

De la compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales Avec le SCOT du Haut Val de Sèvre

Septembre 2014

La grille d'analyse reprend les principaux éléments du SCOT pour chaque thématique à prendre en compte dans votre document d'urbanisme. Elle vous permet d'avoir une première évaluation des incompatibilités qui pourraient exister et déterminer ainsi le type de procédure nécessaire pour rendre votre document compatible avec le SCOT (Cf. Page 3 du guide pratique).

Il est conseillé par la suite de contacter le Pays du Haut Val de Sèvre (ou la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre à compter du 1^{er} janvier 2015) pour avoir une analyse plus complète de votre document d'urbanisme.

La grille se présente sous la forme d'affirmations (en vert) à respecter. Ces affirmations sont complétées d'une explication détaillant le principe retenu par le SCOT et des références au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

Un PLU doit prendre en compte l'ensemble de ces affirmations.

Une carte communale, qui ne fait que localiser les extensions futures, n'est pas concernée par l'ensemble des affirmations.

Activités économiques

Le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation pour l'activité économique est en accord avec les objectifs du SCOT :

Le SCOT définit un nombre d'hectares pouvant être ouverts à l'urbanisation par niveau de zones d'activités.

- Les parcs d'activités stratégiques :

- Atlansèvre : 147 ha à La Crèche et François
- Mégy-Sud : 45 ha à Soudan
- Sainte-Eanne : 20 ha

- Les parcs d'activités de rang intermédiaire :

20 ha à répartir entre :

- La ZI Les Courolles et son prolongement sur la zone de Verdale à Saint-Maixent-l'école et Exireuil
- La Grande Plaine à La Mothe-Saint-Héray
- Les zones d'activités de Pamproux (Becquet Cassebot, Brelières et Champ Grollier)

- Les zones d'activités de proximité pour le développement des zones d'activités communales : 15 ha pour l'ensemble des zones.

Référence : DOO P°8

Le PLU empêche l'implantation isolée d'entreprise non agricole en dehors du tissu urbain et des parcs et zones d'activités existantes (hors activité artisanale à domicile) :

Les implantations existantes pourront continuer à se développer sous réserves de définition de mesures compensatoires limitant d'éventuelles nuisances de voisinage.

Référence : DOO P°7

Le PLU interdit la création de nouvelle zone d'activités :

Référence : DOO P°8

Le PLU définit un pôle de centralité afin d'y prioriser les implantations commerciales :

Une réflexion sur la localisation des commerces est à mener lors de l'élaboration des PLU. Cette localisation préférentielle permet de réguler et d'organiser les implantations commerciales.

Référence : DOO P°43

Ce pôle de centralité respecte la notion de centralité :
La notion de centralité associe différents critères : densité de bâti, présence d'équipements publics ou d'espaces de convivialités, mixité de fonction (habitat, commerces, équipements) existante ou souhaitée. <i>Référence : DOO P°43 et 45</i>
Les friches industrielles font l'objet d'un recensement dans le PLU :
Ce recensement dans le PLU permettra d'initier des réflexions sur la reconversion de ces friches. <i>Référence : DOO P°42</i>
Un état des lieux des espaces d'activités économiques existantes à requalifier est réalisé au stade d'élaboration du PLU :
Cet état des lieux permettra de planifier les aménagements à réaliser intégrant une recherche de densification et une bonne déserte routière. <i>Référence : DOO P°42</i>

La ZACOM Hommeraie - Pièce du chêne (Ne concerne que les communes d'Azay-le-Brûlé et de Saint-Maixent-l'École)
Une Opération d'Aménagement Programmé (OAP) est réalisée sur la parcelle d'extension urbaine (Cf. carte P°44 du DOO) :
Une Opération d'Aménagement Programmé est à réaliser dans le PLU sur un secteur d'extension de la zone de l'Hommeraie permettant un développement harmonieux de la zone en mutualisant certains services tels que le parking pour une économie de l'espace. <i>Référence : DOO P°46</i>
Le PLU intègre des liaisons douces dans la zone et avec les espaces environnants (Cf. carte P°44 du DOO) :
Ces liaisons douces permettent aux populations environnantes de se rendre dans la zone et de la pratiquer aisément sans utilisation d'un véhicule et donc sans émission de gaz à effet de serre. <i>Référence : DOO P°46</i>
Le PLU intègre un traitement paysager en bordure des zones d'habitation jouxtant la zone d'activités (Cf. carte P°44 du DOO) :
Ce traitement paysager permet de créer une délimitation entre les zones pavillonnaires et la zone d'activités pouvant induire des nuisances. <i>Référence : DOO P°46</i>
Le PLU impose un traitement des eaux pluviales à la parcelle :
Le traitement des eaux pluviales à la parcelle permet d'éviter le ruissellement de ces eaux vers d'autres parcelles qui n'auraient pas la capacité de l'emmagasiner. <i>Référence : DOO P°46</i>

