

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Réunions publiques

**Présentation des outils règlementaires et suite
de la démarche**

13, 14 et 21 décembre 2021

Sujets abordés

- 13/12/2021 à 19h00 à
VERNON
- 14/12/2021 à 19h30 à
VIVONNE
- 21/12/2021 à 19h00 à
LA VILLEDIEU DU CLAIN

- La démarche
5 min
- Le projet de territoire – PADD
15 min
- Les outils réglementaires
25 min
- Temps d'échanges
25 min

LA DÉMARCHE

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

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

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

Les temps du PLUi

Diagnostic

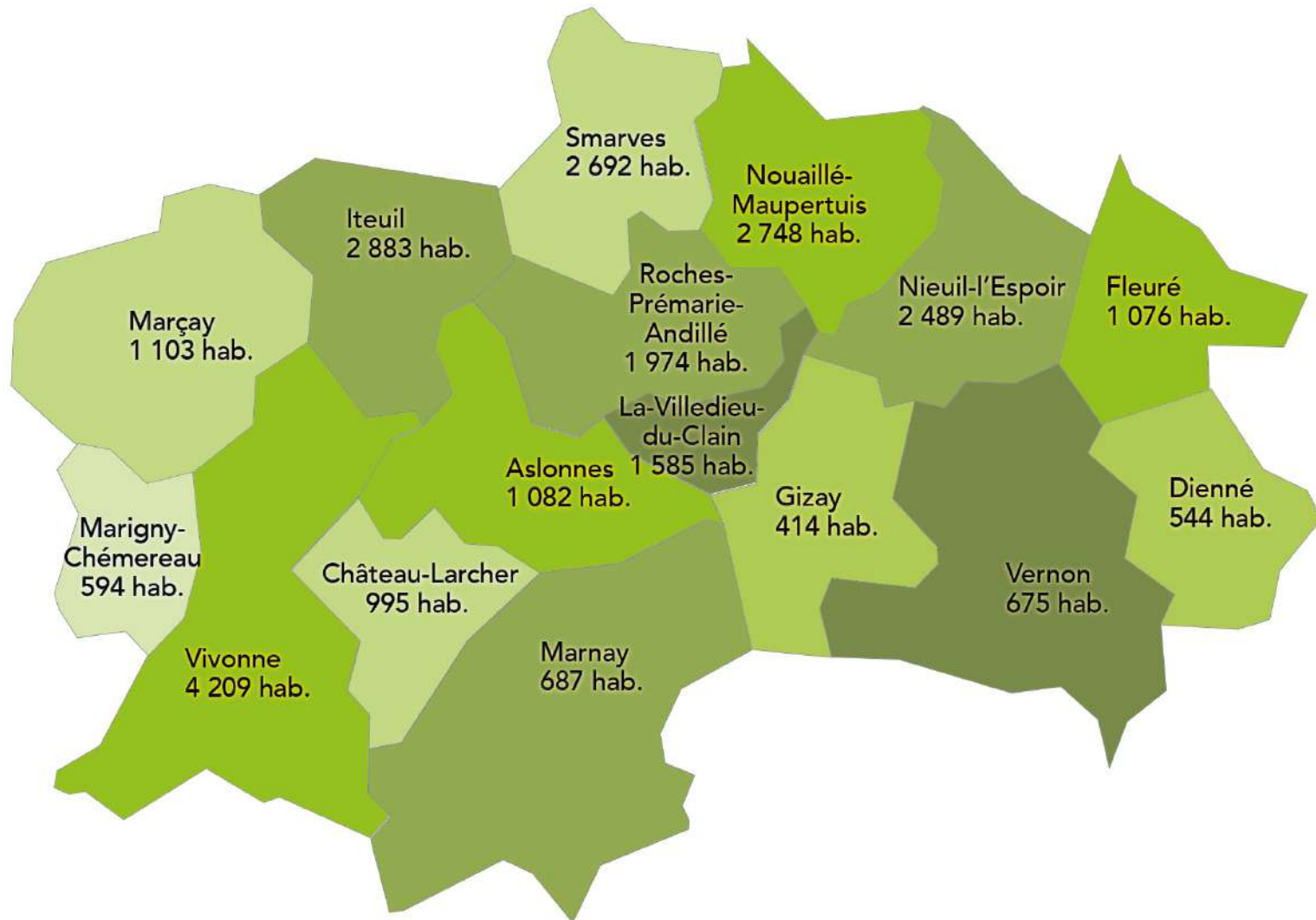
Projet de territoire

Outils
réglementaires

Enquête publique
approbation

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

→ Quel territoire concerne-t-il ?



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

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

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET LES CONSEILS MUNICIPAUX

- > Délibèrent et fixent les grandes orientations

LE COMITÉ DE PILOTAGE - ÉLUS DE LA CC VDC

- > Élabore les documents et conduit la démarche et les travaux

LES HABITANTS

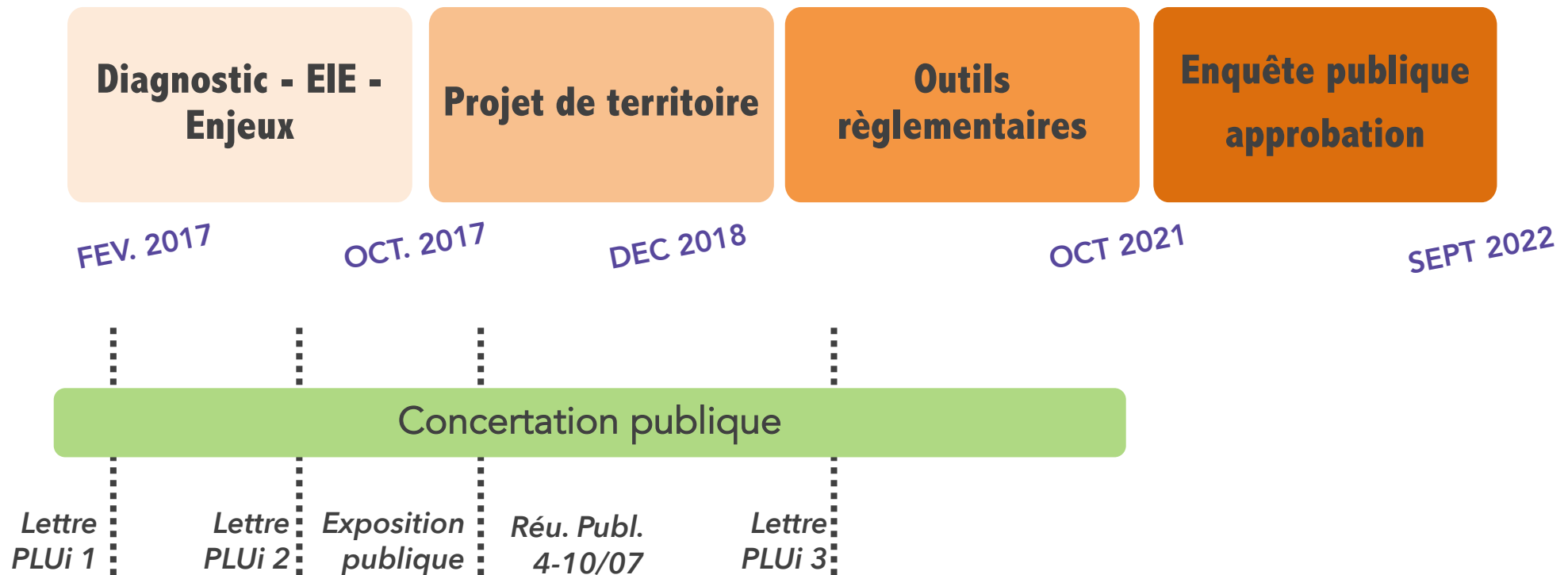
- > Participent à la réflexion dans le cadre de la concertation

LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

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

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

→ Quel calendrier ?



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

→ La concertation ?



Site internet de la CC



Registres en mairie et au siège de la CC & courrier



Réunions publiques



Exposition publique



Lettres du PLUi

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PROJET DU TERRITOIRE A 2030

Le projet de territoire des Vallées du Clain

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PADD

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

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

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

Le projet de territoire des Vallées du Clain

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU PADD

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

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

Un maillage urbain polynucléaire



Pôle structurant de Vivonne



Pôles relais de Smarves, Itueil et Nouaillé-Maupertuis



Concentration des flux sortants



Pôles relais secondaires



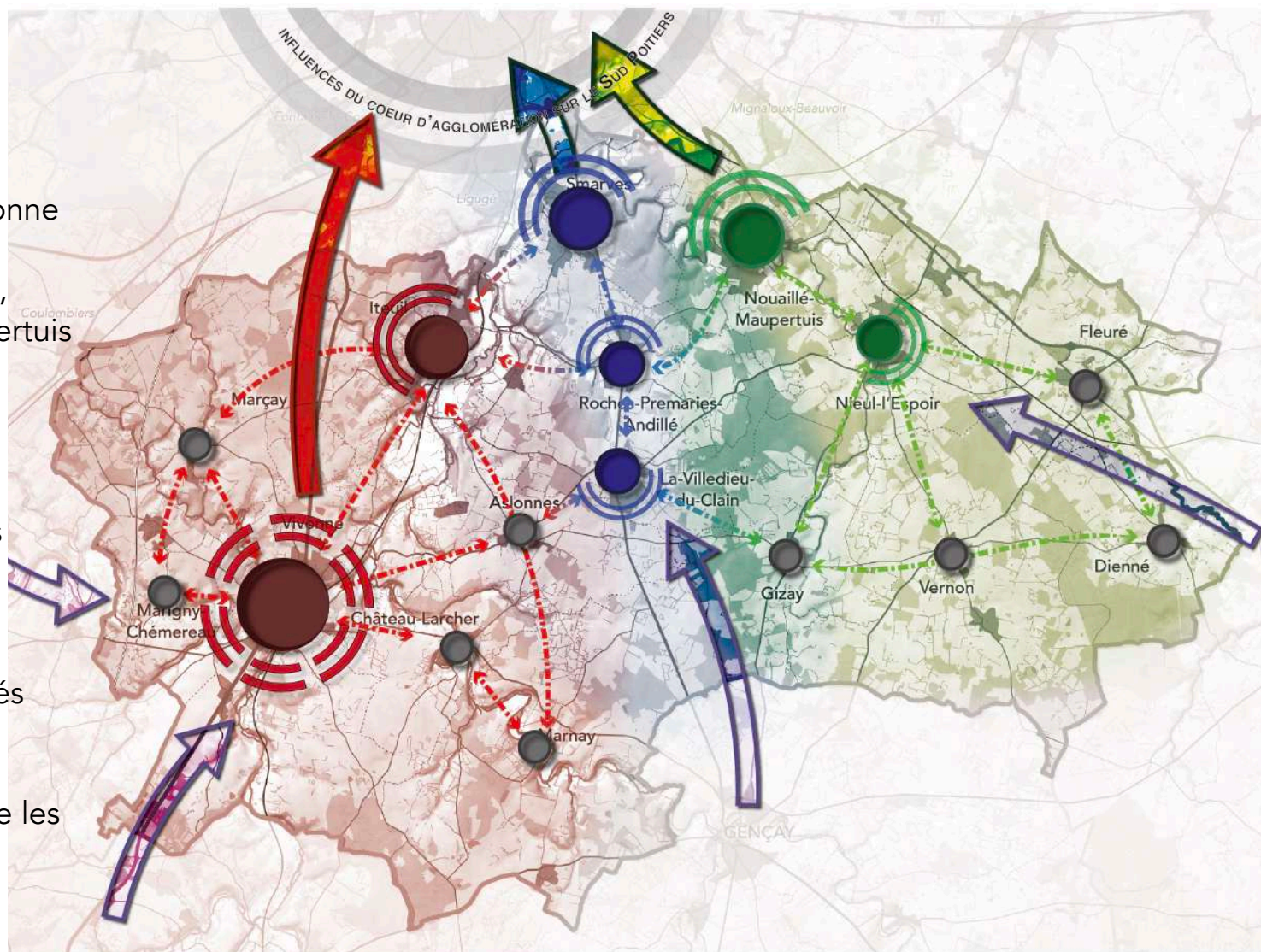
Communes rurales



Espaces de vie structurés autour des pôles de vie



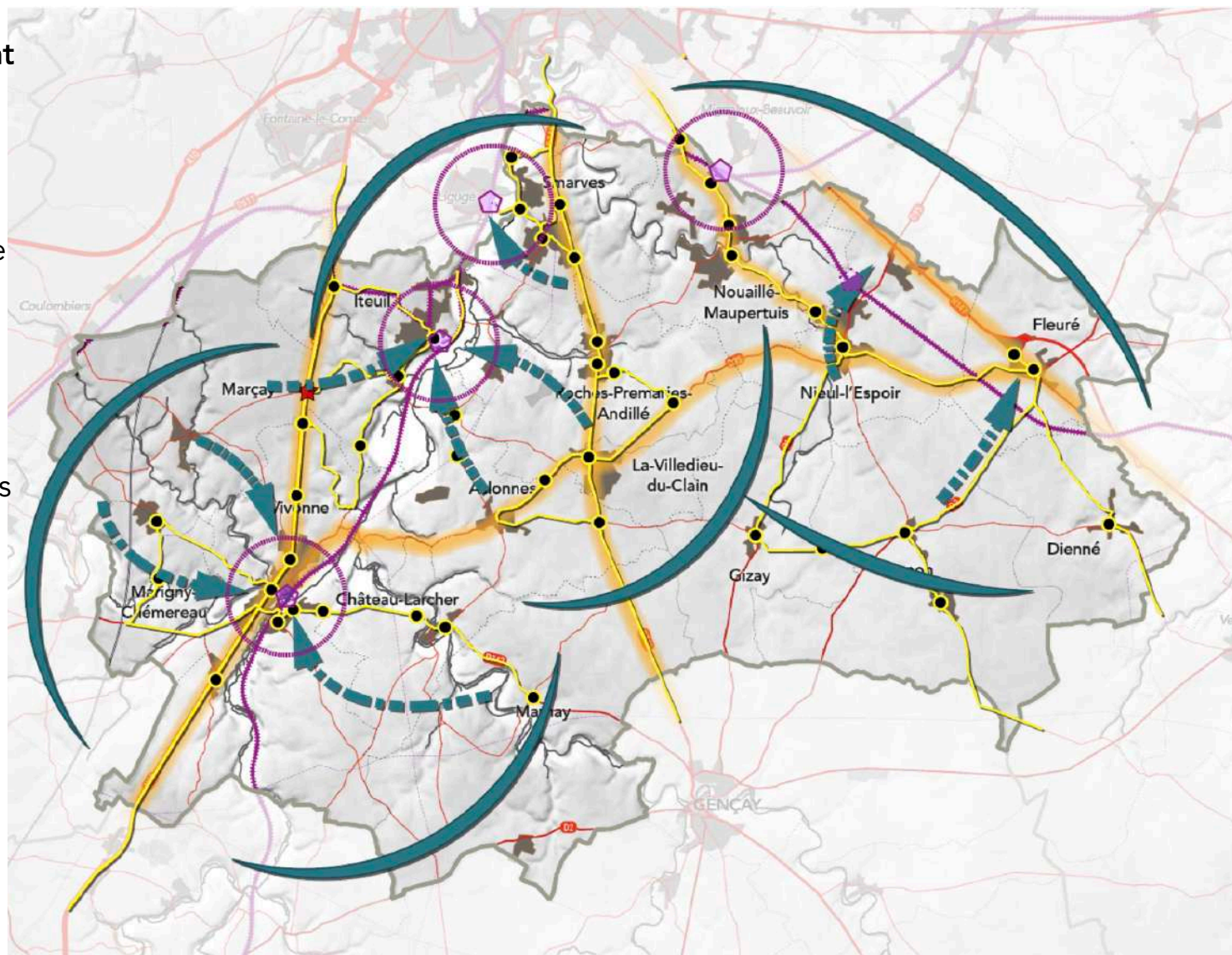
Complémentarités entre les communes (logements, services, emplois)



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

Organiser le rabattement sur les gares TER

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



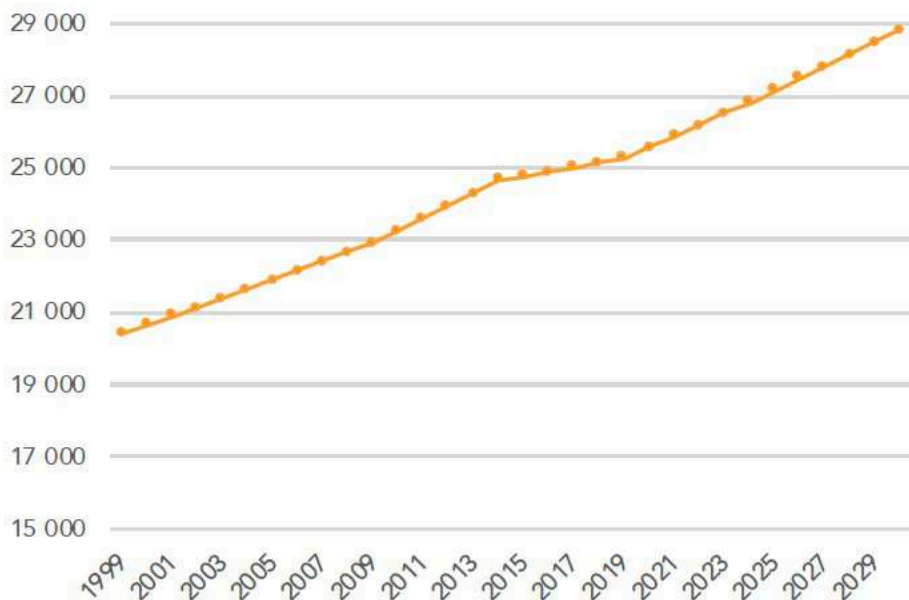
2

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

Objectifs de population – 2019-2030

- +1,20 % par an entre 2019 et 2030,
- 29 000 personnes (population des ménages) à horizon 2030.
- 2 000 nouvelles résidences principales

