagent les élus.

Ratio maximal pour tenir compte du phénomène de rétention foncière	
Parthenay	10%
Autres communes de Niveau 1	15%
Niveaux 2 à 5	20%
Potentiel d'urbanisation < 2ha	30%

Lors de l'évaluation du document d'urbanisme, les communes devront justifier la réalité ou non des cas de rétention foncière et indiquer quelles mesures elles ont prises et/ou entendent prendre pour en tenir compte (déclassement par exemple).

La re-définition des surfaces à urbaniser, dont une possible rétention foncière à retenir à nouveau, à retrancher ou à ajouter par modification ou révision du document d'urbanisme, à l'issue de l'évaluation, devra être fonction de cette évaluation particulière.

## **P8** PRESCRIPTION POUR LES EXTENSIONS URBAINES

D'une façon générale, les extensions urbaines devront se situer en continuité de l'urbanisation existante.

Elles seront favorisées par :

- la réalisation ou la mise aux normes des réseaux d'eau potable et soit des réseaux d'assainissement, soit de dispositifs d'assainissement individuels ou semi-collectifs adaptés.
- la considération attentive de la problématique des eaux pluviales (récupération maximale des eaux de pluies, réseaux séparatifs, réinjection dans les nappes...).

Les orientations détaillées relatives à ces trois conditions d'ouverture à l'extension d'urbanisation sont précisées dans le Chapitre 2 du D.O.O.

### **Le renforcement de la structure urbaine par la novation dans la conduite des projets urbains et des formes urbaines adaptées**

La qualité urbaine des communes du Pays de Gâtine est le produit d'un héritage de plusieurs siècles d'urbanisme et d'aménagement associé à la socio-économie rurale / urbaine, et d'une évolution récente, ces dernières décennies, plus banale et hétérogène.

Dans les prochaines années, les communes du Pays de Gâtine vont continuer à se développer, en se renouvelant et aussi en s'étendant dans l'enveloppe globale maximale d'environ 320 hectares pour 12 années.

Le potentiel d'extension urbaine défini dans le PADD, doit être considéré comme une ressource rare et non renouvelable.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale veut inscrire cette évolution dans une ligne qualitative forte pour éviter l'altération de la typicité paysagère et patrimoniale du territoire.

L'Etat faisant part de moyennes de consommations foncières départementales relatives aux actes d'urbanisme pour des maisons individuelles entre 2006 et 2011 de l'ordre de 1.187m<sup>2</sup>, il apparaît pertinent d'établir un seuil fondant l'obligation de production d'un projet paysager et urbain d'aménagement d'ensemble de l'ordre de deux fois environ cette moyenne établie. Ce seuil est donc fondé sur une superficie au moins égale ou supérieure à 2.300 m<sup>2</sup>.

## **P9 PRESCRIPTION POUR LA QUALITE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEUR INSERTION PAYSAGERE ET TERRITORIALE**

La conception des extensions urbaines, leur capacité à « faire ville » en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale et en ne se limitant pas à un simple droit à bâtir, et leur capacité à constituer une nouvelle interface avec l'espace naturel ou agricole en cohérence avec les tonalités ambiantes, sont primordiales et imposent, pour les espaces d'une taille significative (2 300 m<sup>2</sup>) une démarche de projet d'ensemble.

Ces projets, qui s'appuieront sur un principe de mixité des fonctions urbaines, auront pour objectifs de :

- **renforcer les densités de logements adaptées aux typologies dominantes des espaces urbanisés existants**, et ainsi valoriser l'identité des territoires et les rapports entre environnements urbains et naturels,
- **éviter les extensions linéaires le long des voies** et ainsi rationaliser les infrastructures,
- **préserver le patrimoine bâti traditionnel** et ainsi éviter la banalisation des secteurs résidentiels et des territoires tout en favorisant le maintien du potentiel touristique,
- **promouvoir la dimension urbaine de « rencontres »** en s'appuyant sur des éléments tels que :
  - . Les espaces publics, dont il faudra préciser le degré de définition et les dimensions, dont notamment les stationnements, les espaces d'échanges intermodaux de transport,
  - . L'idée d'un espace public à l'échelle du piéton où prévaut une ambiance de rue est indispensable pour atténuer un caractère « routier » trop marqué ;

. Les architectures : qualité du dessin des bâtiments, diversité de la forme urbaine ; Les usages, résidentiels, services, commerces,...

- **valoriser les nouvelles limites avec l'espace agricole ou naturel** en renforçant les qualités d'intégrations paysagères et de gestion de ces limites et ainsi favoriser la mixité des fonctions : agriculture-habitat,
- **tenir compte des enjeux agricoles et paysagers** en protégeant les espaces agricoles et de nature ordinaire structurants. Il s'agira de limiter le morcellement des unités foncières et de protéger les exploitations pérennes, mais également d'éviter le fractionnement et le cloisonnement des espaces de « nature ordinaire » d'intérêt écologique.

## **P10** PRESCRIPTIONS PARTICULIERES D'OBJECTIFS POUR LES EXTENSIONS URBAINES

Lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, les sites d'extension urbaine d'une superficie supérieure à 2 300m<sup>2</sup> ne pourront être rendus constructibles que lorsqu'un projet d'ensemble, paysager et urbain, aura été développé et ses principes inscrits au PLU au titre d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour ces extensions, les orientations d'aménagement favoriseront la mixité des fonctions (logements, services, activités, espace public) et prendront en compte la qualité urbaine et l'exposition au bruit.

Ces extensions urbaines devront servir à :

- **conforter les cœurs de bourgs et de villages** (sauf contraintes techniques (PPRI, site classé...), éventuellement, les hameaux les mieux équipés et desservis, les autres secteurs du territoire communal seront maîtrisés et l'éparpillement sur plusieurs noyaux bâtis sera évité.
- **restructurer et qualifier les franges urbaines, les entrées de ville**, et ainsi leur permettre de retrouver une identité forte.
- **réussir les greffes** en gérant de manière qualitative, les coutures avec le bâti ancien et en qualifiant les entrées de villes et de bourgs,
- **privilégier des formes urbaines peu consommatrices d'espace**. La diversification des formes urbaines dans les extensions permettra de développer une offre alternative à la maison individuelle isolée sur sa parcelle. Le but est de développer des formes nouvelles plus conviviales et moins consommatrices d'espaces, adaptées aux caractéristiques des communes en osmose avec les noyaux historiques et aux différents besoins résidentiels : maisons accolées, maisons de ville, petits collectifs, etc. et ainsi favoriser la densification de l'urbanisation,
- **préserver les coupures vertes paysagères existantes et conforter la trame verte en milieu urbain** : les futures extensions urbaines doivent prendre en compte leur environnement proche et lointain et ainsi participer au grand paysage. La trame verte et bleue existante, tout en étant respectée, peut servir d'appui, de limites et de complémentarité qualitative dans la structuration des futures extensions urbaines et des noyaux urbains,
- **Impulser une qualité urbaine** en favorisant le développement durable : les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

### **R3 RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES COMMUNES DISPOSANT D'UNE CARTE COMMUNALE OU ETANT AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

Dans les communes dotées d'une carte communale ou dépourvu de tout document d'urbanisme, le principe de limitation de la consommation d'espace commande de limiter la superficie des terrains constructibles prélevés sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Un objectif de 1.150 m<sup>2</sup> maximum de terrain constructible par logement est ainsi recherché. Ce chiffre est calculé sur la base de la moyenne des permis de construire octroyés ces dernières années.

### **P11 PRESCRIPTION POUR LE RENFORCEMENT DES ENVELOPPES URBAINES**

L'objectif du SCoT est de contenir les besoins en urbanisation future dans une proportion similaire à celles explicités dans les orientations relatives aux grands équilibres.

Le SCoT du Pays de Gâtine demande aux communes de justifier de leur capacité de densification en renouvellement urbain ou mobilisation et dents creuses à partir de l'enveloppe urbaine actuelle.

Les projets communaux traduits au moyen des documents d'urbanisme doivent définir une limite claire de leur forme urbaine future et justifier de sa pertinence dans le cadre de leur développement.

Les besoins en construction de logements en extension devront se faire sur la base de cette justification et dans le cadre de la définition d'une forme urbaine future qualitative et définie selon une analyse multicritère des besoins de développement – économiques, sociaux et environnementaux.

Toute opération a un impact irréversible sur son environnement direct. L'extension urbaine est un véritable projet urbain et nécessite la prise en compte du contexte dans lequel elle s'inscrit.

Les orientations d'aménagement et de programmation définiront donc un programme explicitant la vocation du site, l'objectif de population, les équipements qui y seront intégrés, la mixité d'habitat...

Par ailleurs, le SCoT souhaite le renforcement des villes et des bourgs. Pour cela, il propose la réalisation de projet de centre-ville ou de bourgs pour mettre en perspectives à moyen-long termes les formes urbaines, l'intensification urbaine c'est-à-dire l'association de la densification de l'habitat et de l'offre de services-commerces de proximité, et le renouvellement urbain.

#### **Précisions relatives à la Prescription 11 pour la qualité des enveloppes urbaines créées**

- D'une façon générale, il sera nécessaire de veiller à la mise en place de quelques principes de base, comme par exemple, à :
- **créer des accroches sur les centres bourgs existants** en préservant leur identité et leur qualité patrimoniale,
- **organiser des structures de quartiers, en fonction de la taille de la commune**, et lorsque cela sera possible organiser ces quartiers autour d'équipements publics structurants,
- **concevoir en priorité les espaces publics**, éléments essentiels de la continuité urbaine, support de l'identité et de l'image du quartier, lieu de convivialité, de socialisation, (communication, rencontre, échange...) et lieu de circulation (tout mode confondu). L'espace public doit être qualifié pour « qualifier »

un quartier, tout en veillant à ne pas sur-dimensionner ces espaces ce qui entraînerait une surconsommation des espaces agricoles,

- **organiser une trame viaire en continuité des voies et rues existantes, hiérarchiser ces voies**, et intégrer les complémentarités de circulation (piétons, vélos...) et privilégier l'accessibilité piétonne aux services et équipements de proximité,
- **définir une mixité cohérente avec le lieu d'implantation** dans la ville ou le bourg. La mixité est un gage de convivialité et d'une vie sociale plus riche. La mixité des fonctions (habiter, travailler, se distraire...) crée l'échange et la communication entre les habitants. La mixité de l'habitat permet la solidarité intergénérationnelle et évite la ségrégation sociale.
- **définir un parcellaire qualitatif** (parcelles différenciées : forme, taille..), Le découpage parcellaire et les implantations des constructions doivent être en cohérence et en continuité avec la trame urbaine existante. Ils construisent l'identité du quartier.
- **réfléchir aux implantations des bâtis**,
- **organiser un aménagement paysager qualitatif**, complémentarité végétale en continuité avec l'existant et prendre en compte la sensibilité visuelle en valorisant points de vue, perspectives....
- **définir une limite naturelle franche et paysagée avec la zone agricole** pour chaque ville, bourg et village du territoire,
- **gérer, en zone rurale, le pluvial de façon la plus « naturelle »** et éviter une imperméabilisation trop importante des sols

Répondre aux attentes qu'une population diversifiée conduit à **varier l'habitat** dans sa forme urbaine, sa densité, ses usages, sa mixité, etc...

## Chapitre 2 Les orientations des politiques publiques d'aménagement

Le texte des articles R.122-3 et L. 122-1-4 à L. 122-1-10. du Code de l'Urbanisme définissant le contenu matériel du Document d'Orientation et d'Objectifs précise les thématiques des orientations des politiques publiques d'aménagement :

D'une part :

- la production et la répartition des logements nouveaux, l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux,
- la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs,
- les localisations préférentielles des activités économiques,
- la maîtrise de l'aménagement commercial,
- l'engagement pour l'aménagement numérique du territoire

Soit ce qui correspond à la **mise en œuvre des ambitions urbaine, économique et sociale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,**

Et d'autre part, à :

- la protection et la mise en valeur des paysages et de la biodiversité,
- la prévention des risques,
- la protection de la ressource en eau.

C'est-à-dire ce qui correspond à la mise en œuvre de **l'ambition environnementale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

**Tel est alors le plan de cette deuxième partie du Document d'Orientation et d'Objectifs.**

### 2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population, l'équilibre social de l'habitat - La construction de logements sociaux et aidés et la mixité urbaine

#### L'ambition logements

L'ambition logements du SCOT du Pays de Gâtine s'organise à partir de la perspective de l'augmentation prévue du nombre de ménages évaluée à 3.840 nouveaux ménages pour les 12 prochaines années. La nécessité d'accueillir ces nouveaux ménages (issus simultanément du desserrement des ménages existants aujourd'hui et des migrations), commandent la production ou la remobilisation d'un volume global correspondant de 3.840 résidences principales.

Bien sûr, ce chiffre de 3.840 nouvelles résidences principales ne constitue pas un maximum absolu des logements à produire. Il correspond au total des logements à produire en renouvellement urbain ou en dents

creuses, et des logements qui devront être produits en valorisation des nouvelles surfaces d'extension foncière, sur la base des intensités moyennes dévolues à chaque niveau défini de l'armature urbaine.

## **P12** PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT

Chaque opération nouvelle prendra en compte les orientations ci-après :

- Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la diversification et la compacité d'habitat en privilégiant des formes adaptées à chaque territoire et économes en énergie.
- les documents d'urbanisme identifient les besoins permettant de favoriser la mixité sociale et générationnelle ainsi que les typologies de logements adéquats ou leur nature (location, location sociale, location libre aux effets similaires à la location sociale, accession à la propriété, accession sociale à la propriété). Ils peuvent fixer des objectifs afférents dans les orientations d'aménagements.
- Chaque opération prendra en compte l'objectif de mixité sociale de population en prenant en compte des habitats dédiés à l'accueil des jeunes, des jeunes ménages, des jeunes actifs, des seniors et en favorisant l'intergénérationnel : soit en variant les typologies d'habitat, soit en permettant la location, etc....
- Les secteurs préférentiels de développement sont ceux situés aux abords des noyaux de commerces, services et équipements publics existants ou envisagés, des aires de co-voiturage voire des points d'arrêt des transports en communs quand ils existent. Cette intensification urbaine doit se faire dans un souci d'optimisation du foncier et des équipements publics et d'intégration dans l'environnement bâti et/ou naturel.
- Les futurs tracés de transport en commun devront être pensés de façon à intégrer les points de densification urbaine qu'ils généreront et leur intégration aux tissus existants.
- Le stationnement des véhicules ne doit pas envahir, encombrer l'espace public. Il doit être pensé en fonction de la ville, du bourg, du quartier, des points d'arrêt des transports partagés et en commun, et des commerces et services...
- Les collectivités sont les garantes de la qualité d'aménagement de leur territoire en mettant en avant des exigences de qualité pour toutes les opérations individuelles mais aussi en définissant au travers de leur PLU, un projet global d'aménagement et de développement durable ambitieux en lien avec les orientations du SCoT.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre de mobiliser au maximum tous les espaces non bâtis situés dans les zones urbanisées. Des moyens incitatifs à définir par chaque collectivité, peuvent être mis en avant : avantages réglementaires, fiscaux... pour favoriser la construction de ces espaces en priorité, dans les années à venir. Au travers de ces opérations, une restructuration urbaine qualitative des tissus existants devrait voir le jour
- les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement privilégieront autant que possible dans les localisations et les compositions urbaines des ensembles de logements et d'équipements des solutions énergétiques performantes, visant réduction des besoins et/ou amélioration des performances (ensoleillement naturel, vents dominants, solutions collectives, densités, etc.)
- les documents d'urbanisme devront étudier les besoins éventuels en logements et/ou foncier à construire pour la sédentarisation des gens dits du voyage.

## L'équilibre social de l'habitat - La construction de logements sociaux et aidés et la mixité urbaine

Une société équilibrée permet à chacun de trouver habitat et emploi. Pour favoriser l'équilibre et la mixité de l'habitat, les objectifs mis en avant pour le territoire sont :

- **Équilibrer l'offre d'habitat par une action publique volontariste, pour accueillir les nouveaux habitants et également permettre aux habitants du territoire des trajectoires résidentielles adaptées aux différentes étapes de la vie.**
  - par la réalisation des documents d'urbanisme, qui encadreront et guideront par des règles et /ou ratios d'urbanisation, les opérations de construction, (surfaces, typologie variée de l'habitat et du parcellaire, nombre de logements aidés par opération variée, etc...),
  - par la maîtrise de certaines opérations d'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements publics, avec plus de mixité des types de logements au sein d'une même opération.
  
