

Commune de LUSIGNAN

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

approuvé le 7 avril 2023

**GRAND POITIERS**  
Communauté urbaine



## **RAPPORT DE PRESENTATION**

### **TOME 3**

**Explications des choix retenus et motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, incidences**



<b>TITRE 3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>7</b>
A. Méthodologie de travail et mise en œuvre de la révision du projet.....	7
1. Contexte communal et intercommunal .....	7
2. Contexte des études .....	7
3. Méthodologie de travail .....	7
B. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	10
1. L'explication des orientations du PADD.....	10
2. Les choix de production de logements et consommation d'espace .....	15
3. Classification des hameaux.....	18
4. Les capacités de densification pour de l'habitat.....	21
5. Justification de l'équilibre entre les objectifs de production de logements et les ouvertures à l'urbanisation à vocation résidentielle .....	25
6. Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour des espaces et équipements publics (secteur 1AUZ) .....	27
7. Justification de l'équilibre entre les perspectives économiques et les ouvertures à l'urbanisation au regard de l'existant et du cadre supra-communal et de la compatibilité avec le futur SCoT .....	29
8. Respect de l'objectif de modération de consommation d'espace du PADD .....	34
9. La justification des capacités d'assainissement des nouvelles constructions.....	35
10. Prise en compte de la trame verte et bleue.....	35
11. Prise en compte des zones humides prélocalisées par le SAGE du Clain .....	36
C. Cohérence et complémentarité des dispositions mises en œuvres dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.....	38
1. Articulation et complémentarité du règlement et des OAP.....	38
2. Motifs et objectifs des OAP sectorielles retenues .....	44

3. Motifs et objectifs des OAP thématiques retenues .....	53
4. Dispositions qui favorisent la densification des espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers .....	54
D. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables .....	55
1. La zone urbaine .....	57
2. Les zones à urbaniser .....	72
3. Les zones naturelles .....	79
4. Les zones agricoles.....	87
E. Les motifs de la délimitation des autres protections et périmètres.....	89
1. Protection de la trame verte et bleue et compatibilité SCoT .....	90
2. La protection des autres éléments de patrimoine .....	96
3. Les zones exposées aux risques naturels et technologiques .....	99
4. Les changements de destination identifiés en zone agricole ou naturelle.....	99
5. Justification des emplacements réservés et périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global .....	100
F. Exposé des motifs de changements apportés et tableau des superficies de zones et secteurs .....	102
G. Suivi du plan.....	104
<b>TITRE 4. EFFET ET INCIDENCES ATTENDUS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU .....</b>	<b>106</b>
<b>A. LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE, LE SOL ET LE SOUS-SOL.....</b>	<b>107</b>
1. Les mesures de préservation de la topographie et les incidences du développement urbain.....	107
2. Le sous-sol et le sol .....	108
3. L'exploitation du sol et du sous-sol .....	108
<b>B. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS.....</b>	<b>109</b>

1. Les mesures de préservation et de mise en valeur des paysages .....	109
2. Les incidences du développement urbain sur les paysages et les espaces naturels.....	109
<b>C. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....</b>	<b>110</b>
1. Les incidences et mesures de prévention du développement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.....	110
<b>D. LES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LES MORPHOLOGIES URBAINES .....</b>	<b>111</b>
1. Les mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des morphologies urbaines.....	111
2. Les incidences du développement urbain sur le patrimoine bâti et les morphologies urbaines .....	112
<b>E. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE .....</b>	<b>113</b>
1. Les mesures de préservation et de mise en valeur de la biodiversité.....	113
2. Les incidences du développement urbain sur la biodiversité.....	114
<b>F. LES INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE ET LA RESSOURCE EN EAU .....</b>	<b>114</b>
1. Les mesures de préservation de la ressource en eau .....	114
2. Les incidences du développement urbain sur la ressource en eau .....	115
<b>G. LES INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE .....</b>	<b>117</b>
1. Les mesures de préservation de la ressource en énergies fossiles et de production d'énergies renouvelables .....	117
2. Les incidences du développement urbain sur la consommation d'énergie .....	117
<b>H. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS .....</b>	<b>118</b>
1. Les mesures de gestion des déchets.....	118
2. Les incidences du développement urbain sur la gestion des déchets .....	118



<b>I. LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET NUISANCES SONORES .....</b>	<b>119</b>
1. Les mesures de gestion de la qualité de l'air .....	119
2. Les incidences du développement urbain sur la qualité de l'air .....	119
3. Les mesures de gestion des nuisances sonores .....	119
4. Les incidences du développement urbain sur les nuisances sonores .....	120
<b>J. LES INCIDENCES SUR L'EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS, LE CADRE DE VIE ET LA SANTE DES HABITANTS.....</b>	<b>120</b>
1. La cadre de vie et la santé .....	120
2. Les risques technologiques.....	120
3. Les risques naturels.....	121



## **TITRE 3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### A. Méthodologie de travail et mise en œuvre de la révision du projet

#### **1. Contexte communal et intercommunal**

Par délibération en date du 4 décembre 2014, le conseil municipal de la commune de LUSIGNAN a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis le 1er janvier 2017, un nouvel établissement de coopération intercommunale regroupant désormais 40 communes dont Lusignan, exerce la compétence d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme. Par délibération du 31 mars 2017 Grand Poitiers a décidé, après accord de la commune, de poursuivre cette procédure. Par arrêté du 30 juin 2017, Grand Poitiers Communauté d'agglomération est transformée en Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu).

#### **2. Contexte des études**

Le marché public de prestation intellectuelle de révision du PLU a été confié au bureau d'études PARCOURS le 9 juin 2015. Faute de moyens techniques et humains suffisants pour assurer cette mission, d'un commun accord ce marché public a été résilié en janvier 2019. La révision du PLU a alors été reprise en régie par les services de GPCu. Au printemps 2019, une consultation relative à la réalisation du volet environnemental du PLU a été lancée afin de disposer d'un regard extérieur à la collectivité sur cette thématique. Cinq bureaux d'études spécialisés sur la thématique environnementale dans les PLU ont été consultés, seule une offre a été remise. Cette offre s'est révélée financièrement et techniquement inadaptée à la commande. La consultation a été déclarée infructueuse. Les services de GPCu (architecte paysagiste, juriste et urbaniste) ont donc mis à jour et complété l'état initial réalisé par PARCOURS en 2015 et portent aujourd'hui l'étude dans sa globalité afin de respecter le calendrier d'étude et de réalisation de la révision du PLU et inscrire le territoire de Grand Poitiers Communauté urbaine dans une dynamique d'amorcer un PLUi couvrant les 40 communes à l'horizon 2021.

#### **3. Méthodologie de travail**

Le projet de PLU a été le fruit d'une longue démarche de travail au sein du conseil municipal, de GPCu et de concertation avec les personnes publiques associées (services de l'État, Chambre d'agriculture, ...) et les habitants et associations de la commune. Ainsi, les réunions de débat, de travail et de concertation suivantes se sont succédées entre décembre 2014 et décembre 2019 :

Objet de la réunion	Date
Délibération de prescription de la révision du PLU par le conseil municipal	4/12/2014
Choix du bureau d'études	9/04/2015
Réunion de lancement (rappel de la méthode et pédagogie sur les enjeux d'un PLU, lois SRU et Grenelles)	Juillet 2015
Ateliers thématiques diagnostic avec les élus : Trame verte et bleue, patrimoine, vacance du bâti et espaces interstitiels, activités économiques, agriculture	Novembre et décembre 2015
Réunion avec les exploitants agricoles	25 avril 2016
Délibération du conseil municipal de reprise de la procédure par GPCu	16/02/2017
Délibération du conseil communautaire pour poursuite de la procédure	31/03/2017
Réunion de travail sur le PADD	30/10/2017
Réunion de travail sur le PADD	18/04/2017
Présentation des premières orientations du PADD en conseil municipal	18/05/2017
Réunion de travail de finalisation du PADD	30/05/2018
Débat sur les orientations générales du PADD en conseil municipal	5/07/2018
Ateliers classification des hameaux	10 et 13 juillet 2018
Réunion Personnes Publiques Associées n°1	04/09/2018
Ateliers potentiel en densification	17 et 24 septembre 2018
Réunion Publique avec la population et associations	19/09/2018
Débat sur les orientations générales du PADD en commission aménagement de l'espace communautaire	21/11/2018

Débat sur les orientations générales du PADD en conseil communautaire	7/12/2018
8 réunions de travail sur les OAP, le règlement et le zonage	D'octobre 2018 à juillet 2019
Réunion Publique avec les associations et la population	25 juin 2019
Réunion Personnes Publiques Associées n°2	9 septembre 2019
Présentation du dossier d'arrêt du PLU en conseil municipal	25 octobre 2019
Présentation du dossier d'arrêt du PLU en commission aménagement de l'espace communautaire	13 novembre 2019
Arrêt du PLU et bilan de la concertation	6 décembre 2019

	Réunion de travail en commission urbanisme et/ou élargie à d'autres acteurs
	Réunion en Conseil Municipal ou Communautaire
	Réunion avec les personnes publiques associées
	Ateliers participatifs avec les élus et/ou la population
	Réunion publique

## B. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### **1. L'explication des orientations du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'aboutissement de toutes les réflexions et des travaux menés en amont lors des réunions de travail et des ateliers participatifs. Il reprend ainsi les grandes orientations définies lors de ces ateliers dans le respect des objectifs de développement durable énoncés notamment à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et dans le respect du rapport de compatibilité avec les normes supérieures.

Ainsi, le PADD du PLU la commune de Lusignan a été conçu de façon à ce que chaque objectif sectoriel (en transport, habitat, environnement, économie, ...) soit défini sur la base d'un **contexte géographique et/ou fonctionnel plus large** :

- prise en compte des objectifs intercommunaux de Grand Poitiers Communauté urbaine notamment en matière de développement de l'habitat (Programme Local de l'Habitat arrêté en septembre 2019), Plan Climat Air Energie Territorial arrêté en juin 2019, Schéma commercial en cours, Schéma stratégique d'itinérance pédestre et cyclo en cours, Règlement Local de Publicité intercommunal en cours...)
- prise en compte des objectifs des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et SDAGE Adour-Garonne, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Clain en cours d'élaboration et SAGE Sèvre Niortaise et Marais Poitevin ;
- anticipation de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Seuil de Poitou arrêté en mai 2019,
- ...

Ce projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se matérialise par **3 grands objectifs** :

- **Révéler les potentiels de la commune**
- **Conforter Lusignan dans son rôle de centralité péri-urbaine**
- **Inscrire le développement communal sur le long terme**

Les raisons pour lesquelles les orientations du PADD ont été retenues sont exposées ci-après.

Constats	Orientations générales retenues	Justifications des choix	Traduction des orientations de l'article L151-5 du code de l'urbanisme
<p>La commune de Lusignan dispose d'un patrimoine naturel, bâti et imaginaire exceptionnel. Toutefois, ses richesses patrimoniales sont peu connues. En première lecture, les atouts et possibilités offertes par le territoire (tourisme, loisirs, économique, ...) sont difficilement lisibles. En outre, des éléments de rupture spatiale importants viennent scinder les espaces et/ou les paysages : la voie ferrée, la topographie, la Vonne, la voie de contournement ... Ces éléments sont autant de barrières visuelles et de frein aux déplacements doux alors qu'ils constituent aussi des points d'attrait indéniables pour le territoire.</p>	<p><b>Révéler les potentiels de la commune</b></p> <p><b><u>Utiliser les éléments de coupure en point d'appui du développement</u></b></p>	<p>La commune et en particulier le centre-ville sont composés de secteurs dédiés ou spécifiques : activités touristiques, activités économiques, équipements publics... les barrières physiques (ligne ferroviaire, la Vonne...) devront être support d'aménagement pour développer la perméabilité du territoire. Par exemple un touriste descendant à la gare de Lusignan doit pouvoir se rendre aisément sur le bord de Vonne pour la baignade ou encore dans la cité médiévale ou au centre aquatique. Le PLU ne doit pas constituer un frein mais au contraire doit permettre un travail d'aménagement, de jalonnement et de mise en réseau. Il s'agit ici de travailler sur toutes les mobilités et la mise en réseau à l'échelle du centre-ville des points d'attrait pour affirmer la vocation de pôle touristique de Lusignan.</p>	<p>Orientations générales concernant les déplacements, les transports et le développement économique</p>
<p>Certains points contribuent à un déficit d'image avec des entrées de bourg et leurs abords parfois peu valorisants, un centre-ville fragilisé (vitrines commerciales vides et des locaux en partie inadaptés), un patrimoine bâti non monumental parfois en souffrance et des équipements majeurs comme le collège pouvant donner un aspect vieillissant. En ce sens, la traversée de la ville basse (RD150), notamment le passage au droit de l'hôpital, n'est pas représentative de l'attrait et des qualités architecturales de la ville haute.</p>	<p><b><u>Guider le regard pour faciliter la lecture et inviter à la découverte</u></b></p>	<p>Cette orientation est le reflet d'une volonté de lutter contre un déficit d'image du centre-ville. Il s'agit de porter une attention particulière à la lecture que l'on a de l'urbain d'une part avec la question de l'entrée de ville et des ouvertures visuelles à prévoir, avec la préservation des vues existantes sur la cité médiévale et la ville haute et d'autre part sur la qualité des rues et des franges urbaines via la qualité des clôtures et des espaces de transition. Il s'agit de créer des appels notamment visuels vers les points d'attrait de Lusignan et notamment le patrimoine.</p>	<p>Orientations générales concernant le paysage</p>