Projections démographiques du PLUi



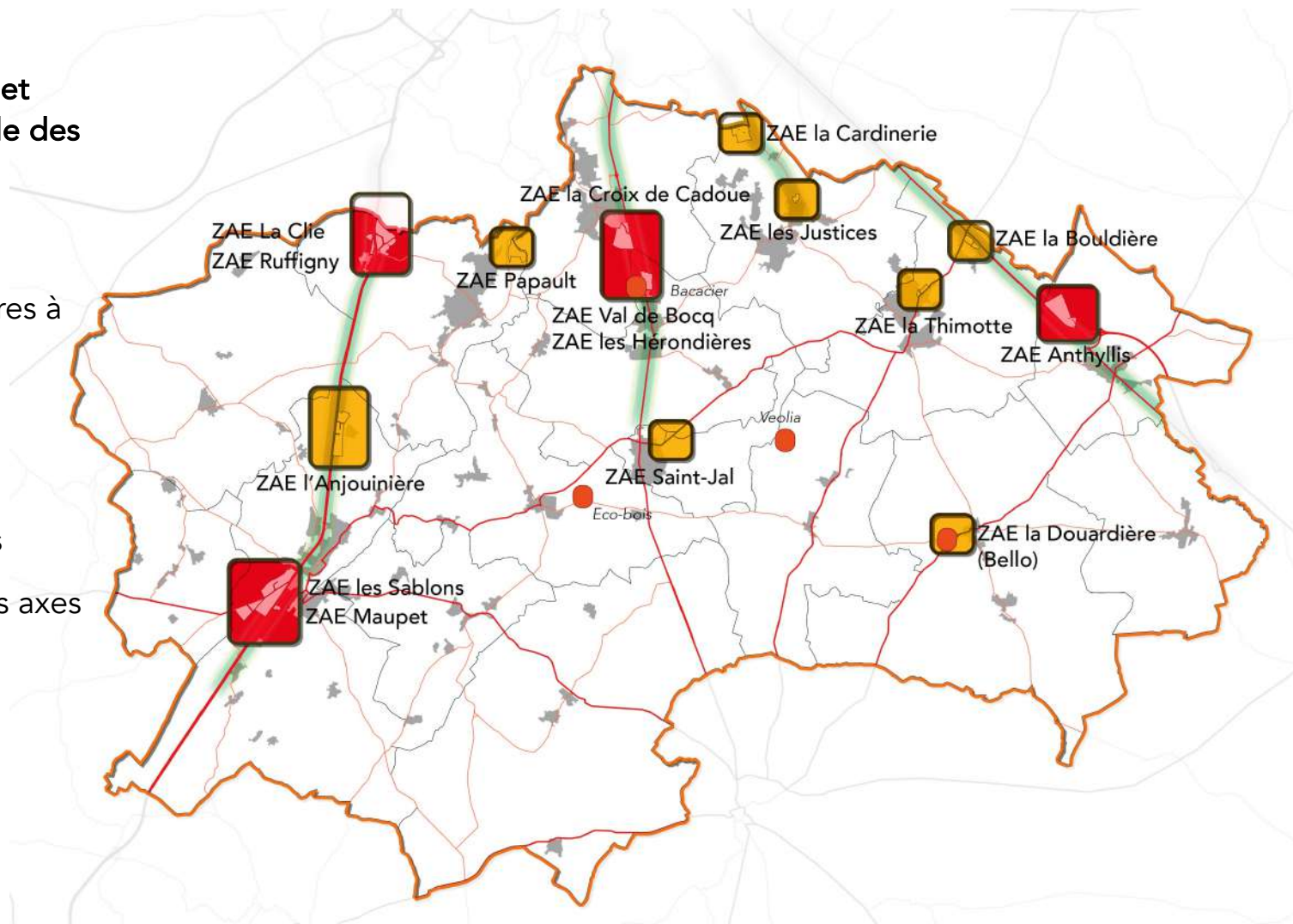
communes	Surface en extension (ha)
Vivonne	12
Iteuil, Smarves, Nouaillé-Maupertuis	23
Nieuil-l'Espoir, Roches-Prémarie-Andillé, La Villedieu du Clain	22
Aslonnes, Château-Larcher, Marçay, Marigny-Chémereau, Marnay, Dienné, Fleuré, Gizay, Vernon	17
CC des Vallées du Clain	74

2

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

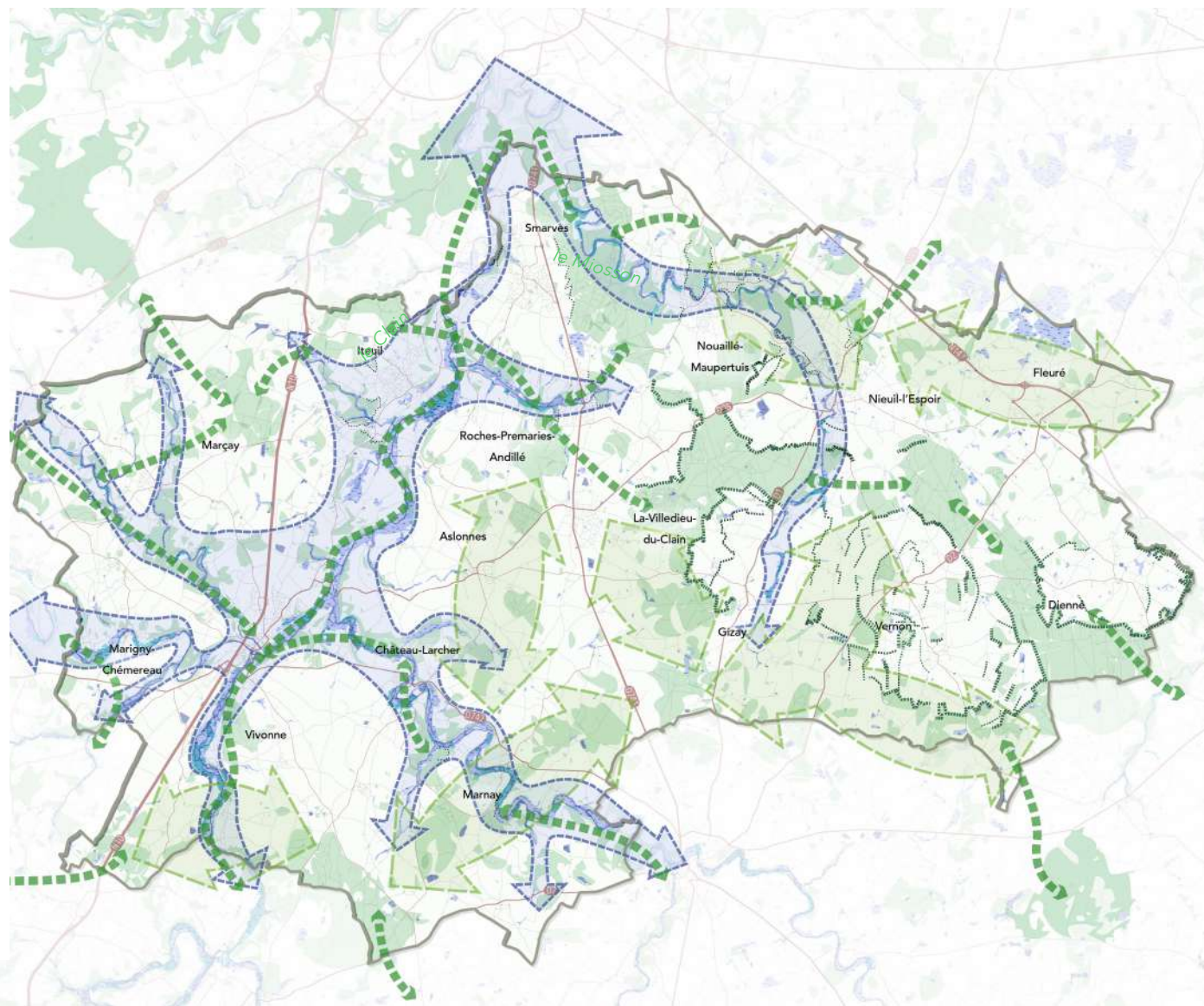
Produire une offre foncière et immobilière lisible à l'échelle des Vallées du Clain