- **Atteindre les objectifs fixés par une stratégie volontariste de développement**
  - Permettre l'installation de nouveaux ménages, afin de stabiliser la population en Gâtine, tant en nombre que par sa pyramide des âges, par une offre diversifiée et de qualité en logements permettant également la reconquête des centres villes.
  - Viser un développement modéré et maîtrisé, économe du foncier, pour l'offre nouvelle, en privilégiant autant que possible l'urbanisation des « dents creuses », c'est à dire les espaces interstitiels ou non construits en zone agglomérée.
  - Remettre sur le marché une partie importante du parc de logements vacants, pour tendre à un taux résiduel (seuil minimum de souplesse du fonctionnement du marché) d'environ 5 à 6 %, soit 1 à 1,5% du parc.
  - Développer le parc de logements locatifs aidés (loyers et/ou ressources plafonnées).
  - Permettre aux jeunes ménages de se loger dans de bonnes conditions par des parcs adaptés et diversifiés.
  - Poursuivre la politique de réhabilitation du bâti ancien en développant des interventions globales sur les centres par des opérations de revitalisation et restructuration.
  - Observer pour anticiper et mener les actions nécessaires à l'équilibre des marchés.
  - Informer les porteurs de projets sur les règles, les normes, les nouveaux matériaux, l'architecture et le paysage, c'est à dire poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants.

### 2.2. Les mobilités et la cohérence entre urbanisation et réseau de transport notamment publics

Le SCoT retient 3 projets de renforcement de son réseau d'infrastructures :

- La mise à 2 fois 2 fois de la RN149, comme poursuite de la mise à 2x2 voies de l'axe Nantes-Poitiers,
- La remise en service de la ligne ferrée Parthenay-La Peyratte- Chalandray vers Poitiers (et au delà vers le réseau national SNCF) notamment pour le transport des matériaux de carrières,
- Une bretelle de raccordement du secteur de Coulonges à l'A83, non prévue à ce jour par les schémas nationaux.

En matière de mobilité des personnes et en l'absence de transports collectifs performants sur l'ensemble du territoire, les politiques de l'urbanisme et de l'aménagement doivent favoriser le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. L'aménagement de pôles d'échanges multimodaux, de plateformes de covoiturage, d'infrastructures de déplacements doux... contribue à promouvoir les déplacements collectifs et le développement d'autres modes de transports.

Par ailleurs, la structuration des espaces urbains, le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs, le rapprochement des lieux d'habitat et des lieux de travail, favorisent les mobilités courtes et contribuent à limiter les besoins en déplacements et à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre.

**A moyen terme, le confortement des niveaux de polarités urbaines supérieurs contribuera à faciliter la mise en œuvre d'une offre de transports collectifs adaptée aux besoins des habitants.**

### **P13** PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT DES AIRES DE COVOITURAGE

Les Communes traversées par les grands axes routiers du Pays de Gâtine –notamment ceux permettant de relier les communes aux polarités économiques de niveau 1 et 2, ainsi que les axes permettant de relier Niort, Poitiers, Bressuire, Thouars, Fontenay-le Comte et Saint-Maixent, devront prévoir dans leur document d'urbanisme des espaces destinés à l'aménagement d'aires de co-voiturage, situés à proximité immédiate des points d'échanges du réseau.

Ces espaces pourront être repérés par exemple sous la forme d'emplacements réservés.

#### 2.3. La localisation des activités économiques

- **Les Objectifs du PADD**

Pour répondre aux deux objectifs du développement économique en Pays de Gâtine – « Maintenir l'équilibre emplois/actifs, en créant environ 1.100 emplois sur la période 2014-2024 » et « Renforcer la diversité des emplois pour répondre aux demandes multiples du territoire », le PADD du SCoT a décliné alors son ambition économique en trois axes stratégiques :

- ✓ **Développement des activités industrielles,**
- ✓ **Soutien à l'activité artisanale,**
- ✓ **Valorisation et développement du potentiel des activités de services et des commerces.**

Les deux premiers axes requièrent la planification des conditions d'accueil et de développement des activités<sup>4</sup>.

Le PADD précise alors pour les activités industrielles :

« Conforter, voire développer si nécessaire une offre foncière permettant notamment l'accueil et de développement des entreprises dont l'activité (et le mode de fonctionnement) nécessitent des sites spécialisés (ZAE) »,...

... en répondant à l'objectif de « Permettre une gestion raisonnée des espaces d'activités par un nombre restreint de sites, leur performance durable et une accessibilité aux transports adaptée,

Il précise pour les activités artisanales

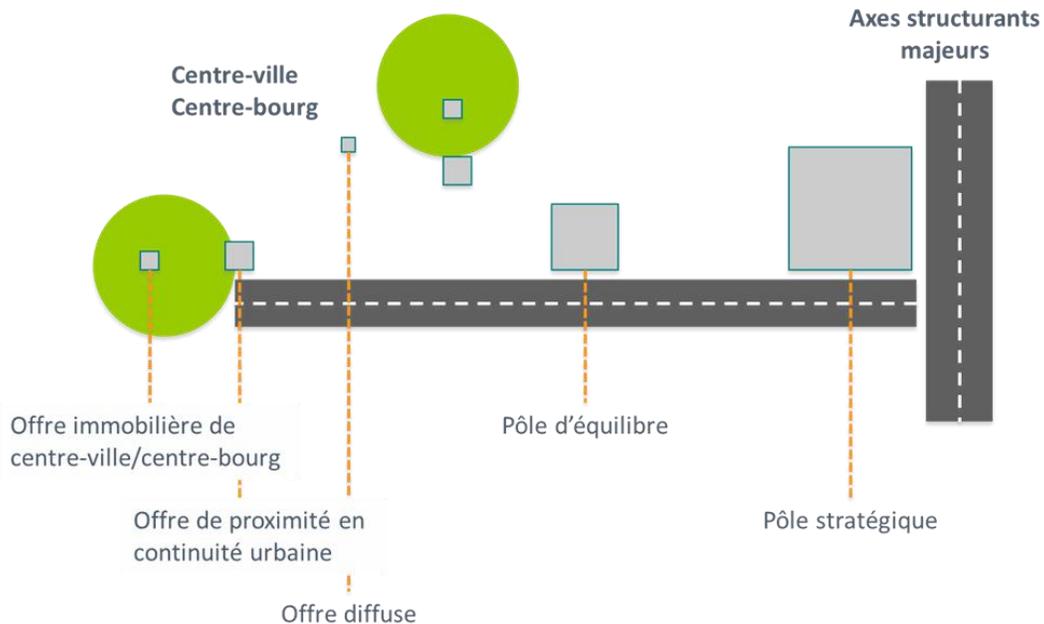
« Le SCoT du Pays de la Gâtine revendique la stimulation et l'assistance au développement des activités artisanales » selon deux axes dont la garantie des solutions foncières pour le développement des entreprises et notamment les capacités d'accueil au niveau communal ou au niveau communautaire, en fonction de l'importance des activités et leur échelle d'intérêt territorial.

**Pour répondre à la diversité des besoins des entreprises et du territoire, la stratégie identifiée dans le PADD part du constat suivant démontrant besoins, impacts, principes et valeur ajoutée :**

	Besoins	Impacts (nuisances, flux...)	Principes de localisation	Valeur ajoutée recherchée par l'entreprise
<b>Services à la population</b> (économie résidentielle)	Immobilier	Nuls	Centre urbain / bourg	Densité de services/commerces Visibilité
<b>Services supérieurs aux entreprises</b> (BET, design, communication, comptabilité, avocats, etc...)	Immobilier	Nuls	Proximité habitat Continuité urbaine	Qualité et densité urbaines Services urbains Forte visibilité et lisibilité
<b>Activités artisanales</b> (petite production, services)	Foncier Immobilier	Moyens	Proximité habitat Continuité urbaine	Proximité résidentielle Parcours d'entreprise
<b>Fonctions aval</b> (maintenance, nettoyage, réparation,...)	Foncier	Moyens (surtout flux)	Axes routiers Eloignement des habitations	Connexion aux polarités économiques principales Fonctionnalité du site Coût adapté
<b>Activités industrielles et logistiques</b> (production/transformation, services à l'industrie, transports,...)	Foncier	Moyens à forts	Axes routiers structurants Eloignement des habitations	Forte fonctionnalité Gestion des nuisances Densité économique

<sup>4</sup> La thématique commerce et le sujet associé de l'Aménagement commercial est traité dans le cadre d'un développement spatial, au titre du Document d'Aménagement Commercial dans le Chapitre 3 du présent document

De ce fait, sont déterminés les principes de localisation suivants :



**Le SCoT développe une stratégie à 3 niveaux pour la localisation des activités économiques** pour répondre à la diversité des échelles et des besoins, selon la trame suivante :

Niveau 1 : Pôles stratégiques

Niveau 2 : Pôles d'équilibre

Niveau 3 : Zones artisanales de Proximité et activités au sein des pôles urbains, sites isolés.

### **Des principes de développement différenciés**

#### **Des pôles stratégiques à conforter et à valoriser**

- Requalification des sites existants,
- Optimisation foncière et extension d'une offre immobilière complémentaire,
- Implication des entreprises dans des démarches collectives au sein des sites pour favoriser l'amélioration des pratiques individuelles (gestion des parcelles et des bâtiments),
- Extension du pôle de l'Avenir à Coulonges-sur-Autize,
- Reconquête du foncier du pôle de Montplaisir,
- Accompagnement au développement du pôle multimodal de la Peyratte.

### Des pôles d'équilibre à revaloriser

- Optimisation foncière et création d'une offre immobilière complémentaire
- Implication des entreprises dans des démarches collectives au sein des sites pour favoriser l'amélioration des pratiques individuelles (gestion des parcelles et des bâtiments)
- Renforcement de l'offre au Sud du territoire (Mazières + Secondigny)

### Une offre de proximité à renforcer

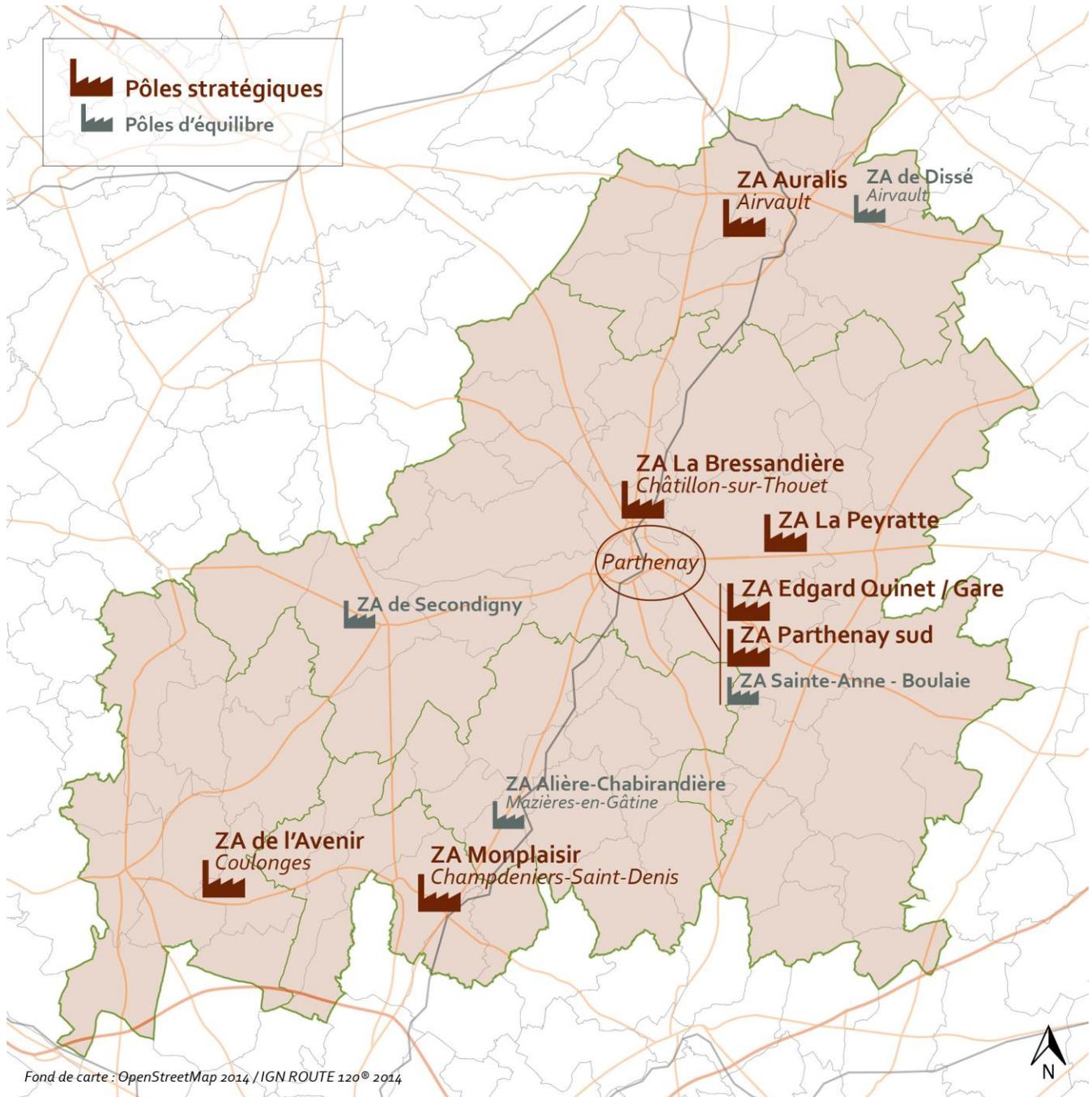
- Permettre le développement de sites de proximité dans une logique de maillage territorial à l'échelle de chaque EPCI pour faciliter l'ancrage et la transmission des activités artisanales et des TPE

Encadrer les créations/extensions par des conditionnalités (« règles du jeu ») :

- L'EPCI doit établir, au minimum annuellement, un **inventaire** des zones de proximité de son territoire (localisation, tissu économique, surfaces disponibles)
- La surface d'un site de proximité ne doit **pas être d'une taille excessive** (un objectif de 5 hectares semble être à terme un bon compromis exception faites d'activités nécessitant des surfaces de stockage importante ou dont la nature même d'une activité pourrait l'exiger, comme par exemple, une scierie, un site disposant d'une réglementation spécifique, etc.)
- Le site de proximité doit être **géré par l'EPCI**
- Le site ne doit pas accueillir d'activités générant des **nuisances** pour son environnement immédiat (des ICPE ne constituent pas pour autant des nuisances inacceptables pour l'environnement).
- Le site doit permettre voire favoriser le développement **d'ateliers relais** ou d'autres **offres immobilières mutualisées**
- Le nouveau site doit se situer en **continuité** de tissus urbanisés, sauf contrainte topographique ou autre de nature à ne pouvoir favoriser une meilleure implantation, bénéficier d'une bonne **intégration paysagère** et être **optimisé** au niveau foncier.
- Créer une offre urbaine
  - Favoriser le développement d'une offre d'accueil immobilière au sein des centre bourgs ou à proximité immédiate (bureaux, ateliers relais, villages artisans,...)
  - Promouvoir des équipements/lieux dédiés à la valorisation du tissu économique local
- Encadrer une offre en diffus, notamment pour leur extension
  - Identifier et classer des entreprises existantes, exploitations, des silos et des carrières nécessitant des extensions pour le maintien ou le développement des activités présentes et en lien immédiat avec les besoins de celles-ci.