Plusieurs espaces urbains ou bâtis sont aujourd'hui peu valorisants ou souffrent de délaissement. En ce sens, ils peuvent créer un effet repoussoir qui rendra plus difficile le renouvellement de la population ou la volonté des résidents d'investir sur leurs biens. Les vitrines et anciens commerces du centre-ville en sont une illustration. Un ancien site agricole, très visible depuis le nord du centre-ville et à l'abandon en est un autre exemple.	<b><u>Travailler la qualité et la mixité urbaine pour attirer en « cœur de ville »</u></b>	Cette orientation permet en complément du réinvestissement de sites urbanisés existants (activités, habitat et équipements) qui sont aujourd'hui non ou sous-utilisés de porter une réflexion stratégique sur le développement économiques et les choix d'extension urbaine. Il s'agit de construire un équilibre dans les choix de développement afin d'affirmer une économie locale, de proximité, artisanale ou commerces spécialisés et touristiques sur le cœur de ville et d'affirmer l'attrait du pôle économique de La Georginière et le confortement du pôle commerciale périphérique.	Orientations générales concernant les politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, d'équipement commercial
La bonne desserte du territoire à la fois ferroviaire et routière est un véritable atout pour attirer des habitants, des pôles d'emplois et des touristes. La commune dispose d'une offre d'équipements publics remarquables qu'il convient de valoriser.  La commune de Lusignan est identifiée à l'échelle du SCoT comme pôle urbain d'équilibre de 2ème niveau, dans le sens où elle assure une fonction structurante de centralité à l'échelle de son bassin de vie.	<b>Conforter Lusignan dans son rôle de centralité péri-urbaine</b>  <b><u>Poursuivre la politique volontariste d'accueil de nouvelle population</u></b>	Cette orientation est destinée à se donner les moyens de soutenir la croissance démographique pour assurer le renouvellement de la population et un gain de population raisonné en fonction des stratégies intercommunales (SCoT et PLH arrêtés) et des capacités de la commune. Afin de valoriser les équipements publics existants et le point d'attrait qu'est la gare, un changement de stratégie sera opéré quant à la localisation des futures zones d'extension d'urbanisation à vocation principale d'habitat. Il s'agit aujourd'hui que le développement de l'urbanisation soit favorable au confortement de l'économie locale, à la vie associatives de la commune et à la découverte des qualités et du cadre de vie remarquable de Lusignan.	Orientations générales concernant l'habitat et d'urbanisme
Le rajeunissement de la population est un enjeu communal, notamment en matière d'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants. Le PLU en vigueur présentent de nombreuses règles (au forçement adaptées au contexte) qui constituent un frein au réinvestissement du bâti patrimonial. Ce vieillissement de la population nécessite aussi de réfléchir à l'adaptabilité des logements et à l'offre de service sur la commune. Lusignan joue aussi, en tant que	<b><u>Promouvoir la mixité sociale et générationnelle</u></b>	Cette orientation affirme la volonté de diversifier l'offre de logements sur la commune afin de conserver une diversité des statuts d'occupation en proposant du locatif et de l'accession à la propriété et une diversité des formes urbaines. Ces objectifs de mixité doivent s'inclure dans la logique de valorisation du patrimoine. Le PLU doit permettre un réinvestissement notamment par des bailleurs privés pour développement l'offre locative sur la ville-haute. Il s'agit aussi d'opérer un rapprochement des services notamment de santé et de l'offre en petits logements	Orientations générales concernant l'habitat et d'urbanisme



pôle d'équilibre, un rôle dans le parcours résidentiel des ménages vieillissants.		pour les personnes âgées. Le développement de l'habitat doit concourir à favoriser la rotation du parc.	
<p>La commune est un pôle économique du territoire intercommunal. Elle accueille un parc diversifié d'entreprises, de zones d'activités qui contribue à proposer un nombre d'emplois relativement important sur le territoire.</p> <p>Le diagnostic agricole et forestier a mis en avant l'importance du nombre d'exploitations sur la commune.</p> <p>L'économie touristique, bien que disposant de tous les ingrédients pour réussir (patrimoine, camping, pôle sportif...) peine à se développer.</p>	<b><u>Renforcer la mixité fonctionnelle du territoire</u></b>	<p>Au-delà du développement résidentiel, la commune a vocation à renforcer l'offre économique, d'équipements et touristique. Il s'agit ainsi de conserver l'adéquation entre emploi, équipements et habitat. En ce sens, il s'agit de permettre le renforcement des sites d'emplois existants et leur développement. Il convient aussi de porter une attention au cadre et à la qualité de vie sur Lusignan, en développant et varier l'offre en hébergement touristique. Enfin, l'identité agricole et forestière de la commune doit perdurer. Le PLU ne doit pas constituer un frein à cette économie locale qui marque le paysage communal.</p>	<p>Orientations générales concernant les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, le développement économique et les loisirs</p>
<p>Ponctuellement, le territoire de la commune de Lusignan présente des espaces pouvant être sujets à des risques ou nuisances. Ces risques ou nuisances sont liés au cadre de vie naturel de la commune (zone inondable, ...) et à son développement urbain et économique (ICPE, TMD...).</p> <p>La commune dispose aussi d'écarts et hameaux historiques qui accueillent du patrimoine notamment bâti. Ce bâtiment doit pouvoir être réinvesti pour ne pas être abandonné et risquer de disparaître.</p>	<p><b>Inscrire le développement communal sur le long terme</b></p> <p><b><u>Maintenir un développement équilibré du territoire</u></b></p>	<p>La commune a été peu consommatrice d'espace ces 10 dernières années, il convient qu'elle continue dans cette logique de modération de consommation d'espace agricole et naturel pour s'inscrire dans l'orientation nationale de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Les choix de développement pour demain doivent permettre de trouver un équilibre entre protection de l'environnement, économie d'espaces (agricoles et naturels), valorisation du patrimoine rural et vie du territoire.</p>	<p>Orientations générales concernant les politiques d'aménagement, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p>
<p>Lusignan est riche d'un patrimoine paysager et environnemental qui s'inscrit dans des réseaux écologiques et des logiques paysagères à grande échelle.</p> <p>De même, la cité médiévale de Lusignan constitue un point attractif touristique du réseau intercommunal.</p> <p>La gare de Lusignan constitue un point important de rabattement (à vélo, en</p>	<b><u>Identifier la commune dans des logiques de réseaux et de connexions</u></b>	<p>Cette orientation vise à inscrire Lusignan dans une réflexion à grande échelle, notamment à celle de l'intercommunalité et du SCoT via la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et le réseau de tourisme.</p> <p>La commune dispose d'une offre en mobilité très variée, il s'agit de continuer à développer cette offre et cette perméabilité notamment douce du territoire et de mettre à profit la présence de la gare en centre-ville.</p>	<p>Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état</p>

voiture...) pour les habitants des communes voisines.		<i>La justification de la préservation et du renforcement de la trame verte et bleue sont explicités dans un chapitre dédié suivant.</i>	des continuités écologiques
<p>Lusignan est une commune tournée vers l'innovation et l'avenir depuis plusieurs décennies sur certaines thématiques notamment en matière de recherche agronomique, de production d'énergies renouvelables, ... Les différents sites de recherche de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA), l'unique parc éolien présent en 2018 dans Grand Poitiers Communauté urbaine en sont des exemples représentatifs.</p> <p>Le patrimoine bâti du centre-ville notamment doit pouvoir intégrer les nouvelles techniques, technologies pour répondre aux enjeux et correspondre aux besoins des habitants aujourd'hui. Il s'agit de pouvoir le faire évoluer pour qu'il ne risque pas l'abandon et la disparition.</p>	<p><b><u>Permettre et anticiper les avancées techniques et technologiques</u></b></p>	<p>Le PLU veillera à poursuivre la logique de développement et l'ouverture du territoire aux innovations et aux énergies renouvelables. En revanche, les choix de matériaux, de technologie, de sites d'implantation devront se concilier avec la mise en valeur du patrimoine et veilleront à ne pas le dénaturer irréversiblement. Il s'agit de faire vivre le patrimoine, ne pas le mettre « sous cloche » et permettre son adaptation aux modes de vie actuels pour répondre à la demande.</p>	<p>Orientations générales concernant les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques et l'aménagement</p>

Les points transversaux concernant l'évolution démographique, les besoins en logement et leur répartition ainsi que les objectifs de modération de consommation d'espace ou encore la prise en compte de la trame verte et bleue sont explicités plus particulièrement dans les chapitres suivants.

## 2. Les choix de production de logements et consommation d'espace

### Projection de croissance démographique

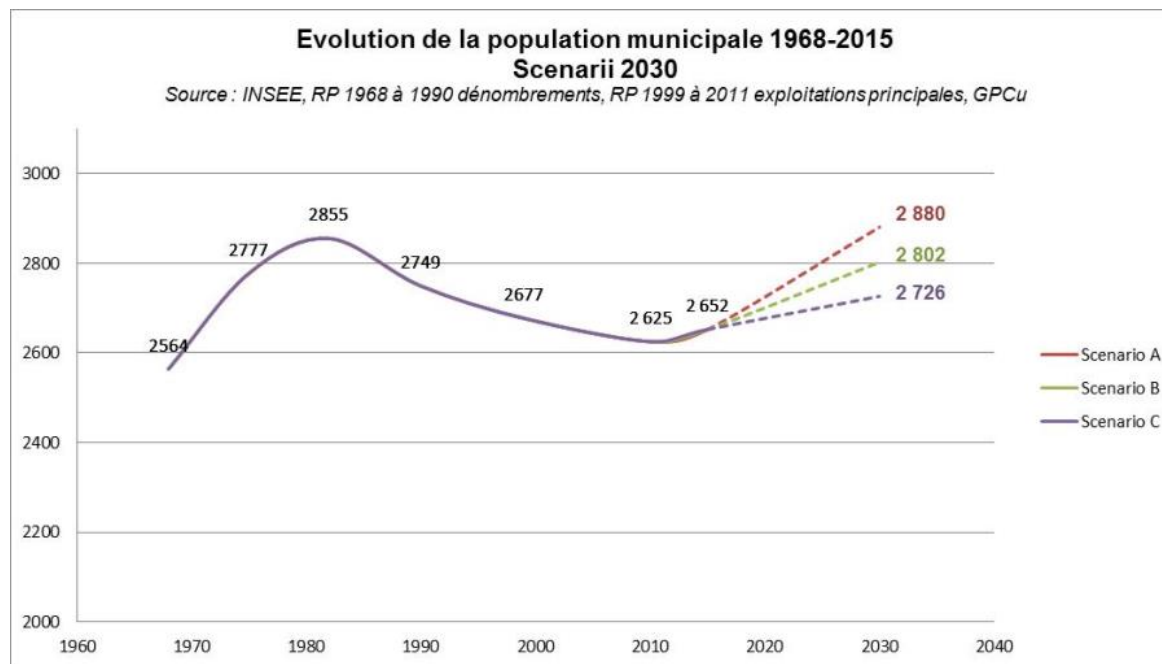
Les objectifs et ambitions démographiques se basent sur le recensement INSEE 2015, dernier recensement disponible durant la période de construction du PADD.

Trois scénarios d'évolution démographique ont été analysés :

- Hypothèse A : **croissance démographique de 0,60%/an** correspondant au taux retenu dans le PLH arrêté et au taux minimum retenu dans le SCoT arrêté sur les centralités secondaires que sont Lusignan, Rouillé et Chauvigny
- Hypothèse C : croissance démographique de 0,20%/an correspondant au taux observé sur la période 2010-2015
- Hypothèse B : croissance démographique de 0,40%/an correspondant à un taux intermédiaire entre A et C.

La volonté clairement exprimée dans le PLH et le SCoT arrêtés d'affirmer la place de Lusignan comme **centralité secondaire dans Grand Poitiers Communauté urbaine** et comme **pôle urbain d'équilibre** ; l'offre conséquente en emplois, équipements publics ou d'intérêt collectif, la desserte ferroviaire efficiente du centre-ville... a conduit à retenir le scénario A pour le PADD et la construction du PLU, scénario le plus ambitieux qui s'inscrit parfaitement dans les orientations supra-communales.

Le calcul d'estimation d'apport de population supplémentaire est fait à partir du dernier recensement INSEE c'est-à-dire 2015. Toutefois, le PLU étant projeté sur la période 2021-2030, en appliquant une croissance démographique de **0,60%/an en moyenne entre 2015-2030** cela correspondant à une estimation de la population municipale en 2030 de 2880 habitants, soit un gain annuel de **15 habitants environ**.