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



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

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



3

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

Amplification de l'attractivité du
Bois de St-Pierre

Mise en valeur des villages
patrimoniaux

Mise en scène du patrimoine

Maintien des vues patrimoniales

Maintien de la qualité paysagère
des espaces agricoles

Préservation des lisières

Route de découverte

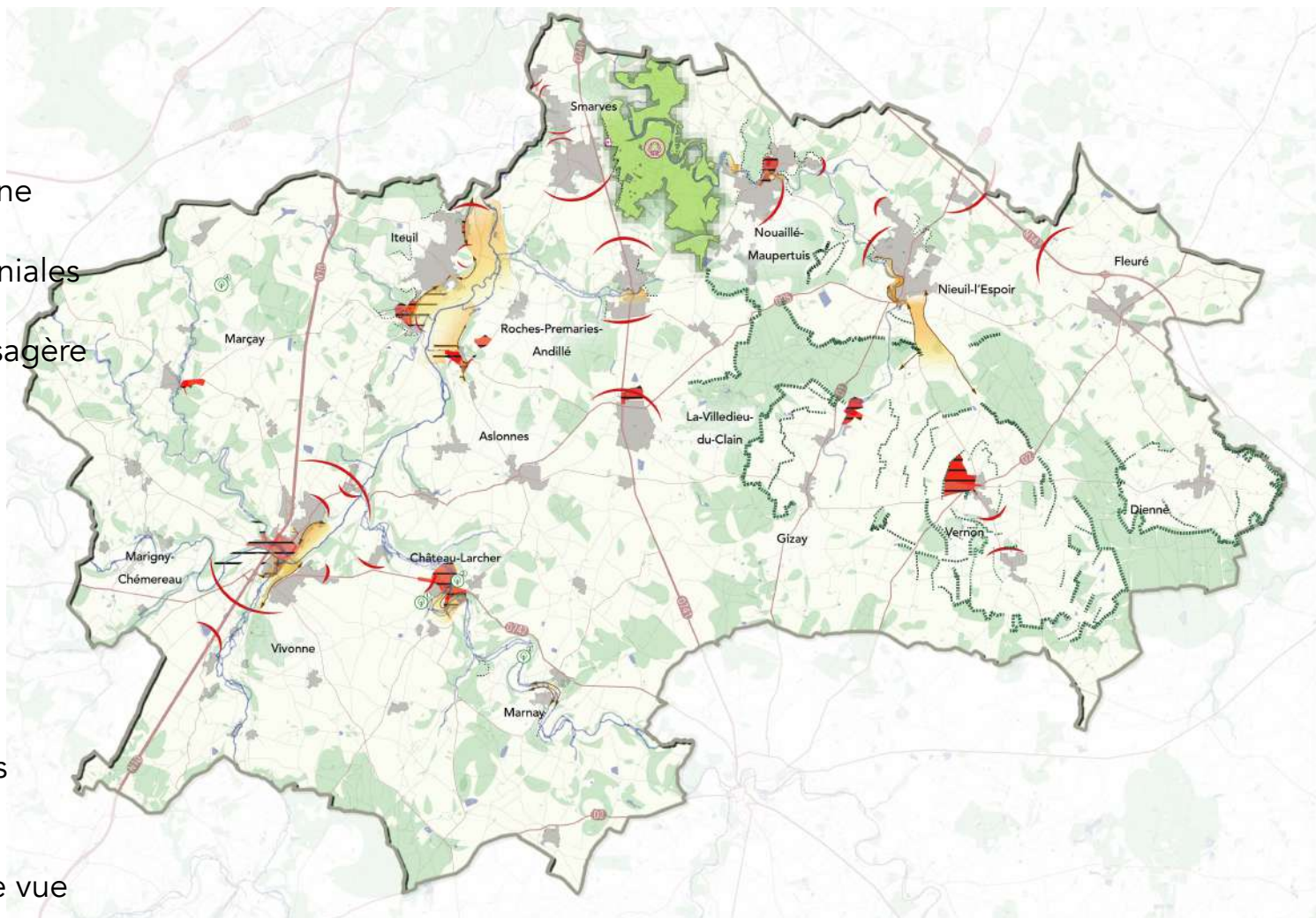
Équipements touristiques

Aménagement de berges

Préservation des coupures
d'urbanisation

Préservation des cônes de vue

Maîtrise de l'urbanisation



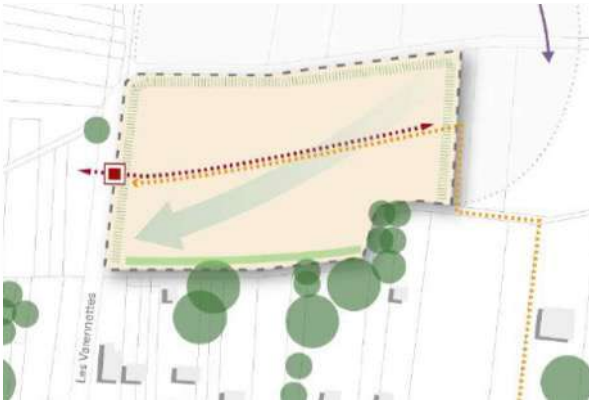
LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES

EN QUELQUES MOTS

Le dispositif réglementaire du PLUi

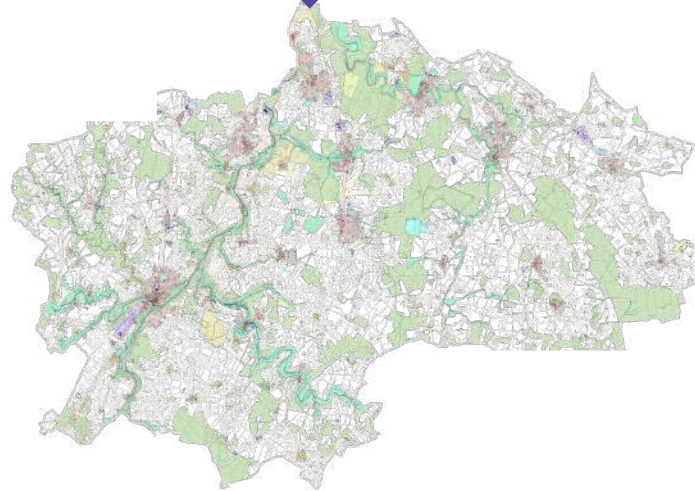
PROJET DE TERRITOIRE - PADD

DISPOSITIF REGLEMENTAIRE DU PLUi DES VALLEES DU CLAIN



OAP
(orientations d'aménagement et de programmation)

Opposables selon un rapport de
compatibilité



Zonage du PLUi (règlement graphique)

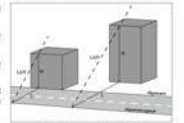
Opposables selon un rapport
de conformité

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

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

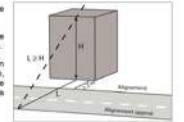
6.1. Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception des secteurs UAa, UAa, UA1 et UA2

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



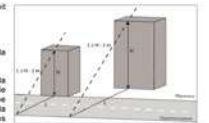
6.2. Dispositions applicables aux secteurs UAa et UAa

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



6.3. Dispositions applicables aux secteurs UA1 et UA2

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



Règlement écrit

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Accessibilité, desserte, stationnement

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

**Exemples de
représentation**

Orientations paysagères

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

Composition urbaine et architecturale & qualité environnementale

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

Orientations programmatiques, échéancier et phasage

-  Secteur à dominante résidentielle : programmer environ 9 logements

Accessibilité desserte stationnement

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

Orientations paysagères

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

Composition urbaine

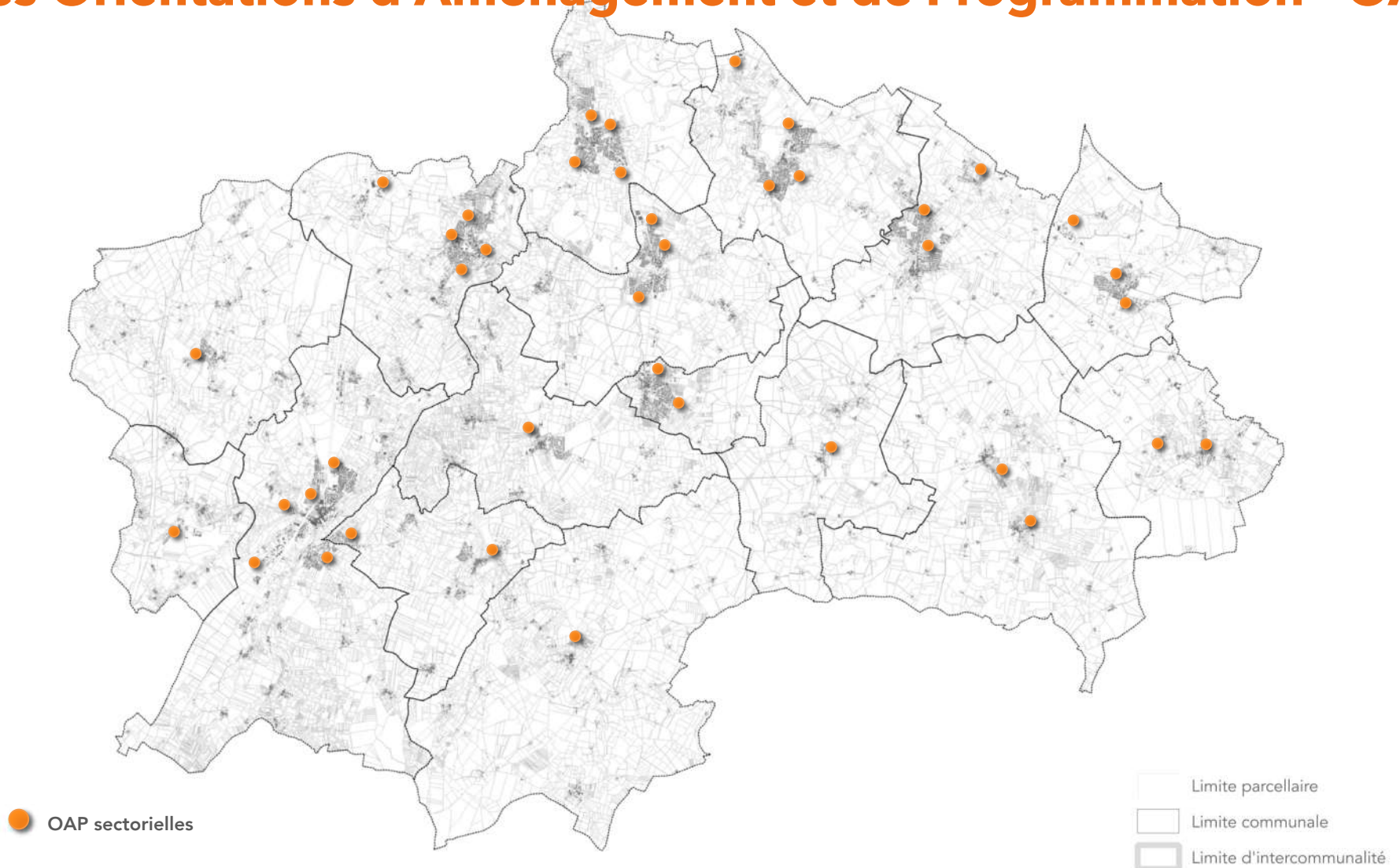
- typologies de constructions attendues
- aspects extérieurs des constructions
- principes d'organisation du bâti (ensoleillement, implantations, etc.)