Parcs d'activités stratégiques (Ne concerne que les communes de François, La Crèche, Sainte-Eanne et Soudan)
Le PLU permet une meilleure gestion environnementale du parc d'activités stratégique :
Mettre en œuvre des actions contribuant : <ul style="list-style-type: none"> - à la réduction de l'imperméabilisation des sols - à la récupération des eaux pluviales - à la sobriété énergétique - à la préservation de la biodiversité - à la mutualisation des espaces de stationnement - au respect des règles de circulation pour les poids lourds et de transport de marchandises <i>Référence : DOO P°41</i>

Milieux naturels / Agriculture

Le PLU intègre un inventaire des haies et des zones humides :

Les haies à enjeux (réduction de l'écoulement des eaux, haies brise-vent...) doivent faire l'objet d'une protection. Les zones humides identifiées doivent faire l'objet d'une hiérarchisation et d'une protection adaptée.

Référence : DOO P°12

Le PLU traduit à l'échelle communale la trame verte et bleue définie dans le SCOT :

Cf. Carte P°22

Référence : DOO P°17 à 20

La réglementation de zone associée à la trame verte et bleue permet une protection du caractère sensible de la zone :

Un zonage N ou A indicé « TVB » pourra être mis en place. Le règlement de zonage devra être adapté au caractère sensible du secteur.

L'urbanisation en zone Natura 2000 devra être réfléchie et limitée au bourg.

Référence : DOO P°17 à 20

Un diagnostic agricole est réalisé en phase d'élaboration du PLU :

Le diagnostic agricole doit permettre de faire un état des lieux objectif et précis de l'agriculture.

Conformément à la charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires » des Deux-Sèvres, un diagnostic agricole doit être réalisé dans le cadre de l'élaboration des PLU et des cartes communales, en étroite collaboration avec les agriculteurs et les représentants de la profession. L'élaboration du diagnostic agricole permettra également la définition d'une stratégie de protection des appellations contrôlées (AOP, AOC), qui sont une richesse du territoire à préserver.

Référence : DOO P°23

Habitat

Le PLU recense le potentiel en renouvellement urbain :

Le potentiel en renouvellement urbain est constitué :

- des dents creuses de plus de 400 m²
- des îlots mutables
- des zones de vacance et propriétés vacantes

Référence : DOO P°29

Le PLU permet l'arrêt de l'extension des hameaux :

Les hameaux ne pourront plus s'étendre. De nouvelles constructions pourront être réalisées dans les dents creuses. Les PLU réaliseront un zonage des hameaux resserré autour de l'habitat.

Référence : DOO P°24

Le PLU permet l'arrêt du développement linéaire des villages :

Les villages ne peuvent plus se développer de façon linéaire le long des routes. Leur développement pourra se faire en épaississement.

Référence : DOO P°24

Des règles sont mises en place dans le PLU pour les constructions agricoles et celles du logement des agriculteurs :

Les nouveaux bâtiments pourront se faire en continuité des bâtiments existants. Un nombre maximum de logement par exploitation pourra être défini dans le PLU.

Référence : DOO P°24

Le PLU respecte l'objectif de densité urbaine prescrit dans le SCOT :

La densité moyenne par commune comprenant les Voiries Réseaux Divers (VRD) et espaces verts est de :

- 15,5 logements/ha pour les pôles principaux

- 14 logements/ha pour les pôles secondaires
- 12 logements/ha pour les pôles de proximité

Référence : DOO P°26 à 28

Le PLU respecte le nombre d'hectares prescrit dans le SCOT pouvant être ouverts à l'urbanisation :

Une enveloppe urbaine pour le développement résidentiel est définie par commune pour les pôles principaux et secondaires et de façon globale pour les pôles de proximité. Cette enveloppe prend en compte le développement en extension et en densification.

Référence : DOO P°26 à 28

Le PLU intègre l'objectif en logement social prescrit dans le SCOT :

Cette prescription ne concerne que les communes des pôles principaux et secondaires ayant un pourcentage en logements sociaux de moins de 10 %, soit les communes d'Azay-le-Brûlé, La Crèche, Nanteuil, Pamproux, Sainte-Eanne, Saint-Martin-de-Saint-Maixent, Sainte-Néomaye, Saivres (Données : DDT-2012).

10 % des logements construits seront des logements sociaux jusqu'à atteindre au moins 10 % du parc locatif social dans le parc de résidences principales.

Référence : DOO P°35

Les zones ouvertes à l'urbanisation ont un système d'assainissement qui permet l'accueil de nouvelles populations :

Le développement de l'urbanisme devra se faire en fonction des capacités hydrauliques et organiques du système d'assainissement à accepter de nouveaux raccordements.