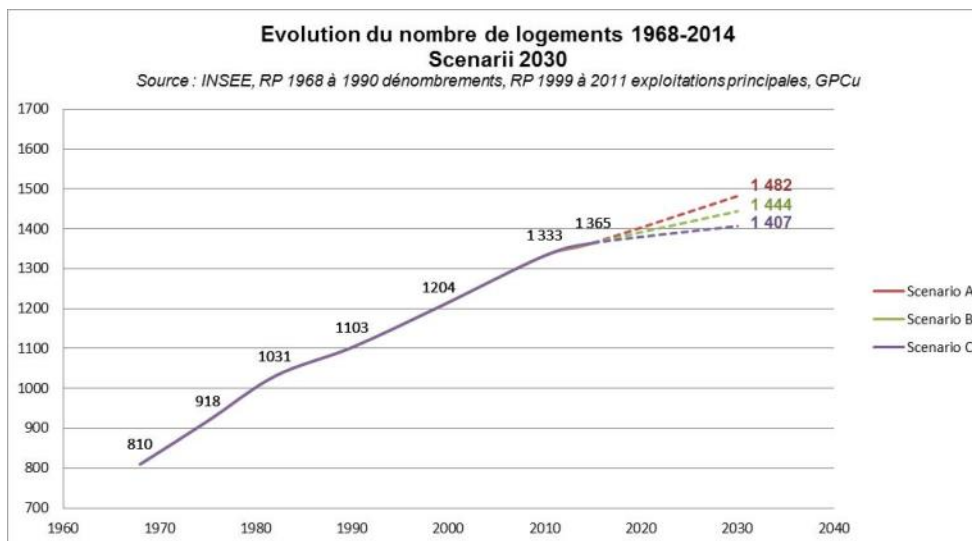


L'hypothèse retenue pour évaluer la population municipale à l'horizon 2030 est que la population hors ménage reste stable :

	Lusignan <b>Scenario A</b>		Lusignan <b>Scenario B</b>		Lusignan <b>Scenario C</b>	
	<i>hypothèses de calcul retenues</i>		<i>hypothèses de calcul retenues</i>		<i>hypothèses de calcul retenues</i>	
Population municipale 2015		2 652		2 652		2 652
<b>Population municipale 2030</b>		<b>2 880</b>		<b>2 802</b>		<b>2 726</b>
Evolution pop municipale	<i>Stabilité de la population hors ménages</i>	228	<i>Stabilité de la population hors ménages</i>	150	<i>Stabilité de la population hors ménages</i>	74
Population des ménages 2015		2 425		2 425		2 425
<b>Population des ménages 2030</b>		<b>2 653</b>		<b>2 575</b>		<b>2 499</b>
<b>Evolution pop des ménages 2015-2030</b>		<b>228</b>		<b>150</b>		<b>74</b>
<b>Evolution pop des ménages 2015-2030 par an</b>		<b>15</b>		<b>10</b>		<b>5</b>
Evolution pop des ménages par an en %		<b>0,60%</b>		<b>0,40%</b>		<b>0,20%</b>

### Projection du nombre de logement à produire

Les besoins en nombre de logements à produire sur les 10 prochaines années prennent deux origines : ceux liés à la croissance démographique **de 0,60%/an** et **ceux liés au point mort** (nombre de logements qu'il est nécessaire de produire pour conserver une population stable).



Les hypothèses de calcul retenues pour évaluer le besoin en production de logements (cf. tableau ci-dessous) sont les suivantes et se justifient ainsi :

- croissance démographique de 0,60%/an
- stabilité de la population hors ménages
- renouvellement du parc à hauteur de 4,5% : le parc de logements de Lusignan étant relativement ancien
- baisse de la taille des ménages plus modérée sur la période 2015-2030 que ce qui a été observé sur la période 2010-2015, de l'ordre de 0,04 personne par ménage sur 15 ans (hypothèse du PLH)
- augmentation marquée du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels (15%) pour s'inscrire dans la volonté intercommunale de développer l'économie et la valorisation touristique et patrimoniale de la commune
- baisse du nombre de logements vacants de 15% du parc vacant identifié par l'INSEE en 2015 (soit 5 à 10% du parc réellement vacant)  
Cette hypothèse correspond à l'objectif du PLH de remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants sur 6 ans, soit environ 17 logements sur la durée du PLU.

		Historique 2010-2015	Scenario A 2015-2030	Scenario B 2015-2030	Scenario C 2015-2030
Hypothèses de calcul	Stabilité de la population hors ménages	Oui	Oui	Oui	Oui
	Evolution démographique par an	0,21%	0,60%	0,40%	0,20%
	Renouvellement du parc sur la période		4,5%	4,5%	4,5%
	Taille moyenne des ménages en 2015 ou 2030	2,10	2,06	2,06	2,06
	Evolution du nombre de logements vacants	Hausse de 2,5%	Baisse de 15% soit 10% du parc réellement vacant	Baisse de 15% soit 10% du parc réellement vacant	Baisse de 15% soit 10% du parc réellement vacant
	Augmentation du nb de résidences secondaires / lgts occasionnels de	-1%	15%	15%	15%
Résultats	Production de logements pour répondre au point mort sur la période	46	68	68	68
	Production de logements pour évolution démographique à 2030	4	111	73	36
	Production totale de logements sur la période	50	179	141	104
	Rythme annuel de production de logements	3	12	9	7

Pour rappel, le PLH arrêté programme un nombre théorique de logements à construire sur 6 ans pour Lusignan de 70 (hypothèse basse) à 100 logements (hypothèse haute), soit **11,5 à 16 logements à construire en moyenne par an**.

Le projet de PLU est ainsi compatible avec les hypothèses démographiques et de production de logements établies dans le cadre des élaborations du PLH arrêté et du SCOT (arrêté le 16 mai 2019).

La production de logement sur la période 2015-2030 est donc évaluée à :

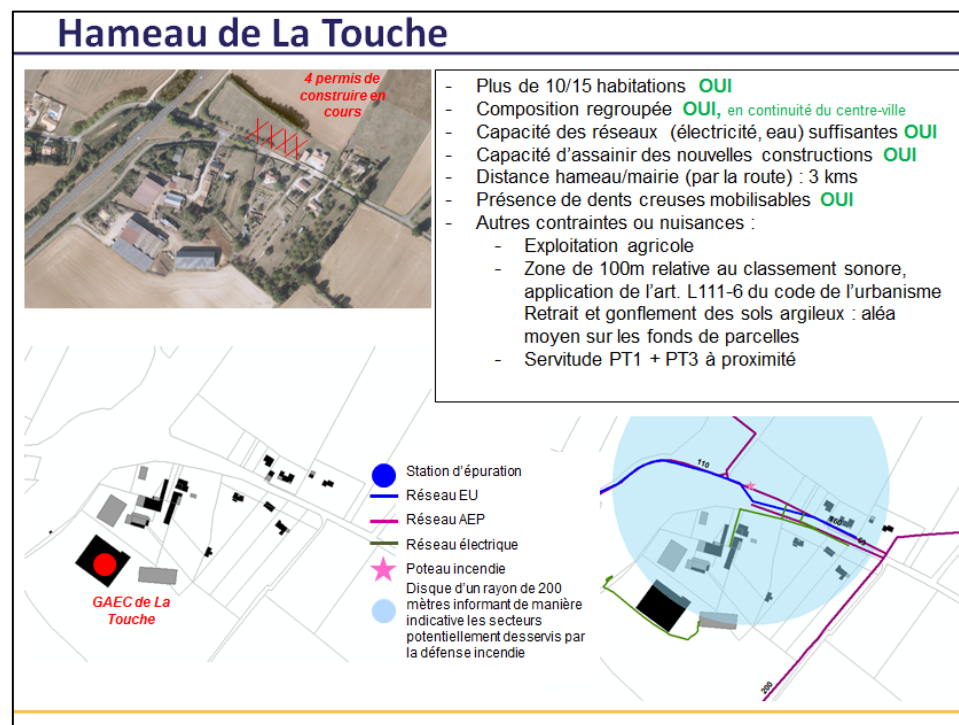
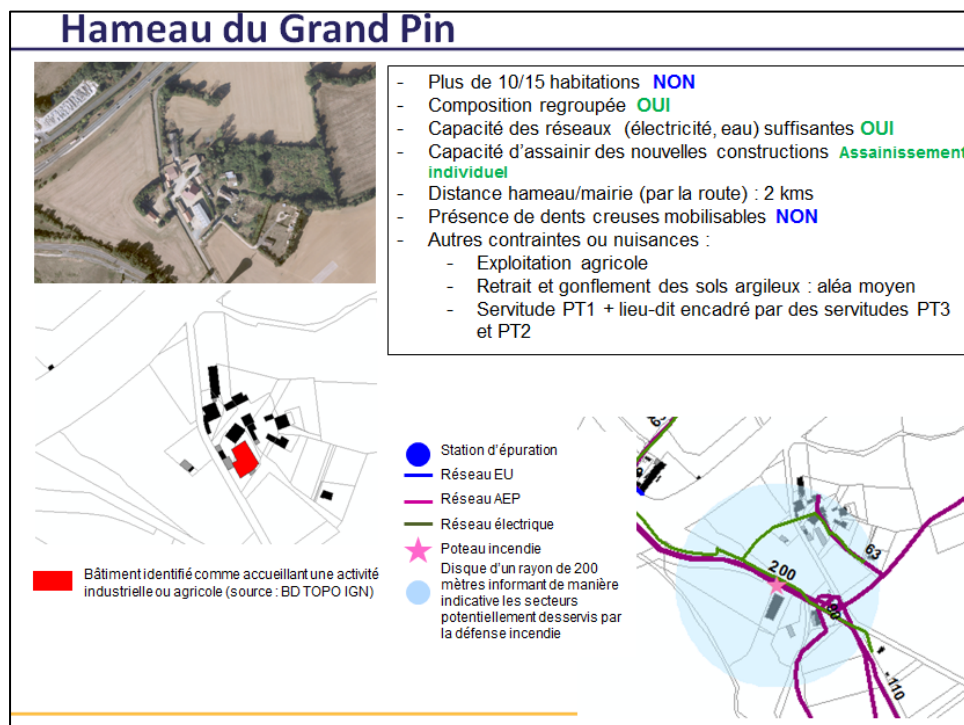
- **68 logements pour répondre au point mort** (nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population c'est-à-dire évolution démographique égale à 0%)
- **111 logements pour répondre à l'objectif de croissance démographique de 0,60%/an**.



Soit une production totale de logements sur la période 2015-2030 de 179 logements, environ **12 logements en moyenne par an**. L'objectif de production de logements neufs retenu pour la construction du PADD, lui-même établi pour la période décennale 2021-2030, est donc d'environ 120 logements. Ce rythme correspond à la moyenne observée sur la période 2008-2011.



### 3. Classification des hameaux

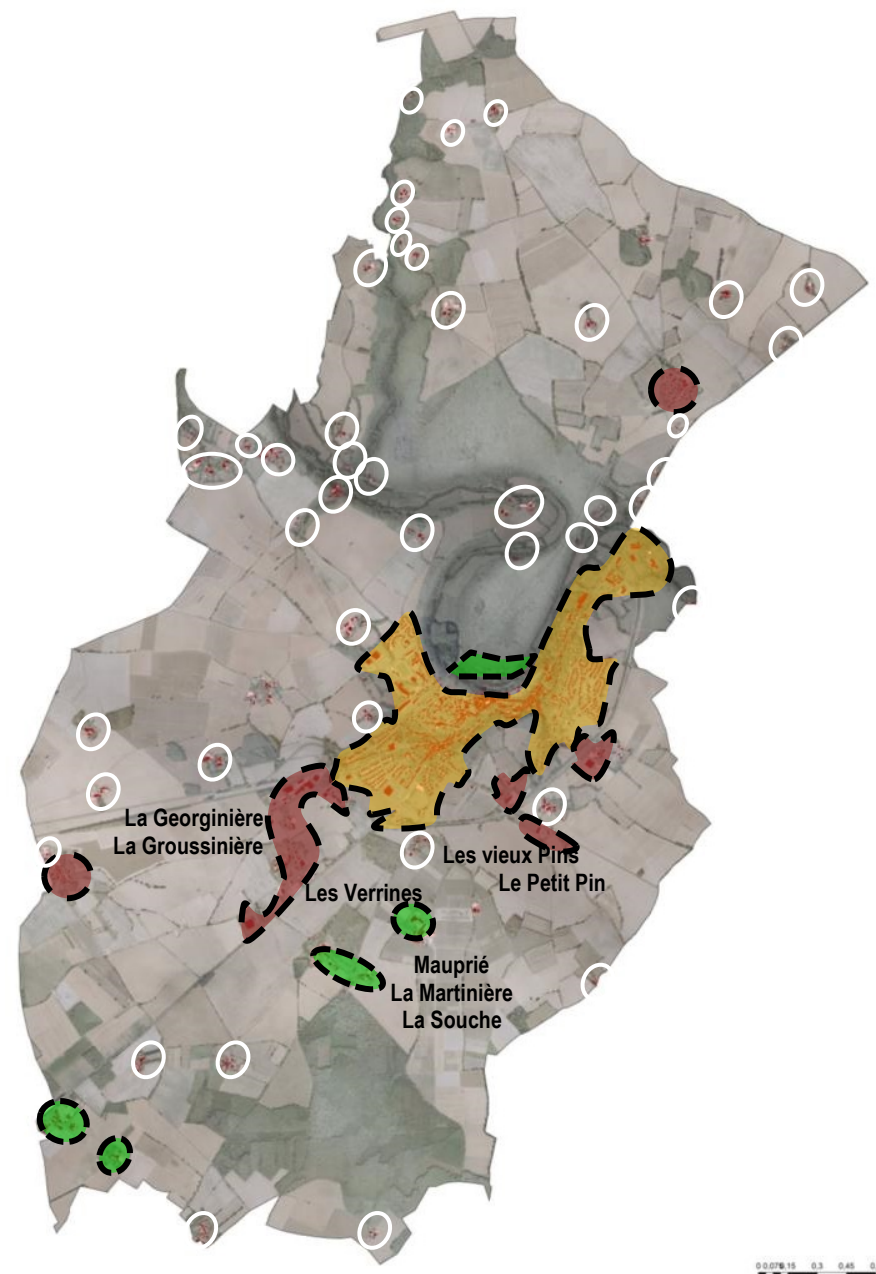
Pour évaluer les capacités de densification, il était nécessaire de déterminer dans quel hameau il serait pertinent de densifier et quel hameau était à préserver. Ainsi, chaque hameau de la commune a fait l'objet d'une analyse précise (nombre d'habitation, capacité des réseaux à desservir de nouvelles constructions, servitude, présence d'exploitation agricole, composition urbaine, dent creuse mobilisable pour l'urbanisation, distance par rapport au centre-ville, autres contraintes...). **Exemple de l'analyse réalisée par hameau** (source : Grand Poitiers Communauté urbaine)



Soulignons que la station d'épuration de Mongadon présente des dysfonctionnements. Le PLU ne projette donc aucune nouvelle construction dans ce hameau. Il s'agit d'ailleurs d'une des raisons (en sus de la zone inondable et de l'absence de dent creuse) du classement de ce hameau dans la typologie Z.