Orientations programmatiques, échéancier et phasage

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

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP



Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Le règlement : les types de zones



Zones urbaines

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



Zones à urbaniser

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

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



Zones agricoles

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



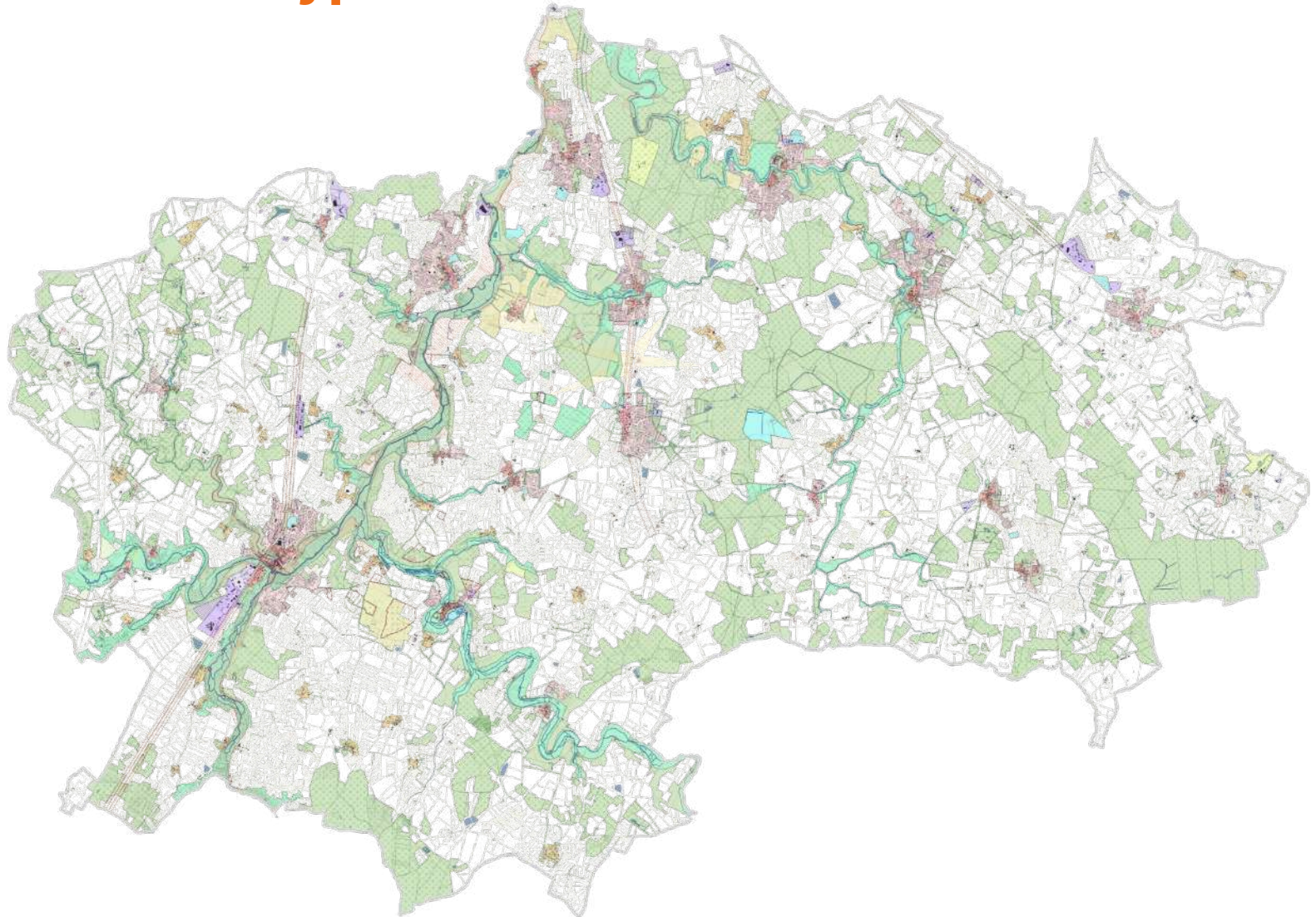
Zones naturelles

Zones naturelles et forestières

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

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ Le règlement : les types de zones



Le dispositif réglementaire du PLUi

U

Zones urbaines

UC

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

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



Le dispositif réglementaire du PLUi

U

Zones urbaines

UP

abords des centres et des bourgs



OBJECTIFS – UP – Des secteurs pavillonnaires à optimiser

UH

Secteur de hameaux



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

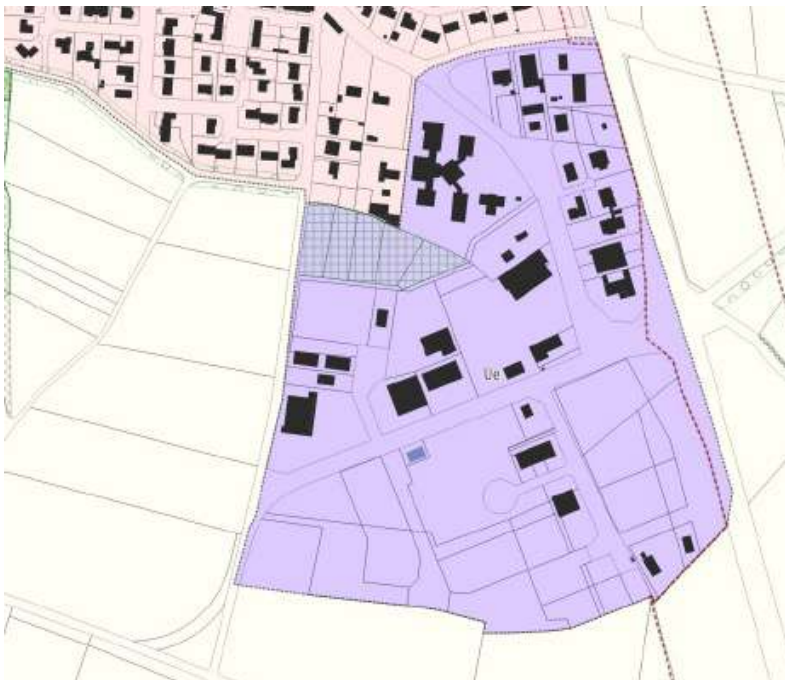
Le dispositif réglementaire du PLUi

U Zones urbaines

UE Secteurs d'activités économiques

OBJECTIFS - UE -
Conforter des vocations
économiques

Exemple : Zone d'activités - Smarves



Le dispositif réglementaire du PLUi

AU Zones à urbaniser

LES ZONES A URBANISER MIXTES

1AU

Zones d'extension en continuité des bourgs et villages

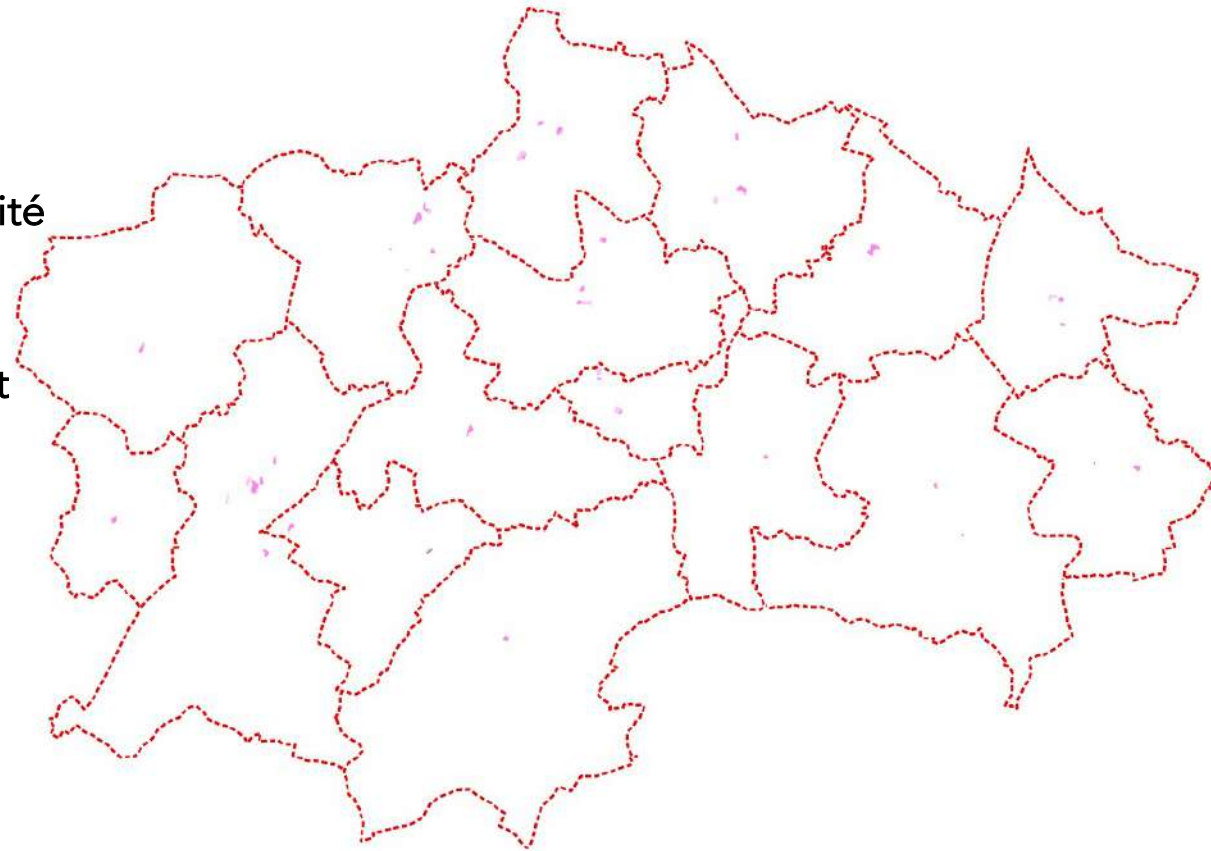
2AU

Zones d'extension nécessitant l'adaptation des réseaux

LES ZONES A URBANISER SPÉCIFIQUES

1AUE

Zones d'extension à vocation économique



Le dispositif réglementaire du PLUi

A

Zones agricoles

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

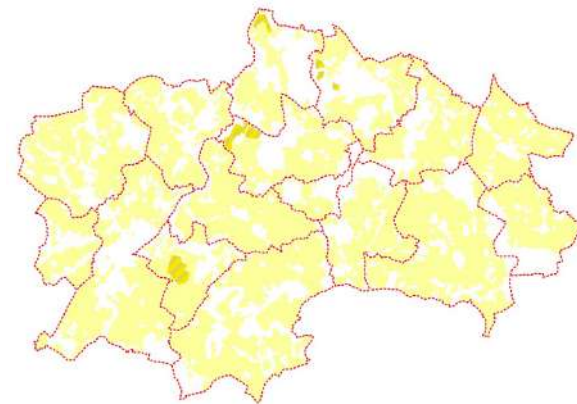


Photo plaine agricole

Photo exploitation agricole

Le dispositif réglementaire du PLUi

N Zones naturelles

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

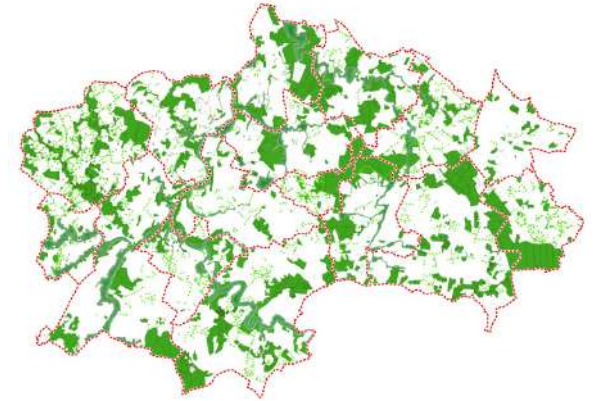


Photo vallée

Photo boisement

Le dispositif réglementaire du PLUi

→ La protection du patrimoine bâti et paysager

Patrimoine /
paysage

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

Photo patrimoine

Environnement /
écologie

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

Photo alignement arbre

Mixité des
usages

- Linéaire commercial

Photo mare

CALENDRIER ET SUITE DE LA PROCÉDURE

La suite de la procédure



TEMPS D'ÉCHANGES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Participez. Informez-vous.



*Site internet de la
Comcom*



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



*Réunions
publiques*



*Expositions
publiques*



Lettres du PLUi