- Le schéma des espaces d'accueil et de développement économique (l'armature économique)

Le DOO identifie les sites composant chacun des niveaux 1 et 2 et de l'armature économique selon les principes retenus d'un nombre restreint de zones, et du renforcement des sites existants préférable à la création de nouveaux sites :



Les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques se déclineront à 2 niveaux de Zones d'activités « constitués »:

## **P14** PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA LOCALISATION DES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE TRANSPORTS-LOGISTIQUES

### Pôles stratégiques

Les pôles stratégiques identifiés sont au nombre de 5 :

- Airvault : ZA Auralis,
- Chatillon s/Thouet : ZA La Bressandière,
- Parthenay : ZA Parthenay Sud, ZA Edgard Quinet + Gare à Parthenay,
- La Peyratte : ZA de La Peyratte,
- Coulonges : ZA l'Avenir
- Champdeniers : ZA Monplaisir

### Pôles d'équilibre

4 zones constituent ce niveau 2 :

- ZA de Dissé à Airvault,
- ZA de Sainte-Anne - Boulaie à Parthenay, Châtillon sur Thouet
- ZA de Secondigny,
- ZA Alière-Chabirandière à Mazières-en-Gâtine.

Cette armature économique est cohérente avec l'armature urbaine puisque les pôles stratégiques et les pôles d'équilibre ne concernent que les niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine :

- ✓ L'essentiel des pôles stratégiques conforte le niveau 1 (Parthenay et Châtillon), le niveau 2 (Airvault, Coulonges et Champdeniers, à l'exception de La Peyratte (niveau 3) pour des raisons spécifiques (proximité d'une carrière, d'une usine à parpaings et de la proximité d'une ligne ferrée et de la RN 149, soit un potentiel de multi modalité).
- ✓ Même chose pour les pôles d'équilibre où seule la ZA Alière-Chabirandière concerne une Commune de niveau 3 permettant de compléter efficacement le maillage géographique au sud du territoire (rôle de fixation d'activités, de populations et de limitation des déplacements).

Le SCoT précise pour les activités en niveau 3 :

**P15** PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR L'IMPLANTATION DE PETITES ACTIVITES NON NUISANTES (OFFRE DE PROXIMITE PARTICIPANT AU NIVEAU 3)

Les documents d'urbanisme de toutes les communes du périmètre du SCoT autoriseront au sein du tissu urbain l'implantation des activités non nuisantes en définissant les critères précis pour définir les nuisances à caractère exclusif.

L'accent sera particulièrement mis sur les polarités urbaines de rang 1, 2 et 3 (Cf. l'armature urbaine).

Les documents d'urbanisme et les politiques publiques localiseront les activités de service public et plus largement les activités de proximité de façon préférentielle dans les centralités et dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et / ou accessibles en modes doux. Par exemple, les documents d'urbanisme et les politiques publiques favoriseront le développement et l'implantation des services à la personne dans les centralités et dans les tissus déjà urbanisés.

Les zones artisanales de proximité pourront faire l'objet d'extensions mesurées dès lors qu'elles seront justifiées.

**Volume des extensions à prévoir**

Le volume global des nouvelles surfaces à planifier est évalué par le SCoT au moyen de 2 méthodes complémentaires :

**1/ méthode des ratios :**

Le SCoT estime le ratio de croissance moyen des ZAE occupés dans une fourchette comprise entre 2,3% et 2,4%/ an des 87% déjà occupés des 421 ha de ZAE (soit 368 ha occupés, chiffre cohérent avec les 378 ha occupés indiqué par le Porter à Connaissance des Services de l'Etat. Tenant compte que 25 ha des 53 ha disponibles en 2011 sont aujourd'hui réellement attractifs et mobilisables (5 ha évoluant vers une vocation commerciale, 12 hectares ayant été commercialisés sur les 3 dernières années et 11 hectares provenant d'une trentaine de très petites zones mal situées et mal desservies, en tout petits lots ou résidus de zones), le volume nécessaire de nouvelles surfaces d'activités à aménager est évalué à environ 100 ha pour l'horizon 2026, soit à 12 ans.

**2/ Méthode des emplois**

L'objectifs du PADD de créer 2000 à 2.200 emplois à 18 ans pour à la fois préserver le taux d'activités, maintenir le chômage a maxima dans les niveaux actuels et ne pas augmenter la dépendance du Pays de Gâtine vis-à-vis de l'emploi extérieur fait apparaître un besoin de l'ordre de 125 ha à 12 ans, en tenant compte :

- d'une volonté de développer l'économie agricole (silos, stockage, 1ères manutentions et

transformations) pour minimiser les pertes directes d'emplois agricoles,

- du nécessaire maintien de la diversité des emplois notamment par la production d'emplois industriels,
- du besoin de développer des emplois de la construction pour répondre à l'effort de logements, notamment dans les domaines de l'écoconstruction et des nouvelles énergies.

Le SCoT retient la perspective d'un besoin de 90 hectares à 18 ans, auxquels il conviendra d'ajouter des espaces pour répondre à un besoin spécifique que l'on doit considérer comme « hors cadre » : en effet, un projet de site multimodal Fer-Route et destiné au départ à l'expédition des matériaux d'extraction des carrières est sérieusement envisagé.

Activités économiques	INSEE 2010		Hors agriculture		Prospective d'équilibre emplois / Actifs		% des emplois à situer en ZAE	Prospective nouveaux emplois en ZAE	Objectifs : Nombre d'emplois / ha	Surface / objectif de création d'emplois
	Emplois sur l'aire du SCOT	% sur l'aire du SCOT	Emplois sur l'aire du SCOT	% sur l'aire du SCOT						
Agriculture	546	3%	-	-	-20%	-109	0%			
Industries	3 377	20%	3 377	21%	12%	410	100%	410	18	22,8
Construction	1 665	10%	1 665	10%	20%	333	100%	333	10	33,3
Transports	1 128	7%	1 128	7%	9%	100	100%	100	18	5,6
Services aux entreprises	852	5%	852	5%	5%	50	100%	50	30	1,7
Commerce	2 452	15%	2 452	15%	5%	123	0%	0	30	-
Autres activités tertiaires	6 477	39%	6 477	41%	20%	1295	0%	0	0	-
		100%	15 951	41%		2 202	41%	893		63,3

<b>6 434 emplois productifs (39%)</b>	
<b>13% création d'emplois pour maintien des grands équilibres</b>	

Plus stockage et diverses activités avec produits agricoles/ forestiers	30,0 ha
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>93,3 ha</b>
Marge commerciales 25%	23,3
Total horizon 12 années	116,6
dt 25 ha déjà disponibles -	<b>25,0 ha</b>
	91,6 ha

Pour cela, une vingtaine d'hectares destinés à accueillir des grands projets « hors normes » comme par exemple le projet d'une plateforme multimodale sur la ligne Parthenay-Chalandray-Poitiers, à localiser non loin du pôle principale et le la N149 sur 10 à 15 ha.

Une trentaine d'hectares destinés au desserrement des entreprises installées sur le territoire dans le tissu urbain des communes dont les nuisances augmentent et qui doivent sortir de leur site initial sans pour autant créer des emplois.

Ces 140 hectares devront être répartis entre les niveaux de l'armature économique et également entre les Communautés de Communes, à l'exception des Grands projets hors cadres non localisables précisément à ce jour, telles que définies au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Suite aux travaux prospectifs, les chiffres ont été traduits sur une douzaine d'années afin de coller aux objectifs démographiques, voir ci-après les prescriptions.

**P16 PRESCRIPTION RELATIVE A LA REPARTITION DES SURFACES EN DEVELOPPEMENT POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Le Document d'Orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Gâtine définit donc le volume global des nouvelles extensions de ZAE à 100 hectares pour les 12 prochaines années.

Le SCOT répartit ces surfaces par niveau de l'armature économique et par communauté de Communes.

Répartition des nouvelles surfaces d'activités par niveaux d'armature économique :

	Grands projets « hors cadres »	Développement exogène et besoins d'extension endogène	Desserrement	Total / niveau
Pôles stratégiques	20	20-22	6	46-48
Pôles d'équilibre	0	26-30	6	32-36
Proximité - sites urbains et sites diffus sous réserves	0	12	12	24
<b>Total tous types</b>	<b>20</b>	<b>58-64</b>	<b>24</b>	<b>100</b>

Répartition des nouvelles surfaces d'activités par Communautés de Communes :

<i>En hectares</i>	Grands projets	Développement endogène	Desserrement	Total hors grands projets	Rappel poids démographiques en %
CdC Parthenay Gâtine	20	33,06 - 36,48	13,68	46,74 - 50,16	57%
CdcC de l'Airvaudais - Val de Thouet		6,38 - 7,04	2,64	9,02 - 9,68	11%
CdC Gâtine Autize		8,12 - 8,96	3,36	11,48 - 12,32	14%
CdC Pays sud Gâtine		5,8 - 6,4	2,4	8,2 - 8,8	10%
CdC Val d'Egray		4,64 - 5,12	1,92	6,56 - 7,04	8%
Total		20	58 - 64	24	82 - 88

A noter, lors de l'élaboration ou de la révision des Documents d'urbanisme, un inventaire des disponibilités foncières des zones d'activités sera établi et permettra d'établir les surfaces éventuelles caractérisées en friches non commercialisables et pouvant être reconverties, présentant objectifs, etc. et celles qui peuvent être restructurées ou améliorées dans leur vocation initiale.

#### **R4-RECOMMANDATIONS GENERALES CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES SITES**

Les sites de niveau 1, 2 et 3 devront disposer d'une accessibilité routière correspondante à leur vocation et les sites de niveau 1 et 2 d'un accès Haut Débit, voire si cela est possible en Très Haut Débit (THD).

Le projet d'aménagement des nouvelles extensions de ZAE, comprenant phasage et modalités de mise en œuvre, devra prévoir une densification des installations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

Les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement pourront organiser les zones d'activités au travers d'orientations d'aménagement permettant notamment de prendre en compte d'éventuelles coupures vertes ou prolongements de corridors biologiques, d'identifier des éléments environnementaux à préserver tant pour des enjeux relatifs à la biodiversité que paysagers, de favoriser des configurations de voiries peu consommatrices d'espace, de permettre des circulations douces pour des zones d'équipements collectifs de type restaurant, zones de covoiturage, arrêts de transports collectifs et/ou en continuités de voies douces existantes ou d'habitat...

L'organisation et l'aménagement réalisés dans les zones d'activités veilleront autant que possible à :

- une bonne densité d'activité,
- favoriser une bonne gestion de l'eau, eau potable et eaux usées,
- viser une sobriété énergétique des installations, équipements, bâtiments,
- limiter l'imperméabilisation des sols notamment en optimisant les équipements,
- favoriser une bonne gestion des déchets, prenant en compte déchets banaux et spécifiques,
- rechercher une mutualisation des aires de stationnement,
- préserver un maintien de la trame bocagère,
- rechercher une qualité dans les signalétiques et clôtures,
- intégrer les bâtiments avec une architecture et un traitement paysager qualitatifs.

A noter pour cette dernière recommandation, les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagements pourront différencier les secteurs des zones d'activités situés en « vitrine » des parcelles en cœur ou à l'arrière de ces zones ;

Ces sites seront exemplaires sur le plan environnemental (qualité des aménagements, gestion des eaux potables et assainissement, mise en œuvre d'une performance durable dans la conception et la gestion des Zones d'activités), tout en veillant à ne pas surdimensionner ces espaces « non-productifs d'emplois » pour ne pas sur consommer des espaces agricoles.

#### 2.4. Le développement et la diversification de l'agriculture

L'agriculture participe très fortement à la structure économique du territoire et à son aménagement.

Dans un contexte où la périurbanisation consomme quasiment uniquement des surfaces agricoles, même en nombre limité, le SCoT ambitionne de préserver une agriculture forte, dynamique et viable.

Ainsi, si le foncier mérite d'être préservé (voir chapitres précédents), le SCoT du Pays de Gâtine entend favoriser le développement et la diversification de l'agriculture sous toutes ses formes :

- Les conditions d'exploitations doivent être maintenues, le logement de l'exploitant en faisant partie,
- Les produits doivent être, lorsque cela est rentable, le plus possible valorisés et consommés localement (circuits courts),
- Les espaces agricoles et notamment les bâtiments peuvent être dotés de fonctions complémentaires permettant une multi-activité ou une meilleure valorisation patrimoniale.

Le SCoT édicte alors 1 prescription et 3 recommandations pour soutenir les initiatives des acteurs agricoles ou non :

### **P17 – PRESCRIPTION POUR LA REALISATION DE BÂTIMENTS ET D'EQUIPEMENTS AGRICOLES**

Il est privilégié la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles dans une logique de regroupement, qu'ils s'agissent de bâtiments destinés à l'activité (élevage par exemple) ou d'éventuels logements nécessaires à l'exploitation, au plus près des sièges d'exploitation ou des bâtiments existants, en tenant compte des contraintes de fonctionnement ou encore de la nécessité d'éloignement aux zones résidentielles.

### **R5 – RECOMMANDATION POUR LA VENTE DIRECTE ET LES CIRCUITS COURTS**

Le SCoT souhaite le développement d'une agriculture diversifiée et plus respectueuse de l'environnement qui s'inscrit davantage dans le développement économique local. Le SCoT favorisera ainsi les réseaux de vente directe, de transformation, de valorisation des produits et de diversification de l'activité par l'agritourisme notamment.

### **R6 - RECOMMANDATION POUR L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET L'AGRICULTURE DURABLE**

Le SCoT encourage les mesures de développement d'une agriculture biologique et, plus globalement, la mise en place d'une agriculture durable : méthodes agro-environnementales, préservation et reconstitution de structures bocagères et de bandes enherbées.

Dans le cas de projet de maraîchage ou d'agriculture biologique (ou toute autre diversification), les Communes pourront inscrire dans leur PLU des zonages particuliers pour protéger la pérennité de l'activité.

Des mesures spécifiques pour préserver et dynamiser la diversité agricole seront encouragées, notamment à destination des activités de maraîchage. Les couronnes vertes des villes et des bourgs pourront également servir de support privilégié pour le développement de l'agriculture biologique et de l'agriculture de proximité ou encore pour étendre les infrastructures agro-écologiques.

## **2.4. Le développement de l'extraction des matériaux**

« Le schéma Départemental des Carrières (SDC) des Deux-Sèvres est un document de planification qui s'impose pour toutes les décisions concernant les autorisations d'exploitation des carrières ».

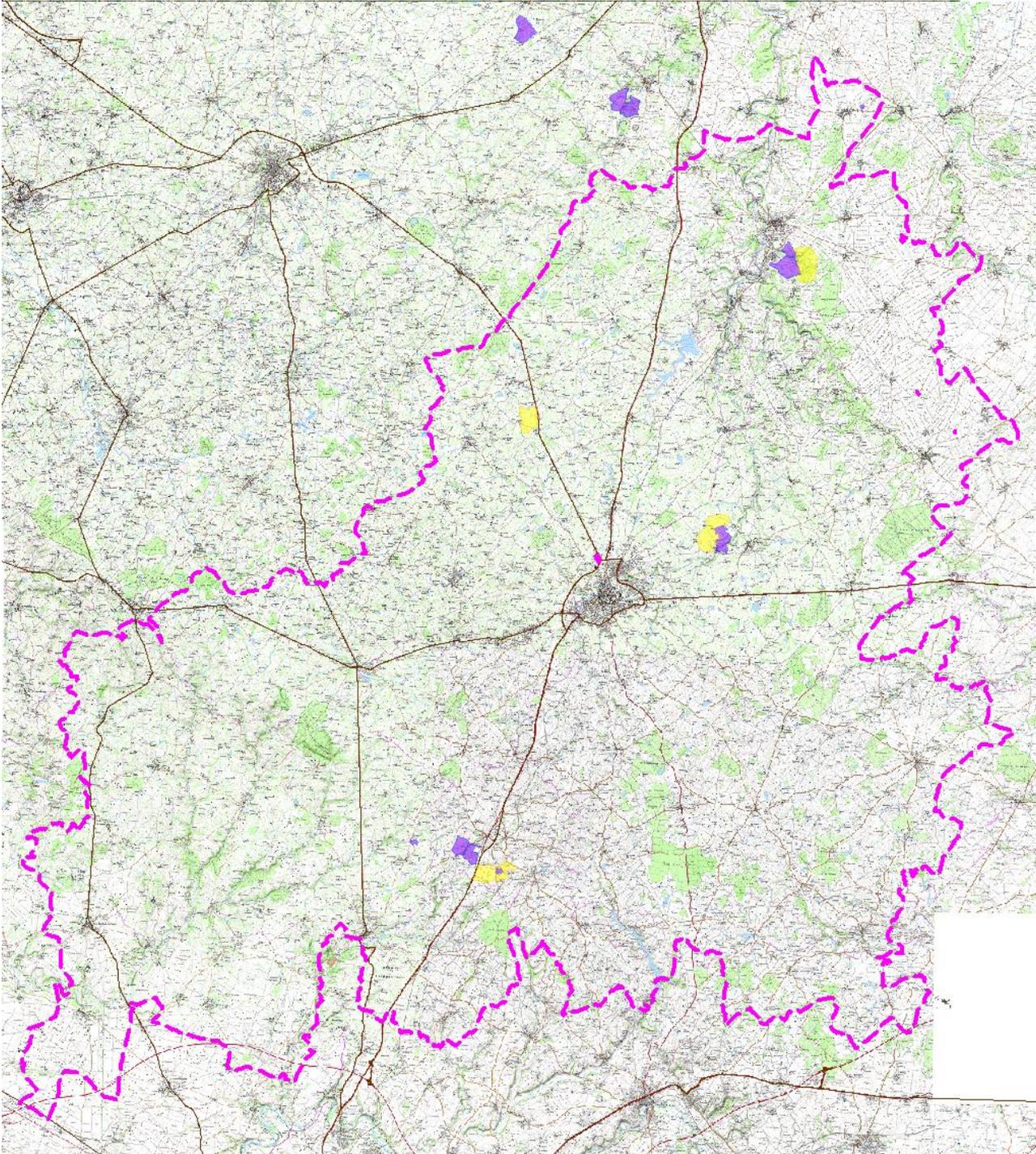
Actuellement, une quarantaine de carrières extraient dans le département des Deux-Sèvres environ 12 millions de tonnes dont la moitié environ est utilisé par l'activité du bâtiment et des travaux publics.

