



COMMUNE DE CHEF BOUTONNE

Communauté de Communes Cellois, Cœur du Poitou, Mellois et Val de Boutonne



*Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*

**Pièce n 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Octobre 2017



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 octobre 2017.

## SOMMAIRE

DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	3
EVOLUTIONS LEGISLATIVES .....	4
CONTEXTE COMMUNAL .....	5
ORIENTATIONS GENERALES EN 3 AXES MAJEURS.....	7
ORIENTATIONS GENERALES EN 3 AXES MAJEURS.....	6
ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT.....	8
ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	11
MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	13

### Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

## EVOLUTIONS LEGISLATIVES

Depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le PLU est non seulement un outil réglementaire mais aussi l'expression d'un projet communal. Il permet d'affirmer une volonté politique, d'élaborer une stratégie territoriale et de définir un véritable projet urbain, en tenant compte des principes du développement durable.

Le PLU doit respecter les trois grands principes d'équilibre entre le développement urbain et rural et les espaces naturels et agricoles, la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et le respect de l'environnement.

Le PLU comprend les pièces suivantes : le rapport de présentation, le PADD, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes.

La loi Grenelle du 12 juillet 2010, renforce le rôle du PADD dans la prise en compte des documents supracommunaux (SCoT, PLH...), de la protection de l'environnement (trame verte et bleue, zones humides, biodiversité), de limitation de la consommation d'espaces et de développement des communications numériques.

Avec la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, le PADD doit désormais définir des orientations en matière de paysage et fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Le PADD doit permettre à la collectivité, de déterminer le devenir de son territoire à 10 ans.**

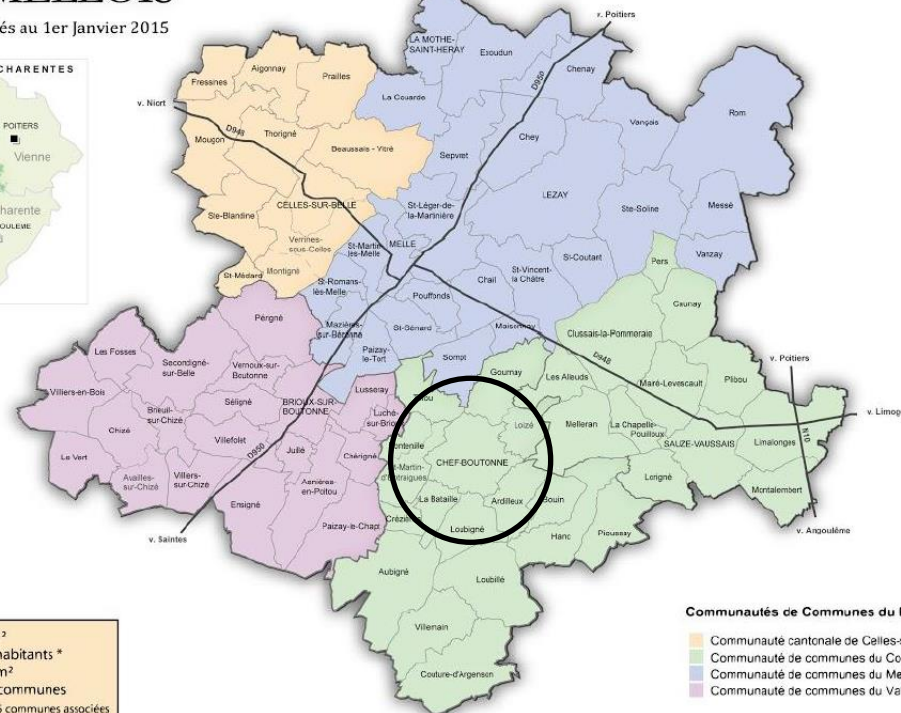
# CONTEXTE COMMUNAL

Chef-Boutonne, commune principale (2 125 habitants en 2012) de la Communauté de Communes Cœur du Poitou, appartient au Pays Mellois, structure intercommunale au Sud de l'agglomération niortaise, en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La Commune dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols (POS).