L'analyse a permis de classer les hameaux de la commune en trois catégories :

 <b>Hameau X</b>	<p><b><u>Critères cumulatifs indispensables :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Taille significative</b> (plus de 10/15 habitations par exemple)</li> <li>- Distinct du centre-ville ou constituant un quartier composé du centre-ville</li> <li>- Composition structurée et/ou regroupée</li> <li>- Capacité technique d'accueil de nouvelles constructions : présence et capacité suffisante des réseaux, capacité d'assainir les nouvelles constructions, défense incendie suffisante, ...</li> <li>- Pertinence d'accueillir de nouvelles constructions proximité du bourg, potentiel en dents creuses mobilisables, potentiel économique, ...</li> </ul>
 <b>Hameau Y</b>	<p><b><u>Critères cumulatifs indispensables :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pertinence</b> d'accueillir de nouvelles constructions : proximité du bourg, potentiel en dents creuses mobilisables, potentiel économique ou touristique, ...</li> <li>- <b>Capacité technique</b> d'accueil de nouvelles constructions : présence et capacité suffisante des réseaux, capacité d'assainir les nouvelles constructions, défense incendie suffisante, ...</li> <li>- <b>Absence de contraintes</b> réduisant ou limitant fortement la constructibilité : périmètre de réciprocity agricole, zone humide fortement probable, servitude d'utilité publique...</li> </ul>
<b>Hameau Z</b>	<p>Si le hameau ne répond pas aux critères des hameaux X ou Y, il est classé Z.</p>





**Carte des sensibilités et contraintes à l'urbanisation sur le centre-ville**

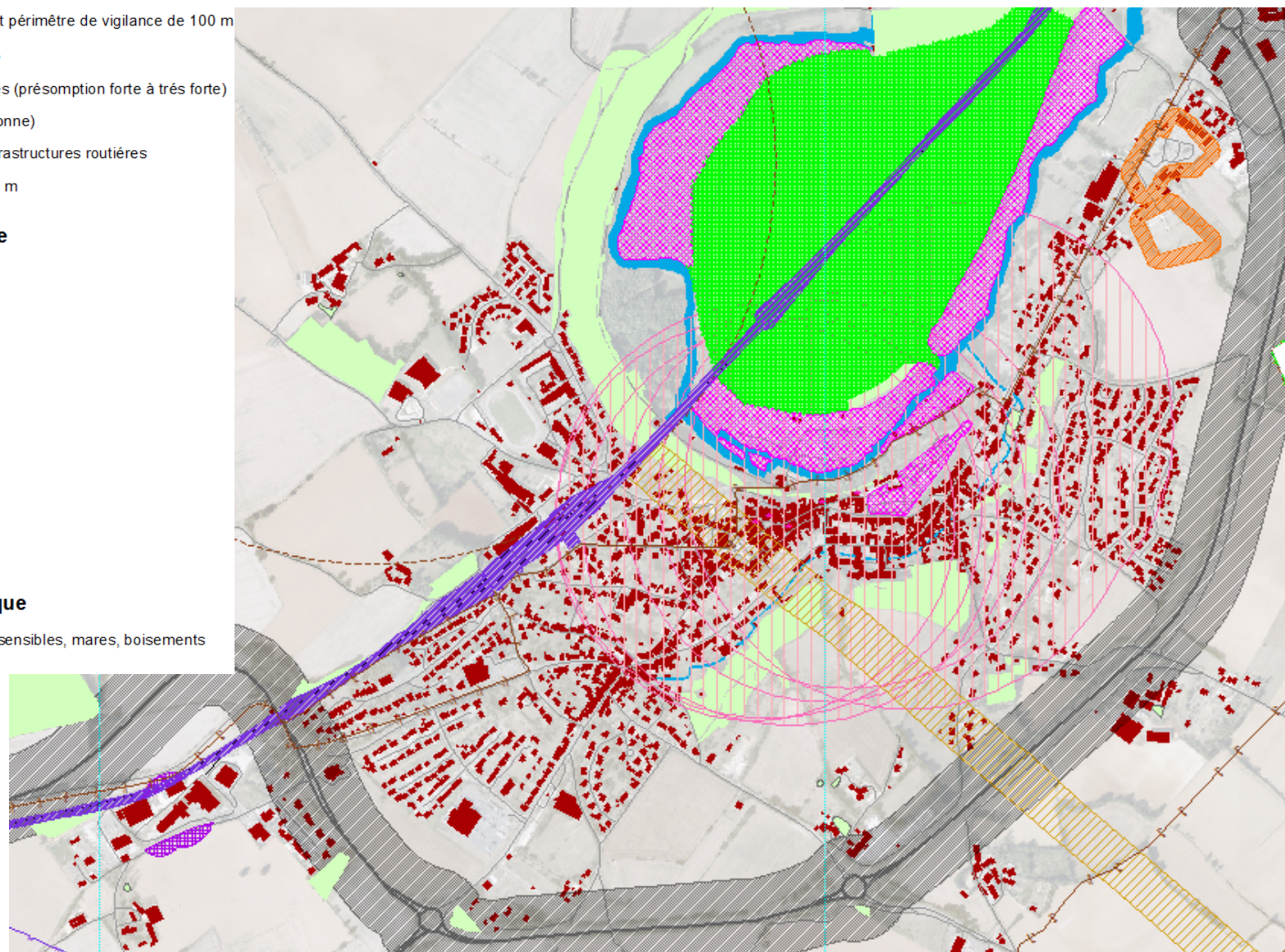
- Site d'exploitation agricole et périmètre de vigilance de 100 m
- Périmètres liés au risque silo
- Zones humides pré-localisées (présomption forte à très forte)
- Zone inondable (AZI de la Vonne)
- Secteurs liés au bruit des infrastructures routières
- Eoliennes périmètres de 150 m

**Servitude d'utilité publique**

- Monuments historiques
- I4
- PT3
- AC1 Classé
- AC2 Classé ou inscrit
- AS1 Eloigné
- INT1
- PT1
- PT2
- Régime Forestier
- T1

**Secteur d'intérêt écologique**

- : ZNIEFF, espaces naturels sensibles, mares, boisements



Sources : Servitudes d'utilité publiques et AZI DDT86, site d'exploitation IGN, secteurs d'intérêt écologique SCoT Seuil de Poitou et recensement communale, pré-localisation des zones humides SAGE Clain. mise en forme Grand Poitiers Communauté urbaine



#### **4. Les capacités de densification pour de l'habitat**

L'analyse des pleins et des vides c'est-à-dire des dents creuses (à partir d'une superposition de la photo aérienne 2016 et du cadastre du 01.01.2019 sur la commune) permet de mettre en exergue ces espaces non bâtis. Le repérage des dents creuses a été analysé dans la zone agglomérée (tâche urbaine au sens de la définition du SCoT) du centre-ville et des hameaux de type X et Y susceptibles d'accueillir de l'habitat (certains étant dédiés aux sites de l'INRA ou aux activités touristiques) à partir des définitions de l'enveloppe urbaine. Ainsi, ne figurent pas dans ce repérage les hameaux de type Z, qui n'ont pas vocation à être densifiés dans la mesure où ils sont situés dans des secteurs agricoles ou naturels à préserver et/ou ne présentent pas les critères techniques pour accueillir de nouvelles constructions notamment d'habitations.

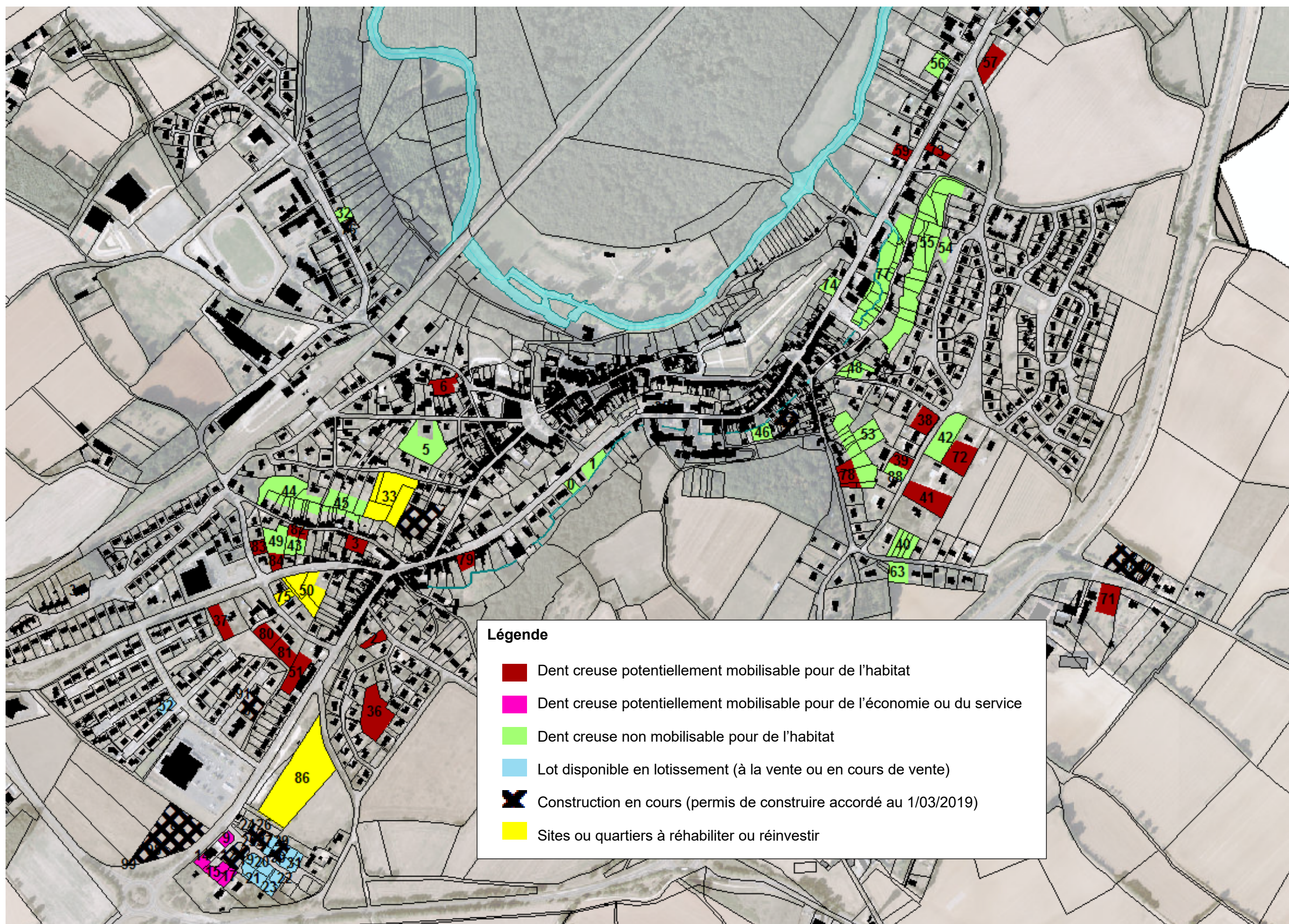
En outre, la définition des dents creuses nécessite de prendre en compte le tissu urbain dans lequel elle s'insère notamment parce que la densité conditionne le potentiel de futures constructions. Ainsi des quartiers pavillonnaires avec de grandes parcelles ont-ils vocation à présenter plus de capacités que les quartiers anciens dont le tissu est complexe et compact.

Dans le centre-ville et les hameaux ou quartiers résidentiels de type X et Y, certaines dents creuses demeurent difficilement urbanisables du fait de la configuration des lieux (problème d'enclavement, accès difficile, topographie, prise en compte de la complexité/coût, ...) ou n'ont pas vocation à être urbanisées (espaces de respiration ou espace public, cône de vue à préserver, parcs et jardins remarquables, espaces de potager ou de verger....). Ainsi, le repérage et l'évaluation des capacités de densification ont fait l'objet d'un travail fin réalisé par les élus et services, afin de s'adapter au mieux au contexte local et aux particularités de chaque dent creuse.