Ce schéma précise « Afin de satisfaire ces besoins, tout en protégeant l'environnement, il est nécessaire de préserver les gisements exploitables, de promouvoir une utilisation rationnelle des matériaux et d'atténuer l'impact des carrières sur le milieu environnant ».

S'inscrivant dans cette logique de préservation des gisements exploitables et parce que le Projet du SCoT a identifié cette activité comme l'une des composantes de son développement, le Document d'Orientation et d'Objectifs identifie quatre grands secteurs favorables à l'exploitation des matériaux :

CARTE DES CARRIERES

-  Secteurs préférentiels de Projets
-  Carrières existantes



En règle générale, les projets de nouveaux sites d'extractions ou d'extension de sites existants devront respecter la prescription suivante :

## **P18** PRESCRIPTION POUR LE VALORISATION DES RESSOURCES DU SOUS-SOL

La poursuite et le développement des activités d'extraction de granulats sont encadrés par le schéma départemental des carrières.

En règle général, il est attendu que l'occupation foncière et l'impact de ces activités dans les espaces naturels repérés cartographiquement au SCoT soient limités autant que possible.

L'installation de nouvelles carrières est rendu possible dans la mesure où :

- Le schéma départemental des carrières est respecté,
- l'impact sur les équilibres environnementaux reste limité,
- les continuités écologiques, notamment celles localisées au SCoT, sont préservées voire aménagées de manière plus favorable,
- les modalités de réaménagement / réutilisation du site en fin d'exploitation sont définies en amont de l'autorisation d'exploiter et en concertation avec les collectivités locales (communes ou groupements intercommunaux).

Et pour les secteurs identifiés par le SCoT comme devant faire l'objet d'une préservation des capacités d'exploitation :

## **P19** PRESCRIPTION POUR LES DOCUMENTS D'URBANISME DES COMMUNES CONCERNEES

Dans les documents d'urbanisme locaux des communes concernées par les secteurs dont la capacité d'extraction est préservée par le SCoT, les créations ou extensions de carrières sont localisées et autorisées à travers l'établissement de zonages spécifiques.

### **2.5. L'engagement pour l'aménagement numérique**

L'aménagement numérique représente un enjeu fort pour le Pays de Gâtine qui fonde son projet sur le confortement de son attractivité:

- Attractivité pour de nouveaux ménages au sein desquels les jeunes actifs devront tenir une place importante (équilibre des générations)
- Attractivité pour de nouvelles entreprises pour lesquelles il ne saurait y avoir de développement sans desserte numérique.

Le SCoT du Pays de Gâtine identifie donc la nécessité d'une prise en compte globale de l'enjeu de l'aménagement numérique.

La Loi Grenelle II, portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) a précisé le rôle des SCoT en matière d'Aménagement numérique. Le Code de l'Urbanisme a intégré ces précisions dans ses articles L.121-1 et L.122-1-V :

**Art.L. 121-1**

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

« 1° .....

« 2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

**Article L122-1-III.**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les objectifs des politiques publiques (...) de développement des Communications électroniques.**

**Article L122-1-V.**

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :**

1° *Soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;*

2° *Soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Par ailleurs, le Conseil Départemental des Deux Sèvres a défini sa stratégie dans le Schéma Départemental de l'Aménagement Numérique :

Par une double inscription, le PADD du SCoT définit sa stratégie de développement de l'Aménagement Numérique qui repose sur le déploiement d'Internet à très haut débit sur le territoire et notamment sur la constitution d'un patrimoine de fourreaux :

## **P20 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT NUMERIQUE**

- ✓ Les PLU devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de Desserte en Très Haut Débit.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale prescrit un principe d'opportunité pour l'Aménagement numérique et donc la nécessité de mutualisation des travaux à engager.

### ***P1* Clauses générales**

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire du Pays de Gâtine intègrent ou prévoient le déploiement de réseaux de communications électroniques, notamment de type FttH.

### ***P2* Concernant le développement et stratégie en matière d'habitat**

Lors de la création, l'extension, la modernisation de lotissements résidentiels, la création, l'extension la modernisation d'opérations groupées de logements, les études préalables intègrent la pose d'infrastructures d'accueil en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques.

Les documents d'urbanisme, le PLH, les opérations d'aménagement prévoient la desserte en réseaux de communications électroniques.

### ***P3* Concernant le développement des activités économiques et des grands équipements publics**

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements réalisés intègrent le déploiement souterrain d'infrastructures d'accueil pour des réseaux de télécommunications électroniques.

### ***P4* Concernant le développement des réseaux de transports et travaux sur la voirie**

Dans le cadre de toute réalisation d'infrastructures routières, ferroviaires ou autres, la pose d'infrastructures d'accueil (fourreaux) de réseaux de communications électroniques devra être systématiquement prévue.

Les documents d'urbanisme, les PDU et les politiques publiques préservent, sur les infrastructures routières et ferroviaires, les possibilités de desserte en réseaux de communications électroniques.

## **R7 - RECOMMANDATIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT NUMERIQUE**

- Les PLU pourront prévoir des **orientations d'Aménagement** afin de garantir **la cohérence et la coordination entre les déploiements du réseau numérique et les réhabilitations, restructurations ou aménagements** concernant des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur
- Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront (...) comporter un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants avec la possibilité d'intégrer dans les critères d'échéancier la mise en œuvre du projet de déploiement du projet de réseau numérique en fonction du phasage qu'il définit.**

## **2.6. La prévention des risques**

Le projet du Pays de Gâtine s'organise autour d'un principe de prévention des risques. Il s'agit de limiter les enjeux humains et économiques liés à la présence des risques sur le territoire.

Les documents locaux et projet d'aménagement devront tenir compte des risques supplémentaires, que leur mise en œuvre est susceptible de faire peser sur d'autres secteurs à risques (ex : ne pas accentuer par ruissellement, le risque inondation d'un secteur urbain situé en contrebas).

Les documents d'urbanisme locaux de même que tout projet de construction devront tenir compte de la nature des risques identifiés, ainsi que des prescriptions établies par les Plans de Prévention des Risques et proposer les mesures de protection adaptées contre ce(s) risque(s).

Concernant le risque inondation, les opérations d'aménagement d'ensemble devront, si cela se justifie, définir un principe de compensation des superficies artificialisées. Il s'agira de définir une superficie minimale de compensation de l'urbanisation, par la création d'espaces mixtes de rétention et paysager et par l'instauration de coefficient d'imperméabilité maximum qui impliqueront une nouvelle recherche sur les formes d'urbanisation et d'occupation des sols.

Les zones inondables du Pays de Gâtine peuvent participer à la protection d'espace naturel et agricole dans le cadre du projet de trame verte et bleue notamment, voire même être valorisées par la mise en place de certains équipements de loisirs ou de découverte compatibles.

Concernant le risque industriel, toute implantation d'activités industrielles nouvelles présentant des risques est interdite à proximité des habitations. Par principe, toute activité industrielle présentant des risques est implantée dans le secteur où l'impact envisagé sur les habitations et les activités, est le plus réduit. Cet impact doit prendre en compte les transports de marchandises générés par l'activité présentant des risques.

## **P21** PRESCRIPTION PARTICULIERE RELATIVE A LA PREVENTION DES RISQUES

Sans se substituer à ce qui relève des démarches du PLU de chaque commune appelées à retranscrire les prescriptions des P.P.R.I, le Schéma de Cohérence Territoriale affirme un principe valant orientation.

- **Principe général** : Ne pas exposer de nouvelles populations aux risques d'inondation. Pour ce faire, aucun des espaces d'extension urbaine potentielle n'est localisé dans une zone d'aléas forts telle que définie dans les plans de prévention des risques en vigueur et en cours d'élaboration.

La prise en compte des risques naturels s'impose aux documents d'urbanisme.

Les prescriptions principales sont :

- Prendre en compte le risque retrait/gonflement des argiles dans les documents d'urbanisme (définition de zonages et orientations opérationnelles éventuelles)
- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme locaux les secteurs soumis au risque d'inondation selon les connaissances, les études existantes et les plans de prévention des risques.
- Améliorer la sensibilisation, l'information préventive et les connaissances sur les risques naturels,
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation,
- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, ainsi que dans les zones inondables non urbanisées, et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les zones naturelles d'expansion des crues,
- Limiter le ruissellement en zone rurale et en zone urbaine pour réduire les risques d'inondation,
- Préserver de l'urbanisation les zones exposées au risque inondation non encore urbanisées.
- Les projets d'aménagement et d'infrastructures viseront autant que possible dans une approche globale à limiter l'imperméabilisation des sols.

## 2.7. La gestion du cycle de l'eau et des ressources associées

Dans le cadre réglementaire et dans le contexte dynamique de la croissance démographique projetée d'environ 4800 individus supplémentaires qui induira à la fois une consommation supplémentaire d'environ 1 260 m<sup>3</sup>/jour et une pression potentiellement plus importante sur les milieux, le PADD a établi la hiérarchisation des enjeux environnementaux et du cycle de l'eau. A ce titre, il a mis l'accent sur la nécessité de gérer durablement la ressource, selon 2 priorités :

- Prévenir les pollutions accidentelles ce qui nécessite de poursuivre et achever les démarches de protection des captages.
- Prévenir les pollutions diffuses en développant le respect du code des bonnes pratiques agricoles et l'application de la démarche qualité pour les pratiques d'épandage.

Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale retient la nécessité de mieux gérer le cycle de l'eau et précise, et répond à ces enjeux en les déclinant sous forme d'orientations ou de recommandations.

### **P22** PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT ET LA GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES

La réalisation des projets urbains correspondant au développement de l'urbanisation est conditionnée soit à l'existence des réseaux d'assainissement des eaux usées, soit dans les territoires ruraux où le raccordement à un réseau collectif est impossible pour des raisons de coût, à un traitement des eaux usées dans le cadre du service public d'assainissement non collectif permettant de certifier la conformité des installations correspondantes.

Toute opération de développement ou d'aménagement urbain, en milieu rural ou urbain, devra intégrer la satisfaction des besoins en eau et en assainissement générés par sa réalisation. En conséquence, toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau est conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées des réseaux et systèmes d'épuration et à leur rendement tels que défini dans le schéma d'assainissement en compatibilité avec les Prescriptions 9 et 10 du présent DOO.

L'urbanisation ou la construction de ces zones ne doit être envisagée que lorsque l'aptitude des sols définie par le schéma d'assainissement est satisfaisante. Une attention particulière sera portée à la préservation du bon état des ressources en eau.

En l'absence de système de traitement des eaux usées conforme aux normes en vigueur, collectif ou individuel, l'ouverture à l'urbanisation devra être différée.

Les documents d'urbanisme locaux après étude de zonage des eaux pluviales doivent fixer des objectifs de bonne gestion et de régulation des eaux pluviales pour toute opération d'aménagement. La récupération des eaux pluviales pour des usages non sanitaires ou pour l'arrosage des espaces verts devra être recherchée dans toute opération d'aménagement.

## **R8 – RECOMMANDATIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le Schéma de Cohérence Territoriale réaffirme la nécessité de préserver la ressource en eau, en amont des captages d'eau potable.

Le SCoT définit une recommandation générale visant à gérer le plus possible les **eaux pluviales** « à la source » afin d'une part de ne pas accroître le ruissellement de matières polluantes vers les milieux naturels également en aval.

Cela implique une gestion écologique et environnementale des bassins versants agricoles et forestiers d'alimentation des sources et des forages d'eau potable. Par ailleurs, cela passe par **une limitation forte de l'imperméabilisation** des sols au travers de **dispositions réglementaires** préservant à la parcelle et en fonction, de la morphologie urbaine une part minimale significative d'espace libre en pleine terre et favorisant autant que possible une infiltration du « pluvial » par le sol. Cela suppose aussi la mise en place de **techniques compensatoires** à définir à l'occasion de la conception des projets urbains.

Cela requiert enfin, à l'échelle de projets d'aménagement significatifs, la conception d'ouvrages collectifs de retenue (utilement être localisés dans les espaces de limites urbaines) et d'infiltration des eaux pluviales. Le SCoT recommande le stockage des eaux de pluie pour les usages extérieurs (arrosage...).

Les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements devront recommander les dispositifs contribuant à la préservation de la qualité des eaux de surfaces et profondes (exemples : noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétales), en cohérence avec le principe de la consommation d'espaces agricoles pour réaliser les dits ouvrages et équipements.

Lorsqu'ils recommandent le recours à certaines plantations et essences végétales, les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer qu'elles sont peu consommatrices en eau et cohérentes avec les essences locales.

### **2.8. La gestion de l'énergie**

- ***Orientations relatives aux économies d'énergie et production d'énergie renouvelable***

Les documents d'urbanisme locaux définiront des mesures liées aux économies d'énergies et à la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles opérations d'aménagement et les nouveaux logements. Par ailleurs, toute opération d'ensemble (lotissement, ZAC...) devrait étudier la possibilité de recourir aux énergies renouvelables pour l'ensemble des bâtiments prévus sur l'opération.

Tout projet de réhabilitation de logements devrait être l'occasion d'initier une réflexion sur les économies d'énergies réalisables et sur l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux doivent encourager dans leur règlement, le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables, toutes filières confondues, à l'exception de la filière photovoltaïque au sol.

Concernant cette filière, le SCoT édicte la prescription suivante :

## **P23** PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS PHOTOVOLTAIQUES AU SOL

Aucun équipement de production d'énergie photovoltaïque au sol ne sera autorisé sur des espaces naturels ou à vocation agricole.

L'installation de dispositifs de production d'énergies photovoltaïques pourra être envisagée sur des sites pollués, des friches urbaines ou industrielles dont la requalification est rendue impossible.

Les PLU devront justifier au sein de leur projet qu'il est compatible avec un principe générique de développement d'énergie renouvelable sur le pays de Gâtine et en préciser le cas échéant les filières concernées.

### **R9 – RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA POLITIQUE ENERGETIQUE DU PAYS DE GATINE**

Le Pays de Gâtine recommande la mise en place d'une véritable politique énergétique qui pourrait être développée au sein de l'Agenda 21 locale du Pays de Gâtine ou prendre la forme de la réalisation d'un PCET.

Cette politique devrait comporter un volet urbanisme en direction des PLU et des projets d'aménagements communaux.

Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement privilégieront des localisations et compositions urbaines facilitant des économies d'énergies, le recours à des énergies renouvelables et une meilleure performance globale.