## PAYS MELLOIS

Intercommunalités au 1er Janvier 2015



Superficie : 1 289 km<sup>2</sup>  
Population : 48 187 habitants \*  
Densité : 37,4 hab/km<sup>2</sup>  
4 communautés de communes  
85 communes, dont 5 communes associées

**Communautés de Communes du Pays Mellois**

- Communauté cantonale de Celles-sur-Belle
- Communauté de communes du Cœur du Poitou
- Communauté de communes du Mellois
- Communauté de communes du Val de Boutonne

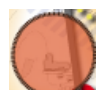
Source : SCoT du Pays Mellois

# ORIENTATIONS GENERALES EN 3 AXES MAJEURS

## Préserver les espaces agricoles et naturels :



- En accueillant en priorité, dans l'enveloppe urbaine du bourg de Chef-Boutonne, les constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif, en dehors des zones inondables.



- En consolidant la zone artisanale intercommunale de Pigeon Pierre, par une extension maîtrisée, pour mutualiser les équipements existants (voiries et réseaux),



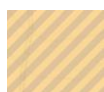
- En autorisant uniquement les constructions neuves en dents creuses sur Lussais et les Vaux, en dehors des zones inondables.



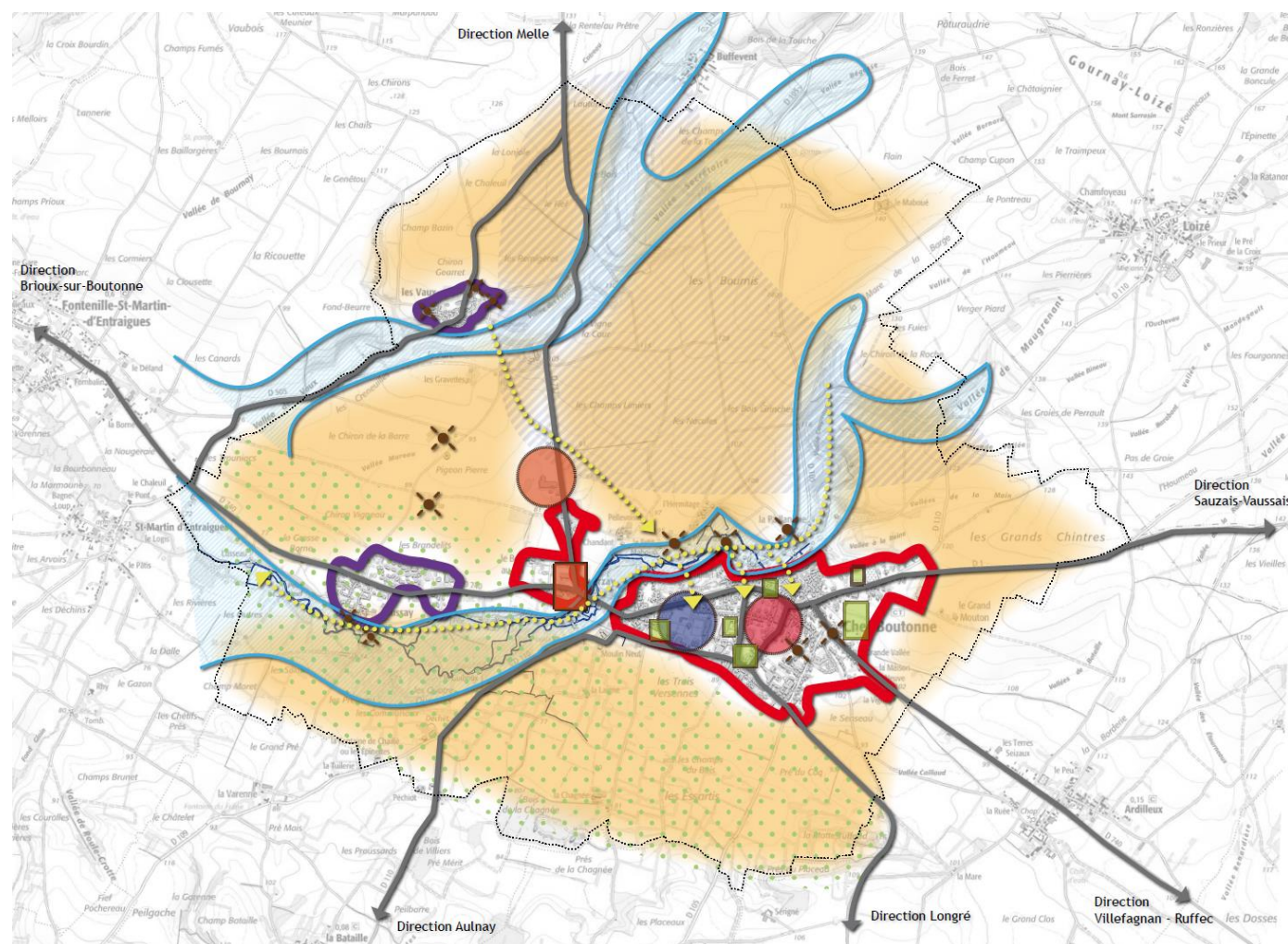
- En maintenant les possibilités de développement des sièges d'exploitation,



- En stoppant l'urbanisation en secteurs de trame verte et bleue (moitié sud de la Commune), en zones de risques de retraits-gonflements, d'inondations et sur le site Natura 2000, sans perturber l'agriculture (élevage).