Les sites ou quartiers à réhabiliter ou réinvestir ont également fait l'objet d'un repérage. Ils sont soit encore utilisés aujourd'hui (seront difficilement mobilisables dans les 10 ans) et soit en friche sans usage actuellement (ancienne exploitation agricole, ancienne entreprise,...) Toutefois leur urbanisation et la possibilité de mettre en place un renouvellement urbain seront très complexes compte tenu des dépollutions à prévoir, de l'acquisition difficile liée à des successions non réglées, de la longueur d'une procédure éventuelle de Déclaration d'Utilité Publique à mettre en place, du coût de sortie de l'opération au regard du prix du marché immobilier actuel sur Lusignan.



Extraits de la carte d'analyse des capacités de densification sur le centre-ville présentées et les hameaux X et Y ci-dessous et en pages suivantes - Repérage et numérotation





**La Bruyère**



**La Georginière**



**La Potière**



**Mauprié**



**Extraits de la carte d'analyse des capacités de densification sur les hameaux X et Y à vocation résidentielle**

numéro de la dent creuse	superficie en m²	densification possible pour de l'habitat	Justifications
0	585	NON	<i>inondable</i>
1	1238	NON	<i>inondable</i>
2	865	OUI	
3	1154	OUI	
4	4118	NON	
5	4374	NON	<i>parc protégé</i>
6	1522	OUI	
7	854	NON	
8	883	NON	
9	607	NON	<i>parcelle pour développement de services</i>
10	414	NON	
11	414	NON	
12	463	NON	
13	422	NON	
14	512	NON	<i>parcelle pour développement de services</i>
15	658	NON	<i>parcelle pour développement de services</i>
16	396	NON	<i>parcelle pour développement de services</i>
17	644	NON	<i>parcelle pour développement de services</i>
18	513	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
19	605	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
20	633	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
21	770	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
22	591	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
23	794	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
24	534	NON	
25	543	NON	
26	548	NON	
27	551	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
28	420	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
29	660	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
30	676	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
31	679	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
32	730	NON	<i>trop complexe à bâtir terrain en remblai</i>
33	7185	NON	<i>OAP renouvellement</i>
34	2332	NON	<i>immeuble occupé - hébergement d'urgence</i>
35	1825	NON	<i>ancien hôpital - projet en cours</i>
36	4400	OUI	<i>complexité de l'accès</i>
37	1660	OUI	<i>largeur réduite de parcelle</i>
38	1806	OUI	
39	1908	OUI	
40	2278	NON	<i>gouffre, difficile d'accès, multiple propriétaire et per</i>
41	3549	OUI	0
42	3693	NON	<i>espace public</i>
43	1349	NON	<i>écoulement des eaux pluviales</i>
44	5767	NON	<i>préserver la forme urbaine</i>
45	3416	NON	<i>préserver la forme urbaine</i>
46	1106	NON	<i>topographie trop marquée</i>
47	1731	NON	<i>PC accordé pour un garage qui bloque le seul accès</i>
48	1567	NON	<i>problème d'accès en cœur d'ilot</i>
49	2066	NON	<i>écoulement des eaux pluviales</i>

numéro de la dent creuse	superficie en m²	densification possible pour de l'habitat	Justifications
50	3917	NON	<i>OAP renouvellement</i>
51	2047	OUI	
52	678	NON	<i>lots de lotissement - bâtis avant approbation PLU</i>
53	7019	NON	<i>trop pentu</i>
54	812	NON	<i>espace public à maintenir</i>
55	14278	NON	<i>côteau</i>
56	1446	NON	<i>parcelle en remblai</i>
57	2190	OUI	
58	1834	NON	
59	831	OUI	
60	2583	NON	<i>parcelle communale vendue - PC en cours</i>
61	2231	OUI	
62	3614	NON	<i>pas d'accès</i>
63	1567	NON	<i>bosquet à préserver</i>
64	31587	NON	<i>parc du château à protéger</i>
65	3638	NON	
66	1511	OUI	
67	2173	NON	<i>pas d'accès</i>
68	664	OUI	
69	1474	NON	
70	956	OUI	
71	2264	OUI	
72	2842	OUI	
73	742	OUI	
74	963	NON	<i>protection des pied du rempart</i>
75	764	NON	<i>OAP renouvellement</i>
76	724	NON	
77	8393	NON	<i>potager de bord de cours d'eau</i>
78	1813	OUI	
79	1041	OUI	
80	1439	OUI	
81	1498	OUI	
82	799	OUI	
83	834	OUI	
84	831	OUI	
85	2201	OUI	
86	13587	NON	<i>OAP renouvellement</i>
87	4379	NON	
88	915	NON	
89	534	NON	<i>PC commerce en cours</i>
90	31697	NON	<i>PC commerce en cours</i>
91	854	NON	
92	989	NON	
93	6004	NON	<i>PC commerce en cours</i>
94	1535	NON	
95	420	NON	
96	660	NON	
97	281	NON	
98	2566	NON	<i>PC commerce en cours</i>
99	38	NON	<i>PC commerce en cours</i>
100	3760	NON	<i>PC accordé ou en cours</i>

## Analyse des capacités de densification pour de l'habitat

L'analyse des potentiels dans le centre-ville et les principaux hameaux présentée dans les pages précédentes a permis d'estimer le potentiel à environ 44 logements. Au regard de l'absence de maîtrise publique des terrains, en comparaison des dents creuses mobilisées pour du logement durant la durée d'application du PLU en vigueur (25% des logements bâtis en dent creuse sur la période 2007-2016), il est retenu un potentiel réellement mobilisable de 50% dans les 10 prochaines années (taux accentué car volonté de renforcer la mobilisation en densification par rapport à celle passée), **soit 22 logements réalisés en dents creuses.**

### 5. Justification de l'équilibre entre les objectifs de production de logements et les ouvertures à l'urbanisation à vocation résidentielle

Pour rappel, le besoin en production de logements pour répondre aux objectifs fixés par le PADD, en compatibilité avec le PLH et le SCoT arrêtés est de 120 nouveaux logements sur la période 2021-2030. Le potentiel de réalisation de logements dans les tissus bâtis existants dans les 10 prochaines années est estimé à environ 42 logements :

		Justification des hypothèses de calcul retenues
Dents creuses mobilisables	22	<i>Au regard de l'absence de maîtrise publique de ces terrains, en comparaison des dents creuses mobilisées pour du logement durant la durée d'application du PLU en vigueur (25% des logements bâtis en dent creuse sur la période 2007-2016), il est retenu un potentiel réellement mobilisable de 50%</i>
Sites à réinvestir	15	<i>Au regard de l'absence de maîtrise du foncier par la collectivité, la complexité technique et financière de mise en œuvre de ces opérations à l'échelle des 10 années de vocation du PLU, il est retenu l'hypothèse qu'au moins un des trois sites de renouvellement urbain identifiés soit réinvesti pour de l'habitat (maîtrise foncière, dépollution éventuelle, démolition, viabilisation ... ) dans les 10 ans</i>
Lots disponibles en lotissement	0	<i>Il est considéré que les lots restant à la vente dans le dernier lotissement Route de Saintonge seront bâtis d'ici l'approbation du PLU</i>
Changement de destination pour du logement	5	<i>Il est considéré que dans le potentiel de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination 5 soit réinvestis pour être transformés en habitation (cas observés que deux fois sur la commune les 10 dernières années).</i>
<b>Total des capacités de production de logement dans le tissu existant</b>		<b>42 logements</b>

Ainsi, **35% des logements** (42 logements sur un objectif de 120) seront produits au sein des tissus urbanisés existants du centre-ville et des principaux hameaux. Cet objectif est compatible avec les orientations du SCoT arrêté.

Pour rappel, le taux de logements vacants réinvestis dans les 10 prochaines années n'est pas repris dans ce calcul, puisqu'il a déjà été intégré au calcul du point mort et donc déduit des besoins en logement à produire. Il n'est donc pas intégré à l'objectif de production de 120 nouveaux logements.



Trois sites ont été identifiés à réinvestir dans le centre-ville à moyen ou long terme. Ils feront l'objet d'une OAP sectorielles.



*Source : Grand Poitiers Communauté urbaine, mise à jour juillet 2019 , échelle non spécifiée*

La démarche de construction du PLU a donc été réalisée telle qu'elle a été annoncée dans le PADD, à savoir regarder dans un premier temps les dents creuses et friches mobilisables de centre-ville et des principaux hameaux ou quartiers (La Touche, La Groussinière, Mauprié, La Bruyère et La Potière) puis si besoin, faire évoluer le centre-ville par le biais de zones à urbaniser en extension.

Un objectif de **densité brute moyenne de 14 logements par hectare** sur les opérations d'ensemble en extension a été retenu (densité brute à l'échelle du périmètre opérationnel qui englobe les voiries et les espaces verts). Cette densité correspond à une taille moyenne des parcelles d'environ 550 m<sup>2</sup> (avec environ 20 à 25% du périmètre opérationnel réservé aux voiries et espaces verts). Pour répondre à son objectif d'accueil de 120 logements et au regard de la densité retenue environ, **5,6 Ha de zones ouvertes à l'urbanisation** en extension du centre-ville seront nécessaires.

Il est essentiel de souligner l'objectif ambitieux retenue en densité brute de 14 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat en extension au regard des densités bâties observées les 10 à 15 dernières années sur Lusignan :

- Pour rappel, la surface moyenne des parcelles bâties pour du logement sur la période 2007-2018 est de **1074 m<sup>2</sup>** environ soit une densité brute de 7 à 8 logements par Ha
- Le dernier lotissement communal, lotissement de La Plaine, présentait une densité brute d'environ **9 logements/Ha**.
- Avec un objectif démographique plus ambitieux que la croissance observée ces dernières années, passant de 0,2% par an en moyenne entre 2011-2016 à 0,6 % par an en moyenne entre 2021-2030, la surface consommée en extension pour le développement résidentiel reste du même ordre de grandeur que celle consommée ces dernières années.

Rappelons également qu'une OAP thématique « Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti » s'appliquera en plus du règlement pour favoriser la densification dans les futures opérations et notamment pour l'urbanisation des dents creuses.

Plusieurs scénarios ont été analysés pour choisir les zones à urbaniser. Celles retenues correspondent à une superficie d'environ **5,7 Ha** répartie ainsi :

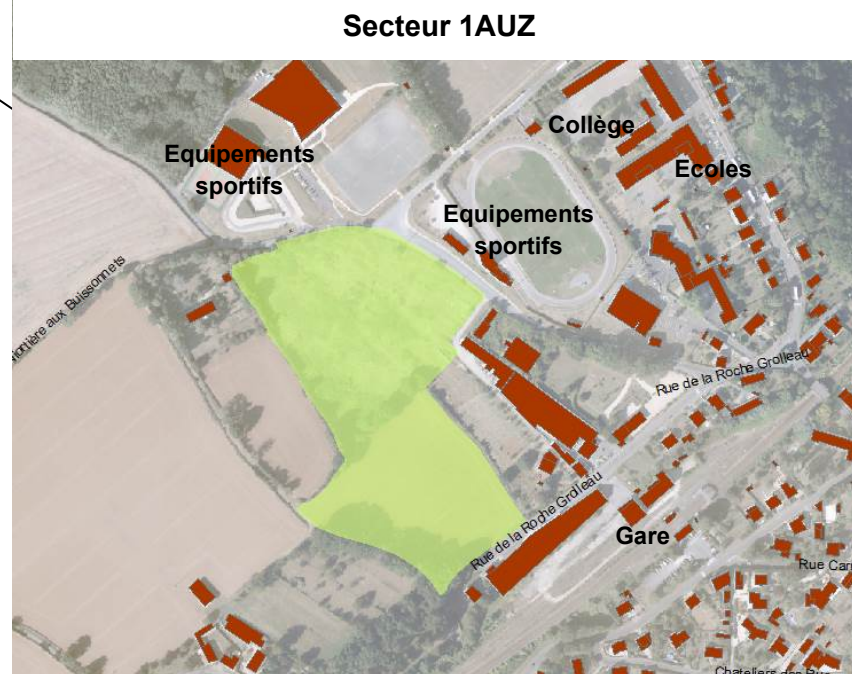
Les secteurs 1AU et 2AU à vocation principale d'habitat à l'étude	surface (Ha)
Route de Jazeneuil Nord	1,5
Route de Jazeneuil Sud	1,5
Grand Champs - suite	1,2
Font de Ce	1,5
<b>Total surface des secteurs 1AU et 2AU à vocation principale d'habitat</b>	<b>5,7</b>

Il convient de souligner que la présence des réseaux suffisants a aussi conditionné le choix des zones à urbaniser. En particulier, le réseau numérique est présent dans le bourg, dans les hameaux constructibles et en continuité pour les zones ouvertes à l'urbanisation. Le rapport de présentation est précisé sur ce point.

## 6. Justification de l'ouverture à l'urbanisation pour des espaces et équipements publics (secteur 1AUZ)

Un site d'extension d'équipements publics (secteur 1AUZ) de 4,8 Ha dont la localisation (au nord de la gare, à proximité des équipements sportifs) est idéal pour répondre à l'enjeu de rabattement piéton et cycliste sur la gare a été retenu. Ce site est constitué d'une parcelle en friche et d'une parcelle cultivée enclavée, très pentue et disposant d'un fond de talweg dans sa partie nord. Durant les études, le site présentait des suspicions de remblais et pollution des sols compte-tenu des usages antérieurs et de l'histoire économique de ce secteur de la commune ainsi que de sa topographie.

Avec accord du propriétaire, des études géotechniques préalables ont été menées en juillet 2018 pour déterminer la nature du sol. Elles ont relevé que sous une couche de terre végétale de 0,1 à 0,3 m (voire absente car il existe une dalle béton sur une partie du site), « la grande majorité des sondages débute par des remblais. Ils sont constitués d'une matrice fine argileuse renfermant des blocs mais aussi des déchets de natures très diverses (fer, plastique, tissus, verre, copeaux de bois, morceaux de briques, de tuiles, blocs de béton etc ...).



*La parcelle a donc manifestement été utilisée jadis comme zone d'enfouissement de déchets divers et variés (ancienne décharge). C'est en partie centrale de la parcelle et dans le secteur Sud-ouest que l'épaisseur des remblais est la plus importante.» (extraits du rapport d'étude géotechnique, 17.07.2018, SOGEO expert).*


Cette zone a été retenue dans les secteurs d'extension d'équipement publics avec une zone de gel de maximum 5 ans dans le projet de PLU. Compte tenu de l'ampleur des travaux à envisager, la réserve à 5 ans permettra à la collectivité de se laisser le temps des études et réflexion pour construire un projet d'aménagement (l'idée actuelle s'oriente vers un parc urbain). Au regard de sa localisation stratégique pour créer une liaison douce entre le pôle culturel et sportif de la commune, les futurs nouveaux quartiers résidentiels et la gare (secteur de desserte piétonne compliqué), au regard de son absence de vocation agricole ou naturelle pour la partie nord (celle reposant sur du remblai potentiellement pollué), de l'enclave agricole que constitue la partie sud du site ; aujourd'hui il est envisagé d'y créer un espace public à dominante naturelle avec un classement en secteur 1AUZ à vocation principale d'équipements, d'espaces publics ou collectifs ou de loisirs.

Afin de laisser le temps de murir ce projet, une servitude a été mise en place pour donner le temps à la commune de définir précisément le projet d'aménagement. La servitude permet de préserver le foncier qui présente un véritable intérêt de par sa localisation et des équipements et services présents à proximité. Une zone de gel à 5 ans est mise en place (servitude d'attente d'un projet global relevant de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme).

Une **consommation foncière de 2 Ha** est donc retenue pour le développement d'équipements et espace public (la partie en friche urbaine de 2,8 Ha ne constituant pas de la consommation foncière agricole ou naturelle, pour rappel l'ensemble de la zone est classée en zone à urbaniser à vocation résidentielle dans le PLU en vigueur).



## 7. Justification de l'équilibre entre les perspectives économiques et les ouvertures à l'urbanisation au regard de l'existant et du cadre supra-communal et de la compatibilité avec le futur SCoT

Identification dans le DOO du SCoT arrêté des secteurs économiques	Rappel des orientations du SCoT arrêté	Traduction dans le projet de PLU
Le DOO du SCoT arrêté identifie la <b>ZA de La Georginière</b> (à l'ouest du centre-ville) comme « <b>Parc économique structurant de type III</b> »	<u>Extrait DOO p.18</u> : « <i>Les parcs économiques structurants de type III doivent maintenir leur rôle structurant lié notamment à l'accueil des entreprises déjà présentes. Les capacités d'accueil doivent permettre le renouvellement et développement de ces activités, et peuvent intégrer une extension foncière mesurée</i> »	Une partie de la ZA de La Georginière accueille des habitations. Un <b>secteur UEa</b> est mis en œuvre pour permettre à ces habitations uniquement des évolutions mesurées. Le caractère économique est ici affirmé. Les autres secteurs de la ZA accueillant exclusivement des activités économiques sont classés en <b>secteur UEb</b> .
Le DOO du SCoT arrêté identifie la <b>ZA de la Chaponnerie</b> (au nord du centre-ville) comme <b>zone artisanal de proximité</b> .	<u>Extrait DOO p.21</u> : Les zones artisanales de proximité sont « <i>destinées à l'accueil de petites ou très petites entreprises demandant une implantation décentralisée : petit artisanat et équipements liés à l'économie présente et à l'activité agricole, extension d'entreprises locales déjà installées, services de proximité à la population, etc. Toutefois, l'implantation de ces activités est à privilégier dans les tissus urbains mixtes (pour les activités compatibles avec l'habitat et l'animation des centres-bourgs). Les zones artisanales de proximité présentent en général des capacités d'accueil limitées (inférieur à 1 à 2 ha par zone). Les zones artisanales de proximité doivent être identifiées par les PLU.</i> »	Le PLU prévoit l'extension de ce parc économique avec la mise en place d'un <b>secteur 1AUE d'environ 1,9 Ha</b> , adjacent à la ZA existante accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquera sur le site.  L'ensemble des activités de ZA de la Chaponnerie y compris la dent creuse existante sont classées en secteur UEb. Aucune extension de la ZA n'est donc prévue mais uniquement une densification ou renforcement sur les emprises existantes.
		 <p style="text-align: center;"><b>ZA de la Chaponnerie</b></p>

Le DOO du SCoT arrêté identifie des **entreprises isolées** sur

Lusignan notamment Calminia (au lieu-dit Les Vieux Pins) et l'INRA.

Extrait DOO p.21 : « *Les entreprises isolées peuvent se développer sur leur site. Des extensions sont possibles pour les sites mono-entreprise à condition que : l'extension soit réservée à l'activité déjà présente (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) ou à la diversification des activités de l'entreprise présente et le développement soit compatible avec la protection de l'environnement et des paysages, et ne produise pas de nuisances fortes pour l'habitat situé à proximité et l'optimisation des implantations sur les terrains déjà artificialisés ait été recherchée avant l'extension sur des terres agricoles ou naturelles* »

La commune est riche d'entreprises économiques isolées, un classement en **secteur UEb** y est proposé, y compris pour celles présentes dans le centre-ville. Aucune extension de ces entreprises n'est prévue mais uniquement une densification ou renforcement sur les emprises existantes des sites d'activités.



**Entreprise Rue de la Chaponnerie**

Pour le cas spécifique des trois sites de l'INRA, **des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Ar** dédiés au maintien et au développement des activités d'enseignement, de formation et de recherche associées aux activités agricoles ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation (tourisme vert, ferme pédagogique,...) sont projetés.

Le DOO du SCoT arrêté pour la commune de Lusignan identifie deux secteurs d'implantation périphérique : Avenue de Saintonge Ouest et Rue de la Roche Grolleau.

Extrait DOO p.113 : « *Type de développement, type d'activité et niveau de polarité des secteurs d'implantation périphérique :*

- *Lusignan, Avenue de Saintonge Ouest, densification commerciale et extension foncière avec artificialisation*
- *Lusignan, Rue de la Roche Grolleau, Renouvellement commercial »*

Extrait DOO p.83 : « *Les secteurs d'implantation périphérique sont privilégiés pour la création et le développement des commerces « d'envergure », notamment dès lors que leur fonctionnement ou leur dimension ne permettent pas une implantation dans les centralités urbaines. »*

Un **secteur UC** et un secteur UCr sont projetés sur les sites commerciaux périphériques identifiés au SCoT dans les emprises artificialisées actuelles.

Avenue de Saintonge ouest, un secteur de développement commercial est projeté sous la forme d'un **secteur 1AUC d'environ 2,5 Ha, adjacent à la zone UC**, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une OAP thématique s'appliquant aux zones U et AU reprend les grandes orientations du SCoT arrêté dans l'optique de renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanal et de service des centralités identifiées

Le DOO du SCoT arrêté pour la commune de Lusignan identifie deux centralités urbaines « Avenue de Saintonge Est » et le centre-ville réservées au commerce de proximité répondant aux fréquences d'achat quotidienne et hebdomadaire.

Extrait du DOO p.81 : « Les centralités urbaines peuvent recevoir tous les commerces, en favorisant les commerces correspondant au niveau du pôle dans l'armature territoriale du SCoT. Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités, les commerces de proximité et les petits commerces réservent plus particulièrement leur implantation aux centralités et non pas aux secteurs d'implantation périphérique.

*Dans les périmètres de centralité urbaine, les règles applicables doivent être favorables au renouvellement et à la densification commerciale. Elles doivent également favoriser le maintien, la densification ou la création de linéaires commerciaux. »*

Extrait du DOO p.83 : « Les centralités urbaines sont les localisations préférentielles pour la localisation du commerce. Afin de préserver la vitalité et l'animation des centralités, les secteurs d'implantation périphérique sont réservés aux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. »

Les deux centralités se traduisent dans le projet de PLU par :

- **le secteur UA** (secteur urbain mixte caractéristique des noyaux bâtis anciens du centre-ville, ville haute et ville basse)
- **le secteur UBc** (secteur urbain mixte à dominante résidentielle accueillant spécifiquement des commerces de proximité et services qui conforte la logique de centralité linéaire Rue de Chypre-Avenue de Saintonge correspondant à l'ancienne traverse du centre-ville par la route nationale).



**Avenue de Saintonge Est**

De plus, une OAP thématique (s'appliquant aux zones U et AU) reprend les grandes orientations du SCoT arrêté dans l'optique de renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanal et de service des centralités identifiées :

Illustration : secteurs privilégiés d'implantation de commerce de proximité ou de fréquence d'achat quotidien et service dans les deux centralités de Lusignan



**Extrait de l'OAP thématique**

<p>Lusignan est identifié dans le DOO du SCoT arrêté comme l'un des principaux pôles touristiques du territoire.</p>	<p>Extrait du DOO p. 83 : <i>« En dehors des périmètres de localisation préférentielle du commerce, et par exception, l'implantation d'équipements commerciaux nouveaux pourra être admise pour les activités de commercialisation de produits liés à une activité touristique quel que soit l'endroit du territoire à condition qu'elles se situent à proximité d'un site de loisirs et de tourisme et qu'elles contribuent à son attractivité. »</i></p> <p>Extrait du DOO p. 83 : <i>« L'offre d'hébergement touristique doit être requalifiée et développée sur le territoire en adéquation avec les besoins, et prioritairement dans les pôles touristiques identifiés par l'armature urbaine... »</i></p>	<p>Plusieurs STECAL sont proposés pour le développement de l'offre en hébergement touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- secteur NI dédié aux activités touristiques, de loisirs et au camping</li> <li>- secteur Nv présentant un intérêt patrimonial fort pour le développement touristique du hameau de Mauprié accueillant déjà un domaine remarquable avec une offre en hébergement touristique importante.</li> </ul> <p>Un secteur UBc est également identifié à proximité du camping, sur les bords de Vonne sur les parcelles accueillant : l'accueil du camping, location de canoë, bar de la plage...</p> <p>Enfin, des bâtiments remarquables sont identifiés en zone A et N pour permettre leur changement de destination notamment vers la sous-destination « hébergement hôtelier ».</p>
--	---	---

Pour rappel, environ 34 Ha sont ouverts à l'urbanisation pour le développement économique sans être à ce jour urbanisés dans le PLU de 2008. L'effort de limitation de consommation d'espace agricole et naturel dans le PLU à l'étude est donc évident.

Ainsi, en compatibilité avec le SCoT arrêté, seuls deux secteurs sont retenus en extension (et donc consommateur d'espace) des espaces urbains existants pour le développement économique sur la commune :

- le secteur **1AUE d'environ 1,9 Ha** pour le développement du parc structurant de La Georginière
- le secteur **1AUC d'environ 2,5 Ha pour le développement du secteur d'implantation périphérique Avenue de Saintonge ouest.**

**Soit 4,4 ha.**

Le projet de PLU prévoit une hypothèse de développement réaliste et soutenable, intégrant les capacités de la collectivité à accueillir et assurer la mise à disposition d'équipements, services aux populations nouvelles/renouvelées et offre d'emplois. Le projet prend en compte le



positionnement de Lusignan par rapport aux communes rurales moins bien desservies, moins attractives et son rôle de polarité conformément aux objectifs affichés dans le SCOT arrêté.

### 8. Respect de l'objectif de modération de consommation d'espace du PADD

Au global, le projet respecte l'objectif de modération de consommation de l'ordre 10% par an en moyenne comme annoncé au PADD, il est même plus ambitieux puisque la modération est de l'ordre de 16% en moyenne par an :

	consommation d'espace entre 2007-2018 <i>(méthodologie de calcul, se reporter au diagnostic)</i>		consommation d'espace 2021-2030 du projet (secteurs AU)	
	sur la période 2007-2018 (en Ha)	moyenne annuelle (en Ha)	sur la période 2021-2030 (en Ha)	moyenne annuelle
Occupation du sol				
Développement résidentiel	6,98	0,58	5,72	0,572
Développement économique	8,00	0,67	4,4	0,44
Développement d'équipements publics	2,48	0,21	2	0,20
<b>Total</b>	<b>17,46</b>	<b>1,46</b>	<b>12,12</b>	<b>1,212</b>

Ainsi le PLU de Lusignan modère notablement la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

*Nota : les STECAL ne sont pas décomptés dans les projections de consommation d'espace car tous ces secteurs sont déjà artificialisés et n'ont aujourd'hui déjà plus la vocation d'espaces naturels ou agricoles.*

Il convient également de préciser que pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la limitation de la consommation d'espace agricole, l'implantation de bâtiments agricoles dans des espaces urbanisés dans lesquels la cohabitation des activités agricoles avec d'autres usages (économiques et résidentiel) est envisageable a été prévue. Ainsi les zones UEa, UEb et 1AUE permettre sous conditions l'implantation des constructions agricoles au regard des nuisances pouvant être générées. Rappelons que le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) s'appliquera également.

## 9. La justification des capacités d'assainissement des nouvelles constructions

La commune fait actuellement l'objet d'une étude de diagnostic des systèmes d'assainissement collectif dont l'objectif est d'aboutir à l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement collectif. Le maître d'ouvrage est le syndicat Eaux de Vienne - Siveer. La mission de réaliser le diagnostic des systèmes d'assainissement collectif des eaux usées a été confiée au cabinet d'études NCA Environnement.

Rappelons les conditions d'assainissement des secteurs susceptibles d'accueillir des constructions dans les 10 prochaines années :

Secteurs susceptibles d'accueillir des constructions	Système d'assainissement
Secteurs urbains et à urbaniser du centre-ville (y compris le camping, la Touche, Les Vieux Pins et Le Petit Pin, La Georginière et La Groussinière)	Station d'épuration du centre-ville
Mauprié – La Martinière	Assainissement individuel
La Potière	Fosse toutes eaux communes à certaines maisons existantes Assainissement individuel pour les nouvelles constructions
La Bruyère	Refoulé sur la station d'épuration du centre-ville
Les sites de l'INRA (secteur Ar)	Assainissement individuel

Un premier rapport rendu en février 2019, confirment les capacités de la station d'épuration du centre-ville à accueillir les nouvelles constructions. Effectivement, en considérant que tous les 120 nouveaux logements sont susceptibles d'être raccordés dans les 10 prochaines années (ce qui ne sera pas le cas des quelques dents creuses dans les hameaux), la charge supplémentaire raccordée sur la station d'épuration sera de  $120 \times 2,06$  (nombre moyen d'habitants par ménage estimé en 2030)  $\times 0,8$  (ratio 1 habitant correspondant à 0,8 EH) = 198 EH supplémentaires. La charge actuelle en moyenne en 2017 et 2018 mesurée lors des bilans 24h de la station d'épuration est de 2464 EH.

La station d'épuration des eaux usées du centre-ville, d'une capacité nominale de 5300EH dispose des capacités suffisantes pour

satisfaire aux besoins en logements prévus dans le futur PLU. Toutefois, il convient de signaler que le réseau du bourg est très sensible à la problématique des eaux claires parasites, essentiellement en temps de pluie, la ville haute étant sous régime unitaire pour des raisons de place et d'ancienneté. La charge estimée future sur la base de la charge reçue par la station, mesurée lors des bilans 24h, à laquelle on ajoute la pollution des 198 EH supplémentaires due à l'urbanisation future est donc estimée à 2662 EH. La capacité nominale de la station (5 300 EH) ne sera donc pas atteinte et les nouvelles constructions pourront être assainies.

## 10. Prise en compte de la trame verte et bleue

La définition de la trame verte et bleue (TVB) du PLU, s'est appuyée sur les grandes enveloppes et principes retenus dans la préfiguration de la trame verte et bleue du SCoT arrêté en venant les préciser, voire les ajuster pour les repérages précis réalisés par la LPO dans le cadre de l'élaboration du SCoT. La compatibilité de la TVB du futur PLU avec le DOO du futur SCoT et la justification des protections constituant la TVB sont expliquées dans la partie C. « Les motifs de la délimitation des autres protections et périmètres. »

### 11. Prise en compte des zones humides prélocalisées par le SAGE du Clain

Une étude réalisée en 2013 dans le cadre de l'élaboration du SAGE Clain a permis :

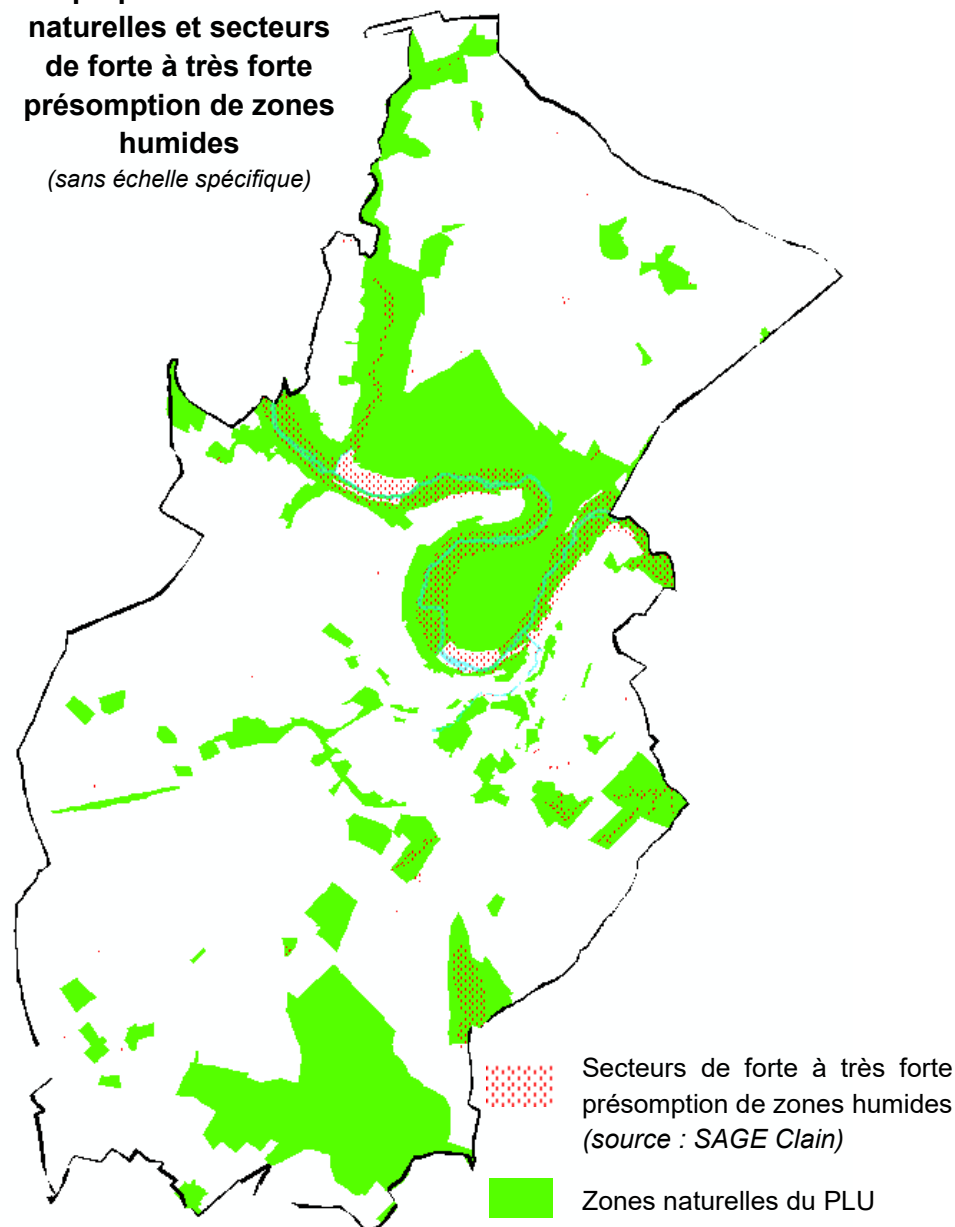
- la pré-localisation des zones humides probables du périmètre du SAGE Clain,
- la hiérarchisation de ces zones pour la réalisation d'inventaires ultérieurs de terrain.

Les inventaires précis des zones humides effectives relevant d'une démarche longue et complexe, la hiérarchisation a ainsi pour but de prioriser les secteurs à inventorier afin d'échelonner dans le temps la réalisation de ces inventaires. La pré-localisation constitue une base de travail pour la réalisation de ces inventaires de terrain et doit permettre d'évaluer l'effort de prospection à produire lors de ces derniers.

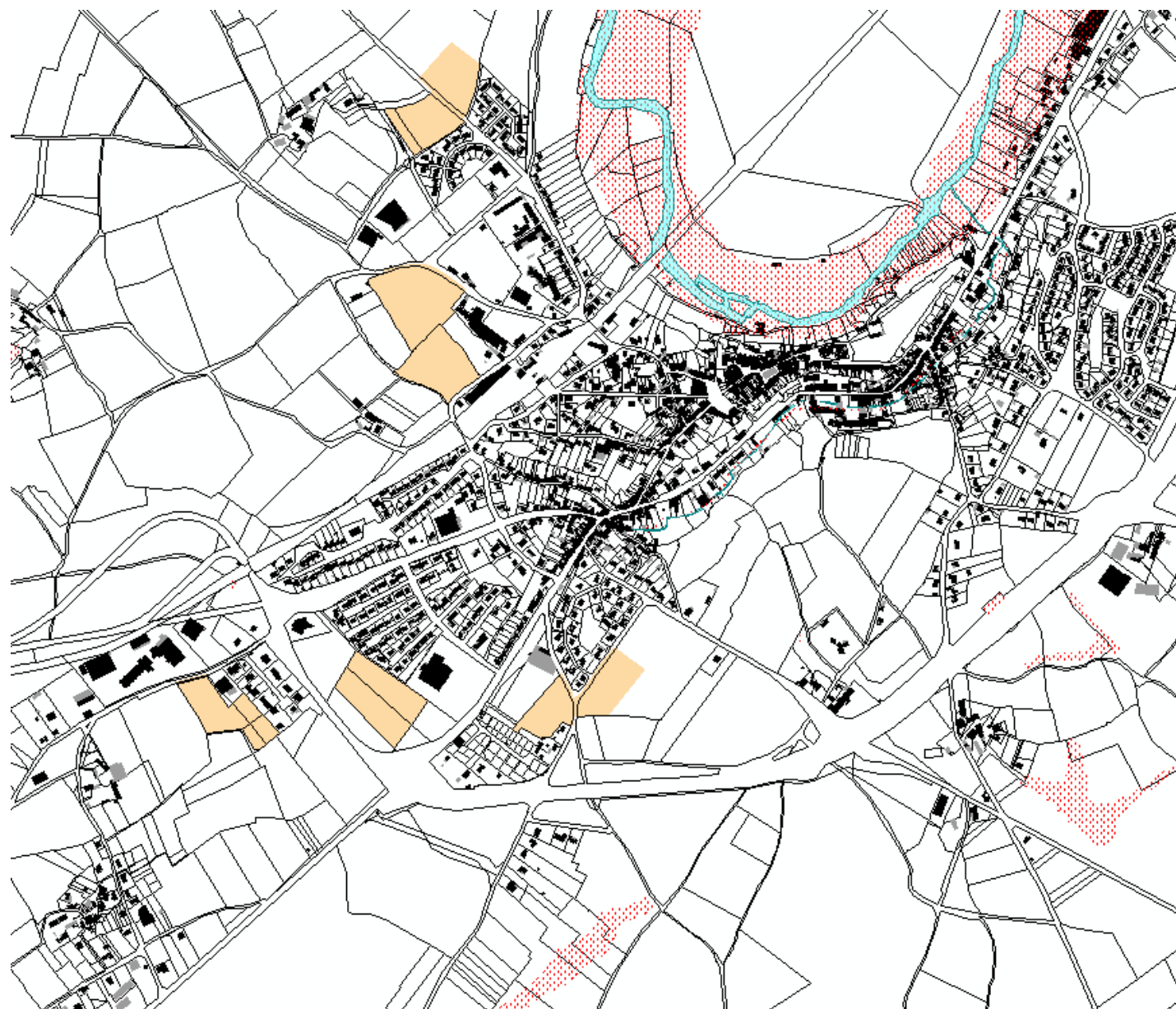
Cette étude identifie des enveloppes de probabilité de zones humides. Seuls des inventaires de terrain peuvent confirmer ou infirmer la présence de zones humides effectives. Aucun inventaire précis de zones humides n'a été réalisé sur Lusignan, dans la mesure où la commune est peu concernée par des zones humides potentielles en dehors des zones inondables, les choix de développement pour demain se sont appuyés sur cette pré-localisation estimée suffisante. Effectivement, le projet de PLU a tenu compte de leur présence probable à plusieurs titres : les principales enveloppes de probabilité forte et très forte de présence de zones humides sur la commune ont été classées en zones naturelles dans le PLU et les zones à urbaniser du PLU sont situées hors d'une zone de forte à très forte probabilité :


#### Superposition zones naturelles et secteurs de forte à très forte présomption de zones humides


(sans échelle spécifique)







 Secteurs de forte à très forte présomption de zones humides  
(source : SAGE Clain)

 Zones à urbaniser du PLU

Soulignons que l'attention des pétitionnaires est attirée sur la question de préservation des zones humides sur le plan de zonage puisque les zones de forte à très forte probabilité identifiées dans l'étude de pré-localisation du Sage Clain y sont reportées pour information.