- ***Orientations relatives aux économies d'énergie issues de l'activité transport***

Le transport est une des principales sources de consommations énergétiques et de productions de GES énergétiques. Le Pays de Gâtine a développé, pour limiter cette consommation et ces émissions, un projet de développement structuré autour d'une armature urbaine qui renforce les pôles.

En complément de cette structuration urbaine, les communes devront développer au sein de leurs projet de PLU et de leur projets d'aménagement au sens large, une politique favorisant la mobilité locale, les transports en communs et partager les usages alternatifs à la voiture particulière.

## Chapitre 3 Le Document d'Aménagement Commercial

### PREAMBULE

Les objectifs et orientations énoncés par le présent document s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des communes du périmètre du SCoT du Pays de Gâtine, aux procédures de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du Code de commerce.

Le présent document s'applique aux commerces de détail<sup>5</sup> et activités artisanales inscrites au registre du commerce. Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales, et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie et la restauration. Les activités agricoles et artisanales<sup>6</sup> 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.

Enfin, les prescriptions font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir :

- Les nouvelles implantations commerciales : Sont considérées comme des nouvelles implantations commerciales, la construction de nouveaux magasins, la création de nouveaux ensembles commerciaux au sens de l'article L.752-1 du code du commerce, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce, les déplacements de magasins.
- Les nouveaux développements commerciaux : Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

### 3.1 Justification des objectifs et des orientations

#### 3.1.1. Préalable : des objectifs déclinés par fréquences d'achat

Afin de construire une stratégie d'aménagement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, les réflexions ont été conduites en distinguant les commerces selon la fréquence d'achats à laquelle ils répondent.

#### Définition des fréquences d'achats :

Les objectifs définis dans le PADD et les prescriptions du DOO dissocient cinq typologies d'activités en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie est caractérisée par une aire d'influence principale, c'est-à-dire la taille de la zone dans laquelle se retrouve la majeure partie de la clientèle des commerces concernés, correspondant à la zone dans laquelle les commerces vont avoir un impact sur l'aménagement du territoire (déplacements notamment). Les fréquences d'achat renvoient à des typologies

---

<sup>5</sup> 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-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) ».

<sup>6</sup> Telles que définies par le décret n°98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

d'activités qui n'induisent pas toutes les mêmes contraintes d'implantation (emprise foncière, modes d'accès...), et les mêmes comportements de déplacements (fréquence des déplacements, origine de la clientèle...).

Les enjeux sont en effet variables selon qu'il s'agisse :

**d'achats quotidiens**, correspondant à des équipements de petite envergure (inférieurs à 300 m<sup>2</sup>), dont la zone de chalandise est relativement restreinte (une commune voire communes limitrophes), et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, il est préférable que cette offre soit maillée finement sur le territoire, au plus près des densités urbaines (habitats, emplois, équipements). Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux ;

**d'achats hebdomadaires**, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire ;

**d'achats occasionnels**, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts. Cette catégorie se divise entre les achats occasionnels légers et les achats occasionnels lourds nécessitant l'usage d'un véhicule motorisé ;

**d'achats exceptionnels**, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure, nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces différents types d'achats sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en commun, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente dans les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Il a par conséquent semblé opportun d'utiliser ce point d'entrée dans le cadre des réflexions stratégiques sur l'aménagement commercial du territoire.

### 3.1.2 . Rappel des objectifs du PADD en matière d'aménagement commercial

Le PADD a défini deux ambitions pour le territoire du Pays de Gâtine :

- ✓ La qualité de vie quotidienne des habitants,
- ✓ le bon fonctionnement du territoire,
- ✓ avec deux objectifs complémentaires :
- ✓ La juste proximité qui garantira l'accessibilité de tous aux services,
- ✓ La limitation des déplacements par le rapprochement des services et de l'habitat.

Le PADD retient ainsi les services à la personne comme composantes essentielles de la « juste proximité », condition essentielle de l'équité sociale et territoriale». Il en fait ainsi le thème central de sa vision prospective.

Leur impact étant essentiel en matière d'emplois, le PADD retient simultanément le développement des activités de services et de commerces comme l'une des 3 composantes de son « Ambition 2 - Développement des activités économiques pour renforcer et diversifier l'offre d'emplois ».

*« L'économie résidentielle dont les services et les commerces constituent de loin la première activité est sans nul doute le gisement d'emplois le plus important ; l'ambition économique passe donc inévitablement par le développement des activités tertiaires et de services »... avec l'ambition de répondre aux besoins évolutifs de la population locale avec le plus de réactivité possible, la priorité d'implantation des équipements et services à la personne (donc des commerces) dans les centralités urbaines,...*

### 3.2 Déclinaisons des orientations et prescriptions

#### Définition des localisations préférentielles des commerces et les principes associés

##### Rappel des objectifs

Le PADD a défini le principe fondamental de priorité d'implantation dans les centralités urbaines, dans l'optique stratégique de leur renforcement. Dans ce cadre, le SCoT définit la notion de localisations préférentielles pour le développement commercial, dont l'identification répond à plusieurs objectifs :

- Participer au renforcement des fonctions urbaines des polarités principales (niveau 1, 2 et 3 de l'armature urbaine), en prévoyant les espaces d'accueil de l'offre commerciale,
- Renforcer la polarisation des activités commerciales (et de services), et les synergies entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Participer, au plan commercial, à l'effort de maîtrise de la consommation de foncier dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation des fonctions et des moyens à mettre en œuvre (infrastructures, stationnement...).

Les localisations préférentielles définies pour cela par le SCoT permettent de poursuivre ces objectifs, en déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## **P24 – DEFINITION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES**

Les localisations préférentielles pour le développement commercial sont identifiées dans le présent document (cf. cartographie des principales localisations préférentielles pour le développement commercial). Il s'agit :

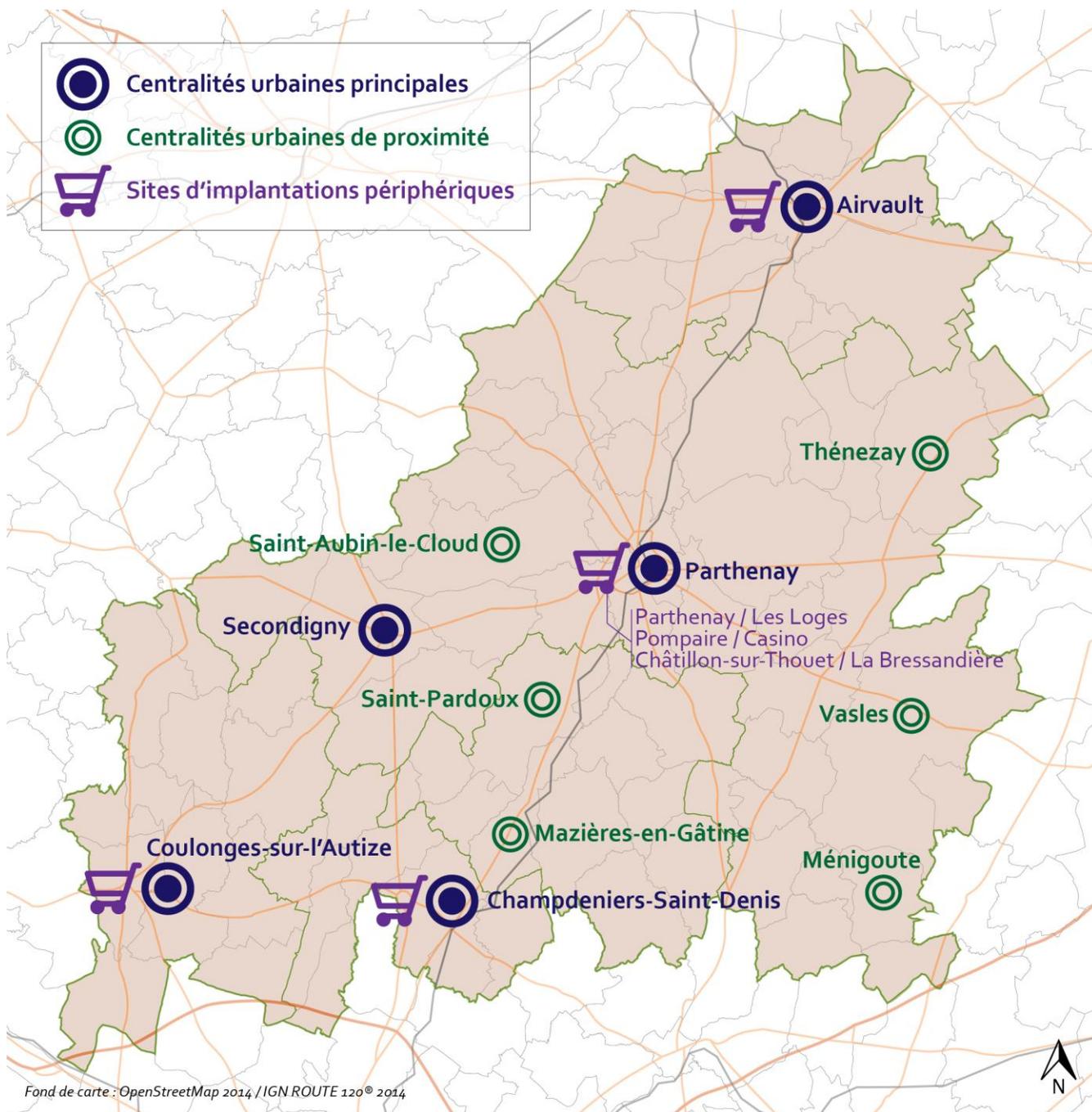
- ➔ des centralités urbaines<sup>7</sup> principales (niveau 1 et 2 de l'armature urbaine),

<sup>7</sup>Une centralité urbaine peut inclure tout secteur, en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics...).

- des centralités urbaines de proximité (niveau 3 de l'armature urbaine)
- des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM),

En dehors de ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter, les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec les principes de délimitation des localisations préférentielles.

Les localisations identifiées dans le présent document ainsi que les secteurs de centres-bourgs et centres de quartiers identifiés par les documents d'urbanisme locaux, constituent les localisations préférentielles pour le développement commercial. Il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales en dehors de ces localisations.

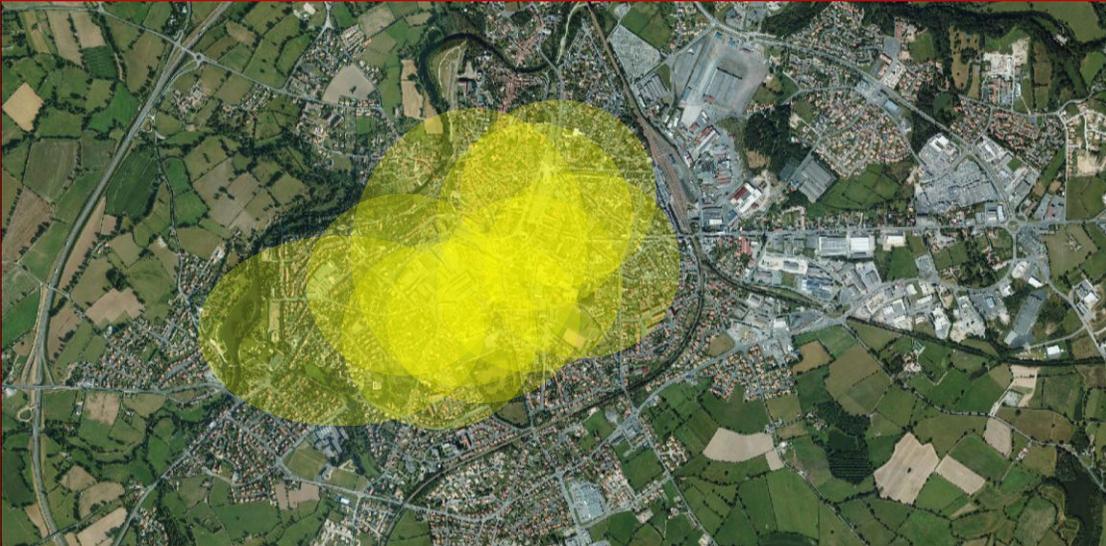


## **P25 – DELIMITATION DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES**

Les localisations préférentielles pour le développement commercial, susceptibles d'accueillir des équipements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont identifiées précisément dans les documents graphiques du SCoT :

- La centralité urbaine principale est définie graphiquement ci-après. Les documents d'urbanisme locaux s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec cette définition graphique.
- Les ZACOM (Zones d'aménagement commercial) font l'objet d'une délimitation fine conformément à la législation en vigueur. Ces documents graphiques sont intégrés au Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT du Pays de Gâtine.

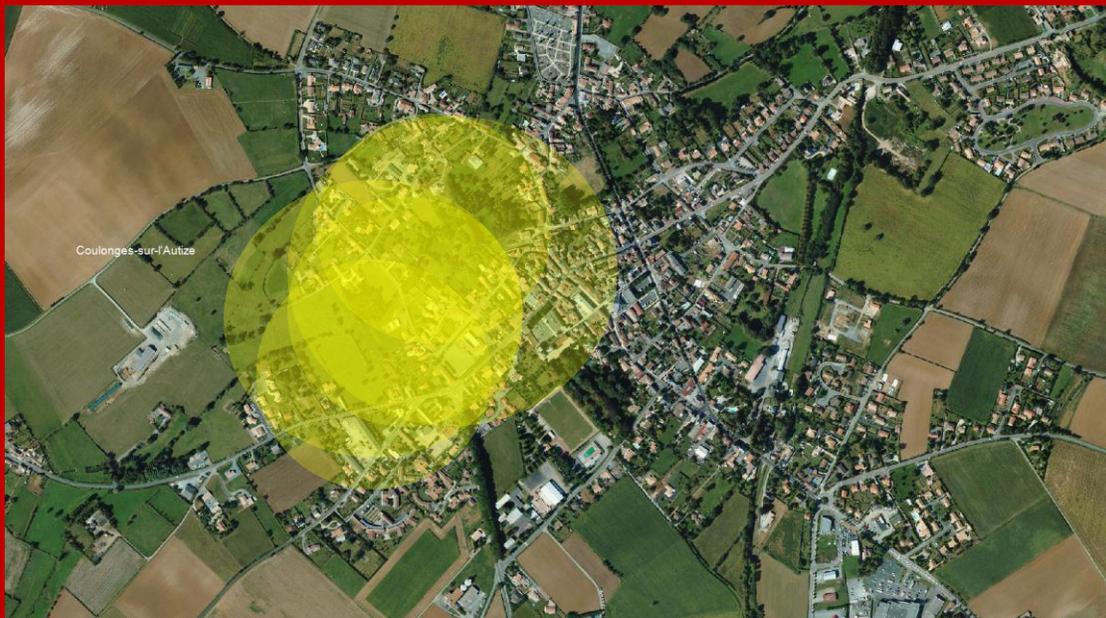
Centralité urbaine principale de Parthenay :



Centralité urbaine principale d'Airvault :



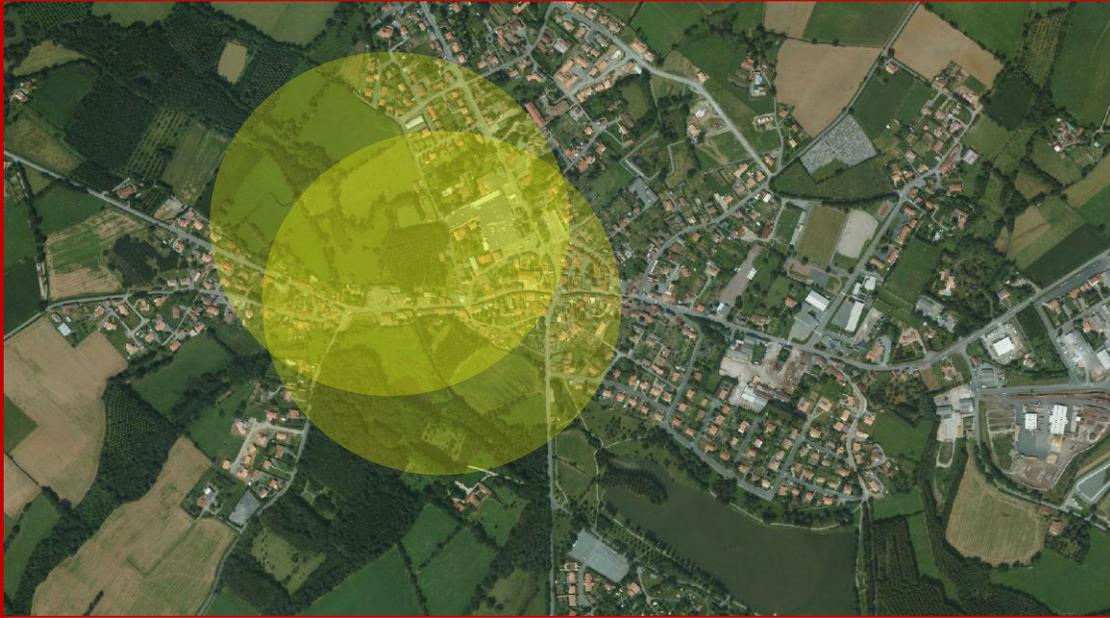
Centralité urbaine principale de Coulonges-sur-l'Autize :



Centralité urbaine principale de Champdeniers-Saint-Denis :



Centralité urbaine de Secondigny :



Les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines de proximité identifiées dans le SCoT, ainsi que le cas échéant les secteurs de centres-bourgs ou centres-de quartiers non identifiés dans le SCoT, prévus par le présent document :

- en favorisant les secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce, comme par exemple :
  - . les secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
  - . les secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...);
- en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :
  - . les secteurs de dimensionnement limité,
  - . les secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
  - . les secteurs à proximité immédiate de l'offre existante (recommandation 100 à 200 mètres de distance maximale depuis le commerce le plus proche)

## **P26 – DELIMITATION DES IMPLANTATIONS EN DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES**

Le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale, et sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Les équipements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ont une zone d'influence principale supérieure à 3.000 habitants (la zone est variable selon la typologie de commerce développée). Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (une commune de population supérieure à 3.000 habitants, deux communes de population comprise entre 2.000 et 3.000 habitants) et de la

hiérarchie des fonctions commerciales (telle que définie dans le diagnostic) mettant en évidence que seules cinq communes ont une offre commerciale ayant une aire d'influence supérieure à 3.000 habitants (Parthenay, Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny), les commerces dépassant ce seuil sont considérés comme des commerces « d'envergure ». Ces équipements font l'objet de prescriptions spécifiques.

Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente s'implantent dans ces 5 « centralités urbaines principales » et les ZACOM identifiées dans les documents graphiques ci-après.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente implantés hors ZACOM et hors centralités urbaines principales peuvent bénéficier d'une extension limitée.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précités, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée.

On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau suivant :

	Surface de vente à la date d'approbation du DAC			
	300 à 1 000 m <sup>2</sup>	1 001 à 2 500 m <sup>2</sup>	2 501 à 4 000 m <sup>2</sup>	> 4 000 m <sup>2</sup>
Pourcentage maximal d'extension	50 %	30 %	25 %	20 %
Surface maximale créée en extension	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>

- **Vocation des localisations préférentielles des commerces**

**Rappel des objectifs :**

La vocation des ZACOM et des centralités urbaines identifiées dans l'orientation 1) du présent document est définie au regard des objectifs du PADD. Il s'agit, à travers les orientations suivantes de garantir :

- Le respect de la hiérarchie commerciale définie dans le PADD qui vise à conforter l'armature commerciale actuelle dans une logique de desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins,
- Le maintien et le confortement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines, et notamment la complémentarité des développements entre les différentes localisations (centrales et de périphérie).

**P27 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX COMMERCES SUPERIEURS A 300 m<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE**

**Orientations par typologie d'activités**

L'agglomération<sup>8</sup> de Parthenay et les centralités urbaines d'Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny accueillent les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et légers, en accord avec les objectifs du PADD. Afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) accueillent préférentiellement des activités peu compatibles avec les autres fonctions

<sup>8</sup> On entend par « agglomération » le pôle principal et ses communes associées.

urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances pouvant être générées par les livraisons...) :

Les ZACOM peuvent également constituer des localisations préférentielles pour les nouveaux développements commerciaux répondant à des achats occasionnels lourds, uniquement si ces développements répondent à tout ou partie des objectifs suivants :

- . Améliorer qualitativement les aménagements au sein de la Zone d'Aménagement Commercial, mais aussi les conditions d'accès et de circulation. Les projets de nouvelles constructions ou de requalification de bâti existant doivent également apporter une véritable plus-value sur le plan architectural et paysager ;
- . Diversifier l'offre existante et améliorer son attractivité, par la modernisation des commerces existants et la diversification de l'offre « produits » proposée par ces activités, ou l'accueil de nouveaux concepts marchands inédits à l'échelle de la centralité ou de l'agglomération.

Les commerces implantés dans les ZACOM à la date d'approbation du DAC, répondant à des achats hebdomadaires ou occasionnels légers, peuvent s'étendre de manière limitée (cf. définition d'une extension limitée au 1.3 du présent document).

Dans une logique de complémentarité entre localisations centrales et ZACOM, les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires et occasionnels légers s'effectuent préférentiellement en centralité urbaine.

#### Orientations relatives au format des unités commerciales

Le PADD prévoit le confortement de l'armature commerciale actuelle

- L'agglomération de Parthenay, pôle principal jouant un rôle à l'échelle du SCoT et au-delà,
- Les centralités d'Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny, pôles relais jouant un rôle à l'échelle de leurs bassins de vie respectifs (de l'ordre de 15 000 à 20 000 habitants).

## **P28- PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX COMMERCES INFÉRIEURS A 300 M<sup>2</sup> DE SURFACE DE VENTE**

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales<sup>9</sup> inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont exclues en ZACOM.

- Conditions de développement dans les localisations préférentielles

#### Rappel des objectifs :

---

<sup>9</sup> L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

Le diagnostic met en évidence que selon les critères d'évaluation pris en compte, la qualité des équipements commerciaux d'un point de vue environnemental et paysager est variable. Au regard de ce diagnostic, le PADD affirme l'objectif d'opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement, et notamment :

- de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux,
- de favoriser la mutualisation des infrastructures routières et d'accès aux pôles,
- d'optimiser le foncier à vocation commerciale,
- d'améliorer la qualité paysagère des équipements commerciaux,
- de limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (eau, déchets, production énergétique...).

Pour chacune de ces thématiques, le DAC fixe des prescriptions et recommandations traduisant les objectifs du PADD. Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces prescriptions. Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces principes.

## **P29 – PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CREATION DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES CENTRALITES URBAINES**

Dans les centralités urbaines principales, les centralités urbaines de proximité et les secteurs de centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers identifiés par les documents d'urbanisme locaux, les communes mettent en œuvre des dispositions visant à préserver ou développer la diversité commerciale. Elles veillent à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière :

- de traitement de l'espace public,
- de stationnement (nombre minimal de place de stationnement par local commercial peu contraignant),
- de hauteur des bâtiments (règles de hauteur permettant la mise en place de locaux d'activités en rez-de-chaussée),
- d'alignement et de caractéristiques du bâti (assurer la visibilité des commerces, la continuité du linéaire commercial).

## **R10 - RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS ASSOCIES AUX COMMERCES**

Dans ces localisations, il est recommandé de mettre en place des aménagements favorisant le bon fonctionnement des commerces :

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

### **P30 – PRESCRIPTION RELATIVE A L'ACCESSIBILITE DES POLES COMMERCIAUX**

Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, et de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les nouveaux développements dans les ZACOM sont conditionnés à la mise en place de cheminements doux internes, aménagés de manière sécurisée et différenciée, et en veillant à privilégier des continuités avec les quartiers riverains, les voies cyclables existantes, et les points d'arrêt des transports en commun s'ils existent. Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existant. Ces demandes justifient la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale.

### **P31 – PRESCRIPTION RELATIVE A LA DENSITE DES AMENAGEMENTS COMMERCIAUX DANS LES ZACOM, DANS UNE LOGIQUE D'ECONOMIE D'ESPACE**

Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement par rapport à l'existant. Ils mettent pour cela en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :

- réaliser des constructions sur plusieurs étages,
- intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse....
- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux,
- respecter une densité minimale de construction. Au regard des constats concernant le degré de densité des équipements commerciaux du territoire, les nouvelles implantations commerciales respectent un objectif de densité minimale des constructions : l'emprise au sol des surfaces bâties représente à minima 35 % du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...). Cette orientation s'entend pour chaque commerce ou à l'échelle d'un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de Commerce). Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des ZACOM.

Par exception à ce dernier principe, ce rapport de 35 % peut être minoré dans les cas suivants :

- s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...),
- si les documents d'urbanisme locaux justifient de la mise en place de dispositions spécifiques concernant le traitement paysager<sup>10</sup> et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité.
- si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.

Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial :

---

<sup>10</sup> Il est à noter que les bassins de rétention sont considérés comme des éléments du traitement paysager.

- en agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites, CES, COS...),
- en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale de construction à proximité des arrêts de transport en commun),
- en définissant des règles de stationnement adaptées et en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.

### **P32 - PRESCRIPTIONS D'INCITATION POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX**

Les nouveaux développements commerciaux dans les ZACOM intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation est évaluée 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 dédié aux infrastructures et équipements pour les modes 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, matériaux, position et taille des enseignes),
- du traitement des limites (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 justifient la prise en compte de l'ensemble des points précités. Les documents d'urbanisme locaux mettent place des règles compatibles avec cette orientation (degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits...).

### **P33 - PRESCRIPTION DE LIMITATION DE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX**

Les nouveaux développements dans les ZACOM veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (par exemple noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées dans un objectif de performance globale.

Les nouveaux développements intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les dossiers de demande d'autorisation sont analysés au regard :

- de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, toitures photovoltaïques,...),
- des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement,
- du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier),
- de la présence éventuelle de « puits » de lumière,
- des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux),
- de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...).

Les nouveaux développements veillent à favoriser la valorisation des déchets :

- en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source,
- en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment commercial),
- en intégrant un point de collecte des déchets d'emballages en sortie de caisse pour les équipements de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (conformément à l'article 199 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement),
- en intégrant, conformément à l'article L. 541-21-1 du code de l'environnement, un système de collecte séparée des biodéchets.
- Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

### **P34 - PRESCRIPTION RELATIVE AUX ZACOM « A STRUCTURER »**

Dans les ZACOM « à structurer » (secteurs d'extension des ZACOM existantes ou ZACOM par évolution de la vocation d'une zone existante), les nouvelles implantations sont conditionnées à la définition préalable d'un projet d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (*Outils : orientations d'aménagement, ZAC...*) :

- définition préalable des modalités d'accessibilité routière, de manière à limiter les accès directs sur voie principale (*mutualisation des accès entre plusieurs commerces*),
- définition des logiques d'accessibilité modes doux (*principaux cheminements, connexion avec les itinéraires modes doux existants et les quartiers d'habitation limitrophes*),
- définition des logiques d'implantation des bâtiments, espaces de stationnement (*dans une logique de mutualisation*),
- définition des trames vertes.

### **R11 - RECOMMANDATIONS POUR LA REQUALIFICATION DES ZACOM «EXISTANTES »**

Dans les ZACOM existantes, il est recommandé de favoriser la mise en place de logiques de requalification en agissant :

- **Sur les espaces publics** et notamment le traitement des axes routiers :
  - . 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 enseignes), la matérialisation des cheminements doux par des espaces réservés en bord de route, continus, et des traversées piétonnes sécurisées. Dans la mesure du possible il s'agit de mettre en place des séparations matérialisées entre ces cheminements et les voies circulantes, la mise en place d'une signalétique claire et homogène,
  - . Aménagements urbains favorisant la lisibilité des espaces dans les zones d'activités : gabarit des voies adapté à leur positionnement dans la hiérarchie du réseau (voie de desserte principale, secondaire...), mobilier urbain et éclairage homogènes et qualitatifs à l'échelle de la zone, adaptation de l'éclairage aux usages (piéton, routier), mise en place d'une signalétique qualitative et homogène à l'échelle d'une même zone. Dans les zones mixtes, la signalétique peut être différenciée entre activités commerciales, industrielles, artisanales (à l'aide d'un code couleur par exemple).
- **Sur les espaces privatifs** : il s'agit de profiter des nouveaux développements dans ces secteurs pour procéder à des opérations de restructuration impliquant plusieurs commerces, et favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble : mise en place d'accès mutualisés, simplification des accès viaires, mutualisation des stationnements, création de connexions douces entre les commerces, réduction au maximum des distances entre commerces pour favoriser l'accessibilité douce, végétalisation des espaces extérieurs, cohérence architecturale entre les bâtiments (gabarits, couleurs, matériaux).

### **3.3. Document d'Aménagement Commercial portant délimitation des Zones d'Aménagement Commercial**

Ce volet du DOO constitue le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays de Gâtine, portant délimitation des ZACOM.

#### **Rappel des objectifs :**

Les ZACOM constituent les lieux d'accueil préférentiel de l'offre commerciale en dehors des centralités urbaines. Elles sont destinées à accueillir des équipements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels, dans une logique de complémentarité avec les centralités urbaines.

Conformément aux objectifs du PADD concernant l'évolution de l'armature commerciale, seules la centralité principale (Parthenay) et les centralités de proximité (Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny) sont destinées à accueillir ces commerces « d'envergure ». Les ZACOM sont donc localisées exclusivement sur ces centralités.

### Critères de délimitation

Ces ZACOM sont délimitées en considération des exigences d'aménagement du territoire et de développement durable :

- dans le respect des orientations du SCoT relatives à la préservation des espaces naturels et agricoles, et des corridors biologiques,
- dans un souci de limitation de la consommation foncière, en privilégiant fortement le confortement des pôles existants, et la continuité des activités entre elles, et en recherchant systématiquement la continuité par rapport au tissu urbain (tissu résidentiel ou zones d'activités existantes),
- dans des secteurs bénéficiant de conditions d'accessibilité adaptées à l'accueil d'équipements commerciaux et leur fréquentation par les habitants,

Les documents graphiques ci-après délimitent deux types de ZACOM correspondant à des secteurs aux enjeux variables :

- **Les ZACOM « existantes » (ou secteurs « existants » au sein d'une ZACOM)** : secteurs actuellement urbanisés, à vocation commerciale dominante, à conforter et densifier, présentant souvent des enjeux de requalification.. Le DOO donne des recommandations pour l'aménagement qualitatif de ces secteurs (cf. 3.7 du II du présent document).
- **Les ZACOM « à structurer » (ou secteurs « à structurer » au sein d'une ZACOM ou évolution de vocation d'une zone d'activités existante)** : secteurs actuellement non urbanisés, situés le plus souvent en continuité et en extension des ZACOM existantes. Il s'agit, dans ces secteurs, de favoriser des logiques d'urbanisation d'ensemble et de structurer des espaces marchands qualitatifs et fonctionnels. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques du DOO.

## ZACOM DE PARTHENAY – Zone des Loges

**Type de ZACOM : deux types de secteurs définis : « existants » et « à structurer »**

Surface totale : 44 ha

### Principes d'aménagement :

Confortement et densification du pôle existant (développement modéré au vue du potentiel constructible) sur les espaces en continuité immédiate des activités existantes dans une logique d'aménagement d'ensemble.

Extension en continuité en cours

Structuration, densification et requalification des espaces de la ZACOM dans une logique d'aménagement d'ensemble.

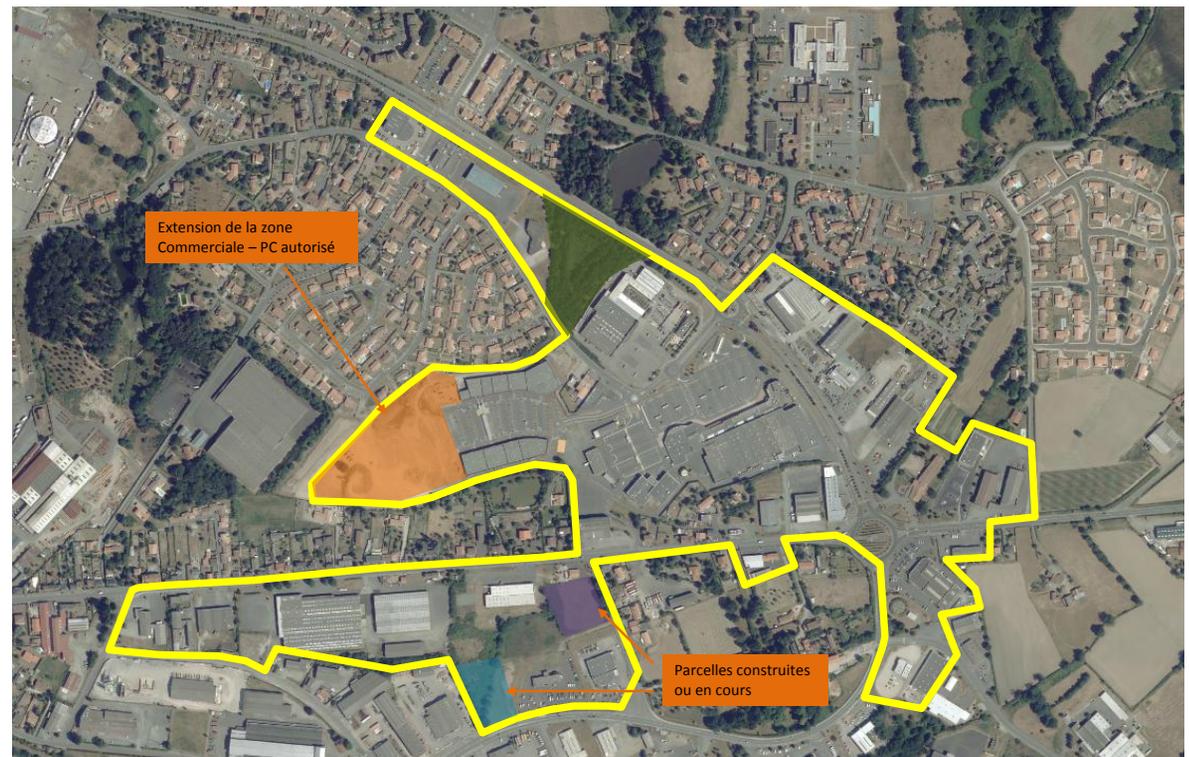
### Rappel des prescriptions :

**Niveau de polarité :** polarité principale (Parthenay)

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Potentiel constructible** (terrain à bâtir) : 0 ha sachant que 4,5 ha sont destinés à l'opération d'extension juste à l'ouest de Leclerc et dont les autorisations en CDAC ont déjà été accordées.



ZACOM DE POMPAIRE – Zone de Casino

**Type de ZACOM : secteur « existant »**

Surface totale : 7 ha

**Principes d'aménagement :**

Confortement, restructuration et densification du pôle existant dans une logique d'aménagement d'ensemble.

**Rappel des prescriptions :**

**Niveau de polarité :** Polarité principale (Parthenay)

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Potentiel constructible** (terrain à bâtir) : 0 ha



## ZACOM 2 DE CHATILLON SUR THOUET – Zone de La Bressandière

**Type de ZACOM : type « à structurer »**

Surface totale : 4,4 ha

### Principes d'aménagement :

Réorientation d'une zone d'activités déjà inscrite dans le PLU de Chatillon s/ Thouet.

La continuité immédiate des activités de la ZA de la Bressandière doit imposer une séparation nette de la partie commerciale, objet de la ZACOM avec notamment un accès clients différent des accès économiques de la zone d'activités.

Projet à réaliser avec un Schéma général d'Aménagement et une qualité architecturale adaptée au caractère de vitrine sur l'agglomération de Parthenay.

Mesure d'économie des espaces de parking (mutualisation).

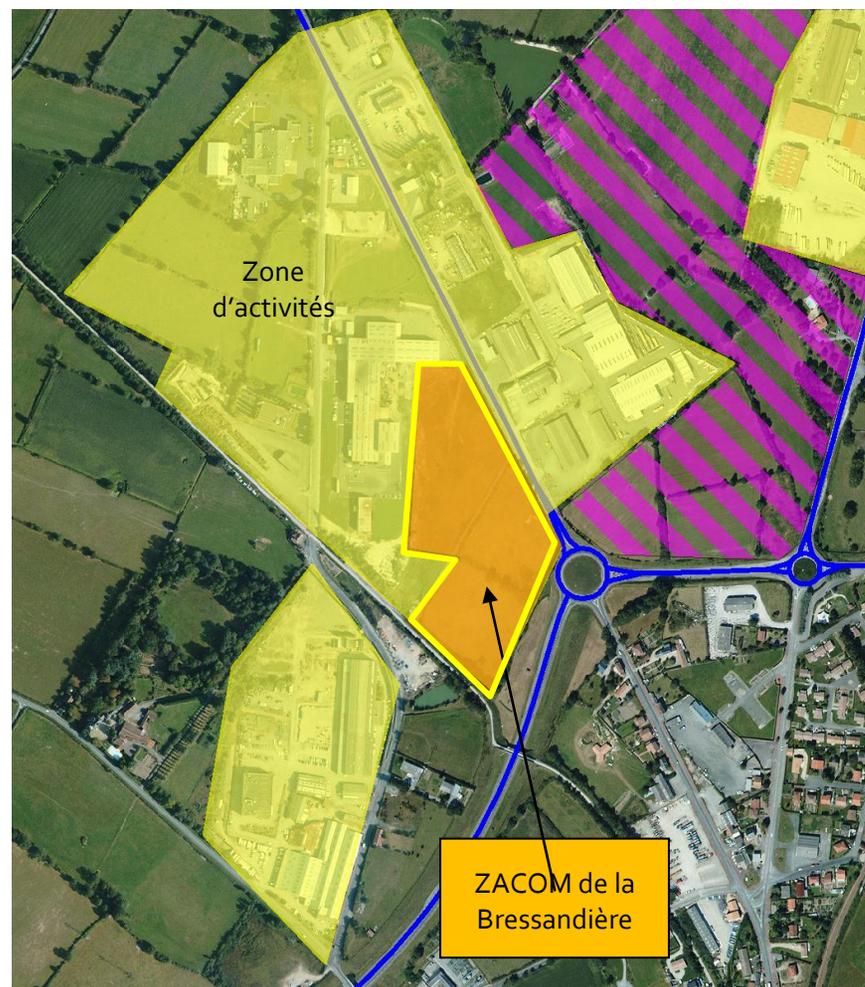
### Rappel des prescriptions :

**Niveau de polarité :** polarité principale (Parthenay)

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Potentiel constructible** (terrain à bâtir) : 4 ha dont voiries



## ZACOM D'AIRVAULT

**Type de ZACOM:** deux types de secteurs définis : « existants » et « à structurer »

Surface totale : 8 ha

### Principes d'aménagement :

Confortement et densification du pôle existant (développement modéré au vue du potentiel constructible) sur les espaces en continuité immédiate des activités existantes dans une logique d'aménagement d'ensemble.

Petite extension disponible

### Rappel des prescriptions :

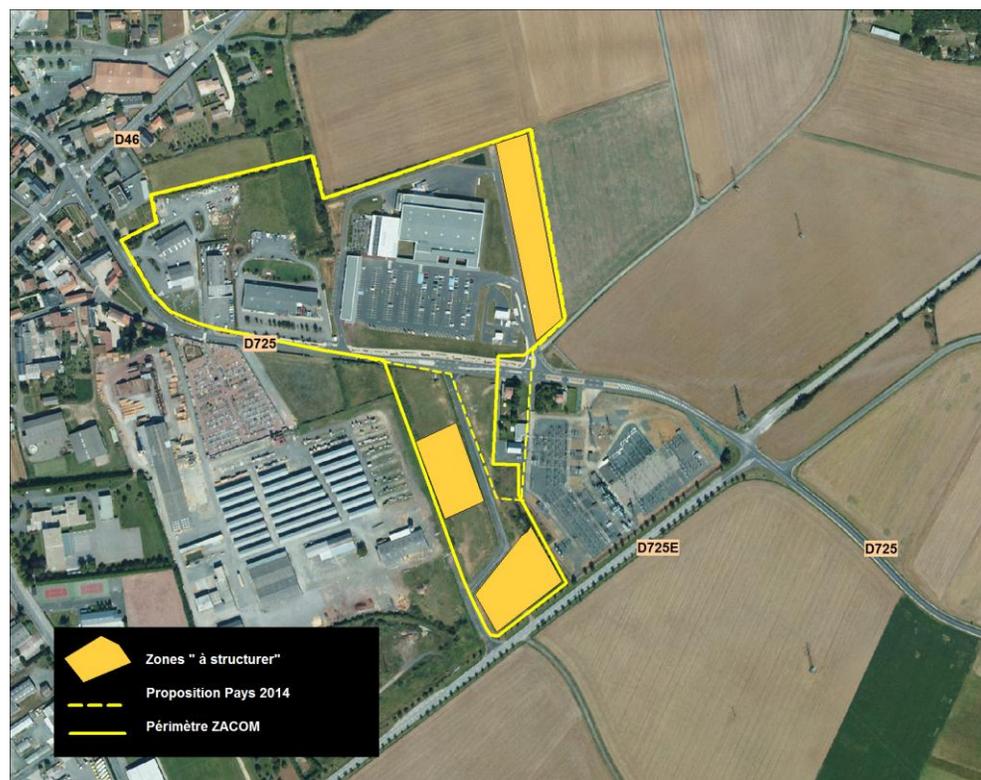
**Niveau de polarité :** Pôle de proximité

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### Délimitation de la ZACOM :

Potentiel constructible (terrain à bâtir) : 1,8 ha



## ZACOM DE CHAMPDENIERS

**Type de ZACOM :** deux types de secteurs définis : « existants » et « à structurer »

**Surface totale :** 7 ha

### **Principes d'aménagement :**

Confortement et densification du pôle existant (développement modéré au vue du potentiel constructible) sur les espaces en continuité immédiate des activités existantes dans une logique d'aménagement d'ensemble.

### **Rappel des prescriptions :**

**Niveau de polarité :** Pôle de proximité

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).



### **Délimitation de la ZACOM :**

**Potentiel constructible** (terrain à bâtir) : 1,3 ha

## ZACOM DE COULONGES

**Type de ZACOM : secteur « à structurer »**

**Surface totale : 3,8 ha**

### **Principes d'aménagement :**

Confortement, restructuration et densification du pôle existant dans une logique d'aménagement d'ensemble.

A moyen terme, déplacement des activités industrielles, artisanales et tertiaires vers la zone artisanale située juste au sud et restructuration de l'ensemble.

### **Rappel des prescriptions :**

**Niveau de polarité :** pôle de proximité.

**Vocation :** achats hebdomadaires, achats exceptionnels, achats occasionnels lourds sous condition.

**Formats :** commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### **Délimitation de la ZACOM :**

**Potentiel constructible :** 2,9 ha



 Surfaces disponibles

- **Synthèse du foncier mobilisable en ZACOM.**

L'enveloppe foncière à mobiliser pour du commerce en ZACOM (terrains à bâtir uniquement) s'élève à 14,4 ha, dont 10 hectares restent à aménager.

	<b>Foncier disponible non aménagé</b>	<i>Rappel opération en cours (CDAC déjà accordées le 1<sup>er</sup> décembre 2013)</i>
<b>Polarité principale</b>	<b>4 ha</b>	
<i>dont ZACOM Parthenay Les Loges</i>	<i>0 ha</i>	<i>4,5 ha</i>
<i>dont ZACOM Pompaire Casino</i>	<i>0 ha</i>	
<i>Dont ZACOM Châtillon sur Thouet de la Bressandière</i>	<i>4 ha</i>	
<b>Polarités de proximité</b>	<b>6 ha</b>	
<i>Airvault</i>	<i>1,8 ha</i>	
<i>Champdeniers-Saint- Denis</i>	<i>1,3 ha</i>	
<i>Coulonges –sur-Autize</i>	<i>2,9 ha</i>	
<b>Total SCoT</b>	<b>10 ha</b>	<b>4,5 ha</b>

### 3.4. Modalités de mise en œuvre du DAC (partie reprise dans le Rapport de présentation au titre des modalités de mise en œuvre et de suivi du SCoT)

Les documents d'urbanisme locaux et les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) qui délivrent les autorisations d'exploitation commerciale disposent de leviers d'encadrement du commerce distincts et complémentaires. Les orientations du DAC ont été constituées de manière à pouvoir être traduites à travers ces deux dispositifs :

- La CDAC, à travers ses décisions, va permettre d'encadrer les développements (création et extension) de commerces de détail dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Elle peut également être saisie pour avis dans le cadre des projets de création ou d'extension de commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, situés dans des communes de moins de 20 000 habitants. La totalité des communes du SCoT est donc concernée par cette possibilité de saisine. Enfin, il convient de préciser que la CDAC est un outil de régulation des commerces de détail

alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture-loisirs. Elle ne prend pas en compte les commerces automobiles, les services, les activités de restauration (sauf cas particulier). La CDAC s'assurera notamment de la compatibilité des développements commerciaux avec le DAC, dans le cadre de son champ d'application.

- Les documents d'urbanisme locaux et notamment le PLU disposent également de moyens pour encadrer le « commerce » au sens du PLU (c'est-à-dire les commerces de détail au sens de la CDAC ainsi que d'autres activités et notamment les services, les activités de restauration, le commerce automobile...). Le PLU peut fixer des règles différentes selon les types d'occupation du sol dans une même zone. Il peut donc fixer des règles spécifiques au commerce (au sens du PLU), quelle que soit leur superficie, mais ne peut distinguer des typologies de commerce contrairement à la CDAC.

### Constitution d'une instance de suivi

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet commercial du DOO, et afin de porter une position commune et partagée sur la compatibilité des nouveaux développements, il est proposé de mettre en place une instance de suivi de ce document.

Cette instance de suivi aura pour rôle :

- D'apprécier les projets soumis à la CDAC, de débattre sur ces projets et de porter une position commune à tous les élus membres de la CDAC (commune d'implantation, commune la plus peuplée, SCoT...),
- De se positionner systématiquement sur les projets compris entre 300 m<sup>2</sup> et 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### Rappel de la législation en vigueur et proposition de méthode de mise en œuvre :

Législation en vigueur :

- **Déclenchement systématique de la CDAC** pour les commerces et ensembles commerciaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- **Autorisation de la CDAC nécessaire pour délivrer le permis de construire** (pour les projets de création et d'extension).

→ **Positionnement systématique de l'instance de suivi sur ces projets, pour porter une position commune à l'échelle du SCoT.**

- **Pour les communes de moins de 20 000 habitants** : pour toutes demandes de permis de construire d'une surface de vente de 300 m<sup>2</sup> à 1 000 m<sup>2</sup> :
  - **Le Maire a la possibilité de saisir directement la CDAC** (via son Conseil Municipal) dans un délai d'un mois après le dépôt du permis de construire.
  - **Le Maire de la commune d'implantation doit notifier** le permis de construire à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme, ou à la structure en charge du SCoT **dans les huit jours**. Le Président de cet EPCI et le Président de la structure en charge du SCoT peuvent saisir la CDAC dans un délai d'un mois après réception du permis de construire.
  - **Le permis de construire ne peut être délivré si l'avis de la CDAC est négatif.**

**Proposition de méthode de suivi des développements commerciaux :**

Conformément à la législation en vigueur :

- Les membres de la CDAC reçoivent une convocation et un dossier préalablement à la réunion de cette dernière pour les projets soumis à autorisation,
- les communes notifient le Syndicat Mixte du SCoT dans un délai de huit jours après réception des demandes de permis concernant une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>.

Pour chacun de ces deux cas, une réunion de l'instance de suivi est déclenchée afin de débattre et de partager une position sur le projet :

- Pour les projets de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, déterminer la position (pour ou contre) des membres élus de la CDAC, selon la compatibilité avec le SCoT.
- Pour les projets entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>, déterminer la nécessité de saisir ou non la CDAC pour avis selon la compatibilité du projet avec le SCoT.

**La CDAC est saisie le cas échéant par la Commune d'implantation ou le Syndicat Mixte du SCoT.**

**Un outil de suivi (de type tableau excel) est alimenté systématiquement** (cf. Proposition d'un outil de suivi du volet commercial du SCoT) :

- afin de recenser les demandes d'autorisation et les demandes de permis de construire,
- après la réunion de la CDAC afin de suivre la surface de vente autorisée,
- après délivrance du permis de construire (les communes notifient le SCoT pour information lorsque le permis de construire est délivré), afin de suivre la consommation foncière liée au commerce.

Cette instance de suivi peut également se réunir :

- de manière bisannuelle uniquement dans un objectif de suivi des développements commerciaux sur le territoire,
- dans le cadre des avis délivrés par le Syndicat Mixte sur les PLU.

**Proposition d'une grille d'analyse des projets commerciaux**

Afin de vérifier la compatibilité des projets commerciaux avec le SCoT, des critères d'analyse sont proposés dans le tableau ci-dessous.

	<b>Proposition de critères d'évaluation des projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup></b>
<b>Cohérence en termes de localisation</b>	<p><b>Commerce &gt; 300 m<sup>2</sup> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation dans une ZACOM ou une centralité urbaine principale ou de proximité telles que définies dans le DOO, ou hors ZACOM et hors centralité, dans le cadre de la requalification d'une friche commerciale,</li> <li>- Implantation prioritaire dans une ZACOM ou un secteur « existant » : dans le cas d'un</li> </ul>

	<p>projet d'implantation dans un secteur à structurer, vérifier que l'opportunité de s'implanter dans une ZACOM ou un secteur « <i>existant</i> » a été étudiée.</p> <p><b>Commerce inférieur à 300 m<sup>2</sup></b> (ensemble commercial supérieur à 300 m<sup>2</sup>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation dans les centralités urbaines définies par le SCoT ou les PLU.</li> </ul>
<p><b>Cohérence en termes de vocation des développements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérification de la cohérence en termes de fréquence d'achats :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute vocation dans les centres-villes des polarités principale et de proximité</li> <li>- Vocation hebdomadaire, occasionnelle lourde et exceptionnelle en ZACOM</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Qualité paysagère et environnementale</b></p>	<p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Analyse de la compatibilité des projets avec le SCoT au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des dispositifs de tri et de valorisation des déchets,</li> <li>- de la mise en place d'un point de collecte des déchets d'emballage en sortie de caisse (commerces de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente),</li> <li>- de la mise en place d'un système de collecte séparée des bio-déchets.</li> </ul> <p><u>Economie d'énergie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte de la problématique énergétique au regard des critères énoncés dans le DOO :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enveloppe du bâtiment et système de vitrage,</li> <li>- Types d'énergie utilisés, rendement des dispositifs de chauffage, éclairage, refroidissement, production énergétique propre,</li> <li>- Equipements d'éclairage projetés,</li> <li>- Présence de puits de lumière.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>- Prise en compte de l'ensemble des dispositions du DOO : le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte, dans son projet des dispositions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Végétalisation des espaces extérieurs (présence et composition d'espaces végétalisés),</li> <li>- le traitement paysager des infrastructures dédiées aux modes doux</li> <li>- le traitement des façades, des limites,</li> <li>- les aménagements choisis pour la collecte et le stockage des déchets,</li> <li>- l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.</li> </ul> <p><u>Desserte et accessibilité multimodale des ZACOM :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insertion du site dans le réseau de modes doux et de transports en commun (le cas échéant)</li> <li>- Présence d'une desserte en transports en commun réguliers lors de l'ouverture à l'urbanisation des ZACOM « <i>à structurer</i> »,</li> <li>- Adéquation des accès avec les flux supplémentaires générés</li> <li>- Présence de cheminements mode doux sécurisés depuis les secteurs d'habitat, éventuels arrêts de</li> </ul>

	<p>transports en commun, au sein des pôles commerciaux (au sein des équipements et entre équipements commerciaux)</p> <p><u>Niveau de densité des équipements commerciaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de la densité minimale de construction (35% d'emprise des bâtiments),</li> <li>- Mise en place d'au moins un dispositif pour réduire la consommation foncière :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions sur plusieurs étages,</li> <li>- ou intégration du stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures (silo),</li> <li>- ou mutualisation du stationnement entre plusieurs commerces.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Aménagement des ZACOM « à structurer »</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La compatibilité des développements avec le SCoT dans ces localisations est avérée si :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- il est justifié que le projet d'implantation ne peut être réalisé dans une ZACOM existante, pour des raisons liées notamment à l'emprise foncière du projet,</li> <li>- la ZACOM ou le secteur a fait l'objet d'un projet d'aménagement global (sous la forme par exemple d'une orientation d'aménagement dans le PLU, d'un projet de ZAC, ou d'un projet d'aménagement faisant l'objet d'un permis de construire à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM, pouvant dans ce cas être proposé par un opérateur privé),</li> <li>- le projet d'implantation est compatible avec ces principes d'aménagement.</li> </ul> </li> </ul>

### Proposition d'un outil de suivi du volet commercial du SCoT

#### Rappels réglementaires

Le suivi et l'évaluation du SCoT est obligatoire d'après l'art. L122-14 du code de l'urbanisme :

« Au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, de la dernière délibération portant révision complète de ce schéma ou de la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète. Cette analyse est communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement mentionnée à l'article L. 121-12. A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc ».

#### Proposition d'indicateurs de suivi :

##### **Evolutions commerciales, maintien des centralités urbaines :**

- Evolution du nombre d'activités et du nombre de commerces traditionnels (*sources : fichier consulaire ou INSEE + analyse des projets accordés et construits*), avec la mise en place d'un suivi plus fin sur les centralités urbaines principales et de proximité identifiées dans le DOO.
- Création d'un outil de suivi (de type tableur excel) des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> permettant de suivre :

- L'évolution du plancher commercial des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> par fréquence d'achats (tableau de suivi à constituer) :
  - Evolution du plancher commercial autorisé en CDAC,
  - Evolution effective du plancher commercial (à partir de la délivrance des permis de construire).
- La part du plancher commercial créée dans les centralités urbaines par fréquence d'achats (commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>),
- L'évolution de la part du Chiffre d'Affaires des principales centralités urbaines (*source : enquête de consommation auprès des ménages*).

### Suivi de la consommation foncière :

La mise en place de plafonds en termes de foncier urbanisable dans certaines ZACOM nécessite la mise en place d'un outil de suivi spécifique pour connaître l'évolution du foncier « consommé ». La méthode proposée pour suivre l'évolution de ce foncier est la suivante :

- Dans le cadre de la mise en place d'une instance de suivi, un outil de suivi sera alimenté lors de la délivrance des autorisations CDAC, et de la délivrance des permis de construire,
- Cet outil de suivi doit permettre, pour chaque autorisation et pour chaque permis de construire, de mettre en évidence la localisation précise du projet :
  - o Localisation en centralité urbaine, en ZACOM, ou hors centralités urbaines et ZACOM (avec une précision spécifique si le projet concerne la requalification d'une friche),
  - o Nom de la ZACOM ou de la centralité urbaine concernée (de la commune si l'implantation est hors ZACOM),
  - o Pour une implantation en ZACOM préciser s'il s'agit :
    - D'une ZACOM ou d'un secteur « à structurer » ou « existant »,
    - D'une opération de renouvellement urbain (implantation dans des secteurs identifiés comme commerciaux ou occupés par d'autres occupations du sol), ou de consommation nouvelle de foncier (implantation sur un « terrain à bâtir » tel que défini dans les documents graphiques du DOO et dans les documents graphiques ci-après).

Cet outil permettra de connaître la consommation foncière nouvelle dans ces secteurs plafonnés, mais permettra également de déterminer la part de l'urbanisation commerciale réalisée en renouvellement urbain et la part réalisée par la consommation de foncier nouveau, la part du plancher commercial créée dans les centralités urbaines, la densité moyenne des équipements commerciaux...

Afin de déterminer le type d'opération concerné (renouvellement urbain ou consommation de foncier nouveau), il s'agit de s'appuyer sur les documents graphiques du DAC, qui précisent l'analyse de l'occupation du sol dans les ZACOM. Cette analyse n'est pas précisée pour les ZACOM comprenant deux types de secteurs (« existant » et « à structurer »). Elle est précisée dans les documents graphiques ci-après.

**Synthèse du suivi à mettre en place :**

Au final, il s'agit concrètement de mettre en place un suivi à deux niveaux :

- Constitution d'un outil de suivi quantitatif des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente qui sera alimenté au fil de l'eau (cf. tableau de suivi proposé ci-après) ;
- Constitution, lors de l'évaluation du SCoT, d'un ensemble de données permettant d'évaluer le SCoT :
  - **A partir de la synthèse des données de l'outil de suivi :**
    - o Evolution du plancher commercial
    - o Plancher commercial créé par type de localisation (part des m<sup>2</sup> créés en centralité urbaine) et par fréquence d'achats,
    - o Consommation foncière à destination commerciale,
    - o Part des développements effectuée en renouvellement urbain,
    - o Densité moyenne des équipements commerciaux créés, pouvant être comparée aux constats du diagnostic (rapport emprise foncière / surface de vente ; rapport emprise bâtie / emprise foncière)...
  - **A partir de données à constituer au moment de l'évaluation, et pouvant être comparées à celles du diagnostic :**
    - o Part du chiffre d'affaires de la commune réalisée par les principales centralités urbaines,
    - o Nombre d'activités (commerces, activités de restauration, services...) et de commerces traditionnels (commerces inférieurs à 300 m<sup>2</sup>, alimentaires, d'équipement de la personne, d'équipement de la maison et de culture – loisirs) sur le territoire, par commune, avec un travail plus fin dans les principales centralités urbaines.

**Proposition d’outil de suivi (de type tableau excel) :**

	Processus d’autorisation				Caractéristiques du projet				Localisation		
Commune d’implantation	Date de la réunion de la CDAC (le cas échéant)	Décision CDAC (accordé / refusé)	Date de dépôt de la demande de PC	Date de la délivrance du PC	Nombre de m <sup>2</sup> de surface de vente créés	Fréquence(s) d’achat concernée(s)	Emprise foncière totale (bâtiments + stationnement + espaces verts...)	Emprise bâtie	Type (ZACOM / centralité urbaine / autre)	Pôle (nom de la ZACOM ou de la centralité)	Secteur (type d’occupation du sol : commerce, autre occupation, terrain à bâtir, vacant...)

**Recommandations pour la mise en œuvre du volet commercial du SCoT**

**Outils mobilisables pour maintenir / développer une fonction commerciale attractive au sein des centralités urbaines et villageoises**

*Le plan local d’urbanisme [...] doit prévoir les capacités de constructions et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière [...] d’activités économiques, notamment commerciales, [...]*

Les PLU du périmètre du Pays de Gâtine doivent être compatibles avec les dispositions du SCOT dans un délai de 3 ans après approbation du SCOT. L’obligation de compatibilité signifie que les règles des PLU ne doivent pas être contradictoires avec les objectifs du SCoT.

Principes à inscrire dans les PLU :

- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (L 123- 1-5-7 bis).

=> Cela correspond :

- à la délimitation des secteurs marchands de centre-bourg, centres-villes et centres de quartiers, identifiés par le SCoT et par les communes,
- à la mise en place de **linéaires marchands** permettant d'éviter les ruptures de linéaires (et ainsi favoriser la polarisation des activités).

Au sein de ces linéaires, possibilité d'interdire la reconversion des locaux commerciaux (garage, habitation), et l'implantation de garages sur rue (art 1, 2 et 3 du PLU)

A l'inverse, en dehors des secteurs marchands de centre-bourg, définir des zones interdisant toute activité commerciale (art ; 1 et 2 du PLU) pour éviter le mitage des activités.

Quelle que soit la localisation, utiliser l'article 2 du PLU pour autoriser les commerces uniquement s'ils sont inférieurs à un plafond de surface de plancher (en déclinaison des plafonds donnés par le SCoT)..

- Définir des règles de hauteur pour favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments (ex : RDC d'une hauteur minimale de 3.20m) - (art. 14 du PLU)
- Rendre possible la variation du COS pour inciter les promoteurs à intégrer du commerce dans leurs programmes (art. 14 du PLU)
- Définir un nombre minimal de places de stationnement et des zones de livraisons adaptées à la fonction commerciale (art. 12 du PLU)
- Homogénéisation des règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe et possibilité de réglementer l'aspect extérieur des façades et des devantures (art. 11 du PLU). Le cas échéant ces principes peuvent être complétés avec un **règlement de publicité et une charte enseigne, devanture.**

Dispositifs et outils complémentaires :

- Réflexion pour la détermination de **périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux** sur les centralités (la mise en place de ce périmètre de préemption peut permettre d'alimenter un outil de suivi spécifique sur les centres-villes et centres-bourgs),
- Réflexion pour la mise en place de **périmètres de préemption urbaine** pour que la collectivité, le cas échéant, puisse se rendre acquéreur de bâtiments stratégiques. La Commune peut transférer le droit de préemption à la Communauté de Communes si l'EPCI possède la compétence urbanisme.
- Mise en place **d'opérations urbaines et de soutien aux commerces et services de proximité appuyées par la démarche FISAC** (valorisation du cadre urbain, modernisation et accessibilité Personnes à Mobilité Réduite, soutien aux associations de professionnels ...),

- Réflexion pour la mise en place **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** au sein des centralités urbaines et villageoises en accompagnement des démarches FISAC.

### **Outils mobilisables pour les zones commerciales périphériques**

#### **Principes à retranscrire dans les PLU pour les zones périphériques pour répondre aux exigences d'optimisation de consommation foncière :**

- Introduire des règles de volume et de gabarit des bâtiments (hauteur, reculs par rapport aux limites des parcelles, surface libre de l'article 11...)
- autoriser les possibilités de densification (construction sur plusieurs étages, mutualisation des parkings ...).
- Interdiction d'étendre un même commerce de part et d'autre d'une voie : regroupement des équipements sur un même site
- Possibilité de définir un coefficient d'occupation des sols (COS) ou un coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions dans un souci de densification des zones commerciales.
- Possibilité d'utiliser la disposition permettant d'augmenter le coefficient d'occupation des sols jusqu'à 30 % (dans le respect des autres règles établies) pour les bâtiments satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (article L 128-1 du code de l'urbanisme). Ce dépassement est fixé à 20 % dans un secteur sauvegardé.

#### **Règles à retranscrire dans les PLU pour les zones périphériques pour répondre aux exigences en matière d'aménagement urbain**

- Etablissement d'une palette de couleur des façades ;
- Harmonisation de la hauteur des clôtures (article 11 concernant « l'aspect extérieur des constructions ») ;
- Interdiction de stockage de matériaux en limite de parcelle, sauf si une haie végétale (si possible d'essence locale) assure une brise vue ... ;
- Définition dans le cadre de l'article 13 concernant « les espaces libres et plantations » un quota d'espace libre paysager et des normes qualitatives (par exemple nombre d'arbres pour 3 places de stationnement...), marges de recul paysager, préservation des éléments paysagers / vues, création de cheminements piétons végétalisés et sécurisés... ;
- Définition des modalités d'aménagement relatives aux mobiliers urbains et à la signalétique ;
- Inopposabilité des dispositions interdisant l'installation de dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ou permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (sous réserve d'une bonne insertion paysagère) ;

- Créer au sein d'une **zone mixte un traitement différencié** pour les activités industrielles et commerciales pour favoriser l'une ou l'autre des activités en fonction de la vocation souhaité à long terme.

En complément : mise en place de **chartes paysagères**.

**Autres dispositions / principes pour favoriser le recours aux transports alternatifs à la voiture individuelle pour le motif achat**

- Inscription dans les PLU de l'obligation de continuités piétonnes adaptées et accessibles entre les arrêts de transport et les entrées commerciales (prévoir notamment que le cheminement soit continu, protégé, accessible aux personnes à mobilité réduite, et éclairé la nuit).
- Localisation adéquate des **points d'arrêt du réseau à moins de 300 mètres de l'entrée des commerces** et mise en accessibilité des points d'arrêt.
- Possibilité de mettre en place, un système de **modération du nombre de place de stationnement en fonction de la qualité de la desserte**.
- Intégrer des **normes pour les deux-roues** (ratios de places par m<sup>2</sup> de surface de plancher).
- Favoriser le développement d'espaces de **covoiturage**