Référence : DOO P°12

Transport

Des moyens de déplacements doux sont mis en place dans le PLU :

Promouvoir les déplacements piétons, la circulation cycliste par la réalisation d'itinéraires ou de voies vers le centre bourg, en facilitant le stationnement. Des déplacements doux sont a minima à mettre en place dans les OAP des zones d'extension urbaine.

Référence : DOO P°39

Paysages / environnement

Une délimitation des sites de très grands intérêts est réalisée et une réglementation adaptée à la sensibilité du paysage est mise en place dans le PLU :

Les sites de grands intérêts ont été identifiés car ils mêlent à la fois patrimoine bâti intéressant et éléments paysagers de valeur qui justifient leur préservation.

Le SCOT définit des prescriptions pour chaque paysage d'intérêt. Ces prescriptions peuvent être retranscrites dans la réglementation de la zone.

Référence : DOO P°50 et 51

Les sites inscrits et classés, ainsi que les monuments historiques sont protégés dans le PLU :

Référence : DOO P°50

Des cônes de vue sont identifiés dans le PLU :

Préserver les cônes de vue identifiés comme remarquables dans le SCOT (panorama, monument historique, site classé).

En plus de la préservation des cônes de vue remarquables, les documents d'urbanisme devront intégrer une étude sur les cônes de vue afin de préserver ceux d'intérêt non identifiés dans le SCOT.

Référence : DOO P°50

Le PLU permet le maintien des coupures vertes le long de la RD 611 :

L'urbanisation future ne doit pas entraîner la dégradation des coupures vertes le long de la RD 611. Ainsi, les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ne doivent pas être localisées le long de la RD611.

Référence : DOO P°52

Le PLU met en place une Opération d'Aménagement Programmé (OAP) en entrée de ville :

Les entrées de ville doivent faire l'objet d'OAP afin de les valoriser. En effet, l'entrée de ville et la première image donnée de la commune.

Référence : DOO P°52

Le PLU impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour toute nouvelle construction :

Le traitement des eaux pluviales à la parcelle permet d'éviter le ruissellement de ces eaux vers d'autres parcelles qui n'auraient pas la capacité d'emmagasiner cette eau.

Référence DOO P°12, 32 et 46

Coupures d'urbanisation entre Saint-Maixent-l'École et les bourgs périphériques

Un zonage et une réglementation particulière sont mis en place afin de préserver les coupures d'urbanisation :

Les coupures d'urbanisation entre Saint-Maixent-l'École et les bourgs environnants doivent être préservées de l'urbanisation.

Référence : DOO P°53

des aménagements paysagers sont prévus dans le PLU en bordure de Saint-Maixent-l'École et des communes limitrophes :

Les franges urbaines du pôle Saint-Maixentais devront faire l'objet d'aménagements paysagers permettant de les requalifier et de les valoriser (haies, promenade plantée...). Ces franges urbaines permettront également d'établir une limite claire à l'urbanisation.

Référence : DOO P°53

Energie

Le PLU permet le développement des énergies renouvelables :

Les PLU devront préciser les actions permettant d'atténuer et de s'adapter aux changements climatiques, notamment le choix et la localisation des secteurs de développement et la mise en œuvre d'un urbanisme et d'une architecture bioclimatique.

Référence : DOO P°56

Le PLU empêche l'implantation de parc photovoltaïque dans les secteurs dédiés à l'agriculture :

Référence : DOO P°56

Gestion des risques

Les zones soumises à de forts risques sont préservées de l'urbanisation :

Référence : DOO P°60

La réglementation de zone impose un recul de l'habitat par rapport aux axes routiers majeurs induisant des nuisances sonores et du danger :

Référence : DOO P°61

Le PLU éloigne les activités nouvelles dangereuses des zones urbanisées ou à urbaniser :

Référence : DOO P°61

Le PLU met en place un périmètre de protection autour des activités pouvant générer des nuisances :

La définition de ces périmètres de protection permet d'éviter l'implantation de zones résidentielles ou de bâtiments accueillants du public dans ces périmètres.

Référence : DOO P°61

Dans le cas d'un projet d'implantation d'une nouvelle carrière, le PLU définit une zone dans laquelle ce type d'activité peut s'implanter :

Référence : DOO P°61

Dans le cas d'une exclusion de l'activité de carrière de la commune, une justification apparaît dans le rapport de présentation du PLU :

Le rapport de présentation devra présenter les raisons environnementales, économiques ou sociales qui ne permettent pas cette activité sur le territoire communal.

Référence : DOO P°61

Réseau numérique

Le PLU impose la mise en place de chambres et de fourreaux sur les zones d'extension d'habitat et d'activités économiques afin de permettre le développement de la fibre optique :

Référence : DOO P°52