**Localisation des zones humides probables (forte à très forte présomption) et des zones à urbaniser**  
(sans échelle spécifique)

### C. Cohérence et complémentarité des dispositions mises en œuvres dans les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

#### 1. Articulation et complémentarité du règlement et des OAP

Orientations retenues dans le PADD	Dispositions mises en œuvre dans le règlement		Dispositions mises œuvre dans les OAP
	Règlement graphique	Règlement écrit	
<b>Révéler les potentiels de la commune</b>  <b><u>Utiliser les éléments de coupure en point d'appui du développement</u></b>	<p>Deux STECAL affirment spécifiquement la volonté de développement touristique : NI et Nv</p> <p>Identification au titre de l'article L151-11</p> <p>Un emplacement réservé et une zone de gel sur un secteur 1AUZ pour travailler et renforcer les perméabilités douces du centre-ville</p> <p>Protection des chemins existants au titre de l'article L151-19</p> <p>Plus globalement, l'ensemble des éléments de valorisation et de protection du patrimoine paysager et bâti</p>	<p>Sous-destinations autorisées Nv, UA et UB : logement (pour des chambres d'hôtes par exemple), hébergement hôtelier et touristique et en NI pour permettre évolutions mesurées du camping et des activités liées</p> <p>Règle de protection des chemins</p>	<p>OAP thématique « Renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités »</p> <p>Caractéristiques d'aménagement des voies des cheminements communes aux OAP sectorielles et principes de continuité douces à créer sur les zones à urbaniser concernées</p> <p>OAP sectorielle sur le Quartier Chateliers/Guilbauderie pour veiller à la qualité urbaine : première image de Lusignan en arrivant en gare</p> <p>Des grandes orientations écrites communes aux OAP sectorielles relatives notamment à l'interface avec les paysages naturels ou agricoles</p>

<p><b><u>Guider le regard pour faciliter la lecture et inviter à la découverte</u></b></p>	<p>Pas de protection (de type EBC) qui empêche l'ouverture des vues sur l'entrée de bourg et depuis la RD150</p> <p>Des espaces naturels « tampons » préserver autour du centre-ville</p> <p>Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur les espaces à forte sensibilité paysagère en entrée de ville</p>	<p>Des règles spécifiques à chaque zone ou secteur sur la qualité des clôtures, les espaces libres, l'aspect extérieur des constructions</p>	<p>OAP thématique « mettre en valeur et préserver les vues emblématiques »</p> <p>Cônes de vue identifiés à préserver dans deux des OAP sectorielles</p> <p>OAP thématique « Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives »</p>
<p><b><u>Travailler la qualité et la mixité urbaine pour attirer en « cœur de ville »</u></b></p>	<p>Secteur UCr dédié au renouvellement commercial</p> <p>Secteurs urbains dédiés sur le centre-ville et un secteur UA mixte</p> <p>Secteur 1AUC de surface adaptée</p> <p>Limitation du développement économique linéaire</p> <p>Un report pour information des secteurs soumis aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme</p> <p>Identification des éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et culturel (bâtiments, propriétés historique remarquables)</p>	<p>Règlement des secteurs urbains « ouvrant » les possibilités de destinations ou sous-destinations de construction pour favoriser la mixité fonctionnelle et le réinvestissement des sites et immeubles</p> <p>Règles adaptées à la protection et à la valorisation de ces éléments pour leur intérêt patrimonial</p>	<p>OAP sectorielles sur les sites de renouvellement urbain identifiés</p> <p>OAP thématique « Renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités »</p> <p>OAP thématique « préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti », orientations relatives à la réalisation de nouvelles constructions ou extension de constructions existantes dans le tissu ancien traditionnel et orientations relatives à l'évolution de construction traditionnelle et orientations relatives à l'intégration des éléments techniques des constructions</p>

<p><b>Conforter Lusignan dans son rôle de centralité péri-urbaine</b></p> <p><b><u>Poursuivre la politique volontariste d'accueil de nouvelle population</u></b></p>	<p>Re-délimitation des zones et secteurs urbains : UA, UB, UV,...</p> <p>Phasage des zones à urbaniser à vocation résidentielle et d'équipements publics</p> <p>Un secteur UZ dédié aux équipements structurants</p> <p>Une zone 1AUZ pour le développement d'équipements et d'espaces publics</p>	<p>Des règlements de secteurs et zones U qui favorisent la densification (implantation souple des constructions...)</p>	<p>OAP thématique « préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti », Orientations relatives aux implantations d'une nouvelle construction principale</p> <p>OAP sectorielles sur les zones AU à vocation résidentielle</p> <p>OAP sectorielle sur le Quartier Chateliers/Guilbauderie pour veiller à la qualité urbaine</p>
<p><b><u>Promouvoir la mixité sociale et générationnelle</u></b></p>	<p>Une zone AU à proximité des services de santé et commerces plus ciblée pour des logements adaptés aux populations vieillissantes, deux zones AU à proximité des écoles, équipements sportifs, gare plus orientée pour l'accueil de jeunes ménages et famille</p> <p>Zonage UA</p> <p>Deux emplacements réservés pour le réaménagement des remparts</p>	<p>Des règlements adaptés pour permettre des typologies et formes urbaines variées, rappel des objectifs de mixité sociale dans l'article 2 des zones ou secteurs concernés</p> <p>Des règles «souples » dans le cœur de ville (zone UA) notamment pour limiter les blocages à la reprise du bâti : par exemple pas d'obligation de réalisation de stationnement en zone UA</p> <p>Règlement adapté au tissu traditionnel et à la qualité du patrimoine bâti et paysager</p>	<p>Des objectifs d'accueil de logements sociaux annoncés dans les OAP sectorielles et adaptés au public visé</p> <p>Des grandes orientations écrites communes aux OAP sectorielles notamment l'obligation d'opération d'ensemble</p>

<p><b><u>Renforcer la mixité fonctionnelle du territoire</u></b></p>	<p>Trois STECAL Ar dédiés aux activités de l'INRA</p> <p>Des zonages délimités UC, UCr, UEa et UEb pour maîtrise du développement économique et prise en compte des activités industrielles isolées</p> <p>Délimitation de secteurs de développement économique ciblée : 1AUC et 1AUE</p> <p>Une zone A dédiée aux activités agricoles, piscicoles</p> <p>Une zone N dédiée aux espaces naturelles notamment en cœur d'îlot ou sur les zones d'exploitations sylvicoles</p>	<p>Règlement différencié selon les types d'activités commerciales, industrielles...</p> <p>Des zones économiques UEa et UEb permettant l'implantation de bâtiments agricoles ou sylvicoles</p>	<p>OAP thématique « Renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités »</p> <p>OAP sectorielle sur les secteurs 1AUC et 1AUE</p> <p>OAP thématique « Atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols », orientations relatives à la nature en ville</p>
<p><b>Inscrire le développement communal sur le long terme</b></p> <p><b><u>Maintenir un développement équilibré du territoire</u></b></p>	<p>Un dimensionnement adapté des zones à urbaniser</p> <p>Report des périmètres de risque (inondation et industriel) au titre des articles R. 151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme</p> <p>Des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour changement de destination</p> <p>Zones N délimitées en tampon des espaces urbanisés</p>	<p>Des règles en zone A et N qui permettent les évolutions mesurées des habitations existantes</p> <p>Des règles de protections adaptées aux risques notamment in constructibilité autour du silo</p> <p>Dispositions propres à la transformation, réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés pour le changement de destination</p> <p>Nouvelles constructions de logements autorisés uniquement dans les dents creuses du centre-ville et de 5 hameaux et interdiction de nouvelles constructions à vocation de logement dans les zones A et N or STECAL</p>	

<p><b><u>Identifier la commune dans des logiques de réseaux et de connexions</u></b></p>	<p>Un report pour information des Secteurs de forte ou très forte présomption de zones humides</p> <p>Identification des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (bois, mares, haie) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</p> <p>Identification d'EBC</p> <p>Un emplacement réservé et une zone de gel sur un secteur 1AUZ pour travailler et renforcer les perméabilités douces du centre-ville</p> <p>Protection des chemins existants au titre de l'article L151-19</p> <p>Identification des éléments intéressants pour leur qualité paysagère (jardins, parc, arbre remarquable, bois, allées plantées...)</p> <p>Identification des éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et culturel (bâtiments, propriétés historique remarquables)</p>	<p>Règles adaptées à la protection de ces éléments pour leur intérêt écologique</p> <p>Règle de protection des chemins</p> <p>Règles adaptées à la protection et valorisation de ces éléments pour leur intérêt paysager</p> <p>Règles adaptées à la protection et à la valorisation de ces éléments pour leur intérêt patrimonial</p>	
--	---	--	--



<p><b><u>Permettre et anticiper les avancées techniques et technologiques</u></b></p>	<p>Deux emplacements réservés liés au développement des réseaux</p>	<p>Des zones économiques UEa et UEb permettant l'implantation de bâtiments agricoles ou sylvicoles (notamment usine de méthanisation, hangars couverts de photovoltaïque...)</p>	<p>OAP thématique « Atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols »</p> <p>OAP thématique « Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti », orientations relatives aux implantations d'une nouvelle construction principale, orientations relatives à l'évolution de construction traditionnelle notamment sur l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques</p>
---	---	--	---

## **2. Motifs et objectifs des OAP sectorielles retenues**

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent :

- Les zones de développement résidentiel (1AU et 2AU)
- Les zones de développement économique et commercial (1AUE et 1AUC)
- La zone de développement des espaces et équipements publics (1AUZ)
- Trois sites identifiés pour un réinvestissement futur ou renouvellement urbain
- Le quartier stratégique Chateliers/Guilbauderie

Elles se décomposent en deux types d'orientations :

- des orientations « écrites » qui décrivent les principes d'aménagement
- des orientations « graphiques » qui localisent ces principes d'aménagement.

L'ensemble de ces principes (écrits ou dessinés) reste général dans la mesure où le but n'est pas de réaliser un plan d'aménagement précis à la place du futur aménageur.

Le but est d'intégrer au mieux ces « nouveaux » quartiers, ces activités ou équipements et d'encadrer leur urbanisation à venir selon le respect :

- de la continuité des voies existantes et à venir,
- de la préservation des haies et arbres existants s'ils sont qualitatifs pour le paysage ou l'environnement,
- de la hiérarchisation des voies de communication (de la liaison douce à la voie structurante),
- de la production de logements et de formes urbaines diversifiées ;
- de la protection du patrimoine (identité du territoire de Lusignan),
- de l'intégration paysagère des nouveaux quartiers avec un travail sur les franges urbaines
- de la recherche de continuités des trames vertes et bleues,
- d'une densité minimale dans un rapport de compatibilité avec le SCoT,
- de la recherche de continuités des trames vertes et bleues,
- de la gestion douce des eaux pluviales,
- de la prise en compte des enjeux énergétiques et micro-climatiques,
- etc...

En complément des choix effectués concernant le règlement, ces orientations d'aménagement et de programmation permettent une déclinaison cohérente des orientations du PADD.



Les OAP « écrites » communes à toutes les zones AU et de renouvellement urbain sont essentiellement destinées à :

- imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité du site, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone
- s'inscrire dans une hiérarchisation des voies de communication (de la liaison douce à la voie structurante) et une qualité des rues créées
- assurer l'intégration paysagère des espaces de stationnement et de transit dans les secteurs économiques notamment
- assurer les transitions paysagères avec les secteurs agricoles ou naturels limitrophes, et assurer des transitions morphologiques avec les secteurs existants bâtis en limite de site
- favoriser des implantations bioclimatiques et anticiper l'évolution de l'urbanisation à la parcelle
- favoriser l'intégration des constructions et des espaces libres dans le paysage proche et lointain
- créer des espaces publics qualitatifs et non des « reliquats » pour installer les équipements techniques indispensables, favoriser la mutualisation, la réversibilité et la vie des nouveaux espaces publics
- adapter la ville au réchauffement climatique notamment en favorisant la végétalisation des nouveaux quartiers.

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteur 1AU de La Plaine et de Champ de la Feuille</b> <b>3,13 ha</b> <b>-</b>	<p>Ce secteur se situe en continuité nord-ouest du centre-ville de Lusignan, de part et d'autre de la Route de Jazeneuil. Ces deux parties sont bordées au sud par des quartiers pavillonnaires récents. La zone 1AU au sud est bordée par l'allée historique du château du Murault.</p> <p>Ce choix de zone est stratégique à l'échelle communale car elle est à proximité immédiate des principaux équipements scolaires et sportifs majeurs de la commune, de la gare et du cœur de ville avec ses commerces de proximité et services.</p> <p>Il s'agit aujourd'hui de terrains cultivés.</p>	<p>⇒ Aménager une nouvelle entrée de bourg et perméabilité piétonne des nouveaux quartiers</p> <p>⇒ Intégration des nouvelles constructions et de la nouvelle frange créée dans le paysage, travailler une frange urbaine qualitative</p> <p>⇒ Intégration avec les quartiers bâtis limitrophes, anticiper la desserte de potentielles extensions futures</p> <p>⇒ Diversifier l'offre en logement, favoriser l'accueil de jeunes ménages, l'accueil de familles et d