- En excluant les constructions dans les périmètres de protection des eaux, sans perturber l'agriculture (élevage).



# ORIENTATIONS GENERALES EN 3 AXES MAJEURS

**Maintenir** l'attractivité du bourg avec 2 100 habitants à l'horizon 2027 :

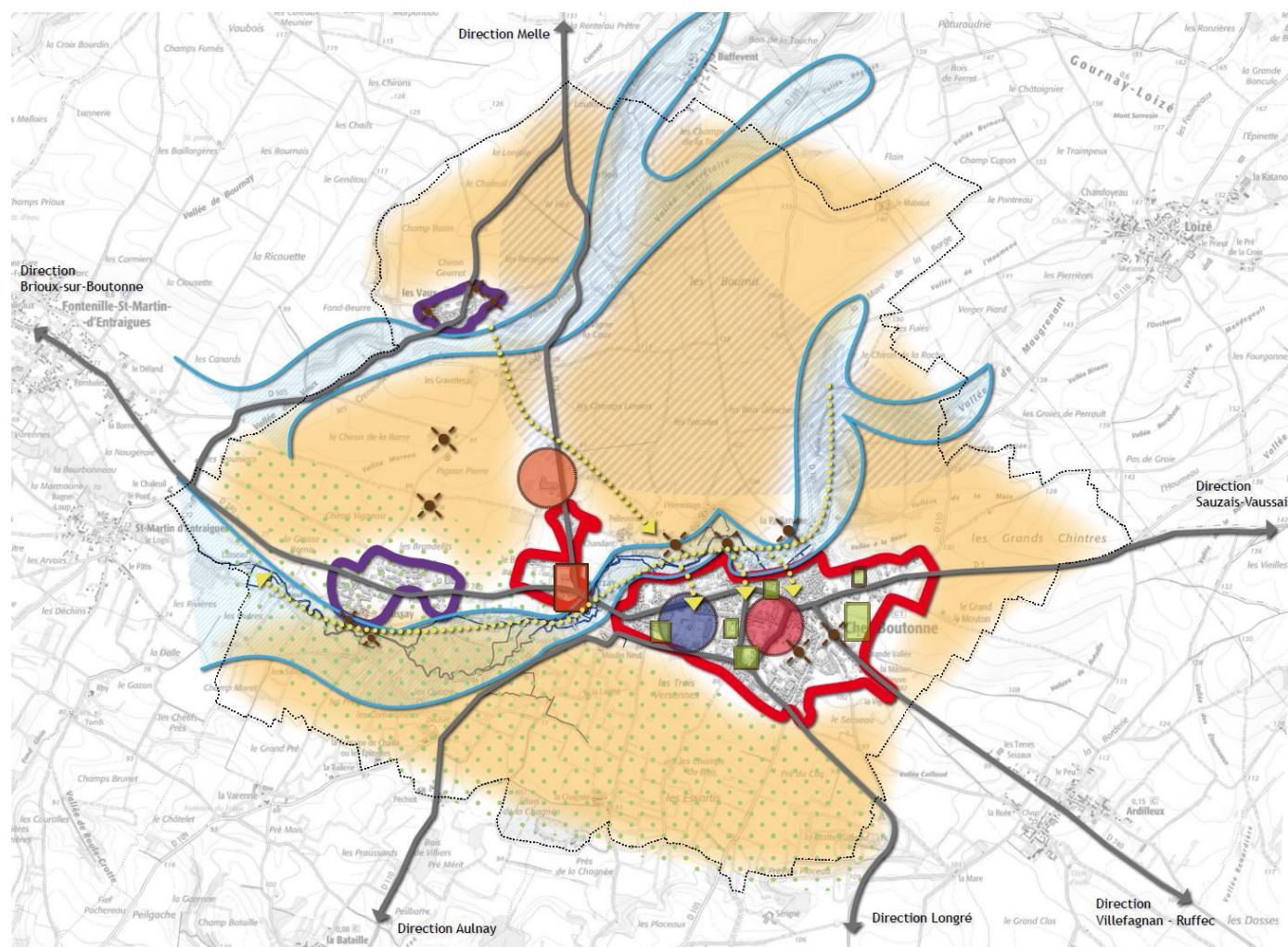


- En renforçant le pôle de commerces et de services autour de la Place Cail,
- En confortant le pôle d'équipements publics et d'intérêt général de l'avenue Kennedy,
- En consolidant la zone artisanale intercommunale de Pigeon Pierre par une extension maîtrisée,
- En ciblant les opérations de renouvellement urbain (habitat),
- En favorisant le réemploi du patrimoine bâti d'intérêt, source de diversification des logements et de qualité du cadre de vie

**Protéger** le paysage, le patrimoine hydraulique et l'eau des vallées (la Boutonne, Secrétaire, Coupeaume, les Fossés, les Vaux)



- En améliorant la gestion qualitative et quantitative de l'eau (inondations, risques de pollutions) par des dispositifs de gestion à la parcelle et de réserve d'emprises foncières pour la création d'ouvrages tampons collectifs,
- En protégeant le patrimoine bâti et paysager des vallées, source de qualité et d'identité locale,
- En confortant les continuités piétonnes dans la vallée de la Boutonne et vers le centre-bourg.
- En requalifiant la zone d'activités de la Garenne Guidée et le secteur du carrefour de la route de Melle.



## ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT...

*Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

POLITIQUES	ORIENTATIONS
AMENAGEMENT ET URBANISME	<p>Maintenir la population autour de 2 100 habitants, sur les 10 prochaines années, grâce à la production et/ou la réhabilitation d'environ 200 logements sur cette période.</p> <p>Accueillir en priorité dans l'enveloppe urbaine du bourg de Chef-Boutonne, les constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif, en évitant de consommer de terres agricoles.</p> <p>Autoriser uniquement les constructions neuves à l'intérieur des enveloppes urbaines des villages de Lussais et des Vaux.</p> <p>Consolider la zone artisanale intercommunale de Pigeon Pierre, par une extension maîtrisée, pour mutualiser les équipements existants (voiries et réseaux).</p>
EQUIPEMENT	<p>Conforter le pôle d'équipements publics du secteur de la rue Kennedy, afin de maintenir l'attractivité de la commune.</p> <p>Accompagner le déplacement de l'EHPAD, en cœur de bourg (rue de la Pyrounelle).</p>



## ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT...

POLITIQUES	ORIENTATIONS
PAYSAGE	<p>Réhabiliter le bâti d'intérêt du centre-bourg et de Javarzay, en maîtrisant la qualité des projets, dans le cadre de la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP),</p> <p>Protéger la trame bocagère existante et renforcer les haies le long des chemins ruraux,</p> <p>Protéger la ripisylve et le petit patrimoine (murets, chaussées, moulins, empellements), le long de la vallée de la Boutonne</p> <p>Favoriser la requalification urbaine et paysagère des principales entrées de bourg (en particulier le secteur de la Garenne Guidée, carrefour de la route de Melle)</p>
RISQUES	<p>Prendre en compte les risques d'inondations et de pollutions des vallées (commune en tête de bassin versant) et les aléas retrait-gonflement, sur secteur aval de la Boutonne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en limitant les constructions (en dehors des besoins liés aux activités agricoles et aux services d'intérêt général) aux dents creuses présentes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village de Lussais,</li> <li>• et en améliorant la gestion qualitative et quantitative de l'eau, par des dispositifs de gestion à la parcelle et de réserve d'emprises foncières pour la création d'ouvrages tampons collectifs.</li> </ul>

## ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT...

POLITIQUES	ORIENTATIONS
PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	<p>Protéger strictement les terres agricoles, sauf pour les besoins des entreprises (extensions, déplacements, mise aux normes, créations et nouvelles installations...) ou pour optimiser les équipements et les infrastructures existants (voiries et réseaux) ou pour sécuriser le trafic routier (secteur de la Grande Vallée).</p> <p>Maintenir les possibilités de développement des sièges d'exploitation existants.</p>
PRESERVATION/REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	<p>Prendre en compte la trame verte et la trame bleue des vallées de la Boutonne et de la partie Sud de la commune (continuités hydrauliques, trame bocagère, ripisylve, zones humides...) en évitant les constructions nouvelles, sauf pour les besoins de l'agriculture.</p>

## ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS...

*Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, de la manière suivante.*

POLITIQUES	ORIENTATIONS
HABITAT	<p>Développer des programmes de renouvellement urbain à la production variée en surface (taille des terrains et des logements) et en mode d'occupation (location, accession) en favorisant la proximité des commerces, des services et des équipements présents sur les polarités de la Place Cail et de l'Avenue Kennedy.</p> <p>Inciter à la réhabilitation du patrimoine bâti des bourgs de Chef-Boutonne et de Javarzay, avec des projets recherchant l'équilibre entre le respect de l'architecture d'origine et la bonne prise en compte du développement durable (isolations, énergies renouvelables).</p> <p>Accueillir sur le centre-bourg, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et de lutte contre la vacance, un programme de logements comprenant des locatifs sociaux pour contribuer à la diversité sociale et conforter le centre-bourg.</p>
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	<p>Prévoir le contournement routier Est du bourg de Chef-Boutonne, par la création d'un barreau de raccordement, entre les RD 740 et RD 1, (au Nord, au droit du carrefour de la route de Sauzé et du Chemin du Petit Genet et au Sud, à la hauteur du lieu-dit de la Grande Vallée), afin de limiter l'engorgement du noyau historique et pour sécuriser le trafic de transit (poids-lourds).</p> <p>Renforcer les cheminements piétons le long de la Boutonne entre la source et Lussais, pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture et accompagner le développement touristique,</p> <p>Développer les connexions douces transversales entre la Boutonne et le bourg,</p> <p>Créer une liaison douce reliant le village des Vaux au bourg de Chef-Boutonne.</p>

## ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS...

POLITIQUES	ORIENTATIONS
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS	<p>Répondre aux besoins des entreprises par le maintien d'une offre de terrains suffisante.</p> <p>Requalifier les sites de la Garenne Guidée et du carrefour de la route de Melle, en développant un programme mixte associant des activités artisanales, sans nuisances et un programme de logements.</p> <p>Consolider la zone artisanale intercommunale de Pigeon Pierre par une extension maîtrisée,</p>
EQUIPEMENT COMMERCIAL	<p>Conforter le pôle commercial de la Place Cail, gage d'attractivité du territoire, en articulation avec le pôle d'équipements publics de l'avenue Kennedy :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En incitant au maintien des 2 grandes surfaces sur leurs sites actuels,</li> <li>- En réinjectant du logement dans le bourg, dans le cadre d'opération de renouvellement urbain et de projets de réhabilitation du patrimoine bâti d'intérêt.</li> </ul>
COMMUNICATIONS NUMERIQUES	<p>Accompagner la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) des Deux Sèvres, comprenant la montée en débit du territoire et le développement de la fibre optique (FFTH), avec la mise en place d'une structure de gouvernance publique (syndicat mixte ouvert) associant les intercommunalités, le Département et la Région.</p>
RESEAUX D'ENERGIE	<p>Favoriser la mutualisation du réseau d'énergie collectif (chaufferie) du projet de nouvel EPHAD, avec le lycée professionnel Jean-François Cail.</p>

## MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

*Le PADD fixe les objectifs suivants de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

THEMATIQUES	OBJECTIFS 2017-2027
CONSOMMATION D'ESPACE	Diviser de moitié la consommation de terres agricoles et naturelles sur la prochaine décennie, par rapport à la période 2005-2015. Protéger strictement les terres agricoles, sauf pour les besoins des entreprises (extensions, déplacements, mise aux normes, créations et nouvelles installations...) ou pour optimiser les équipements et les infrastructures existants (voiries et réseaux, secteur de la rue du Pont Supérieur et du Chemin vert) ou pour sécuriser le trafic routier (secteur de la Grande Vallée).
LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, DENSITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	Atteindre dans les nouvelles opérations d'ensemble, une densité brute* moyenne de 13 logements par hectare, en donnant la priorité au renouvellement urbain. Prévoir une opération de réhabilitation de logements existants en centre-ancien, pour lutter contre la vacance, diminuer la consommation d'espaces et valoriser le patrimoine bâti.

*\*La densité brute: mesure l'occupation du sol, par le logement, sans exclusion des équipements et des espaces publics (voirie, espaces verts, bassins d'orage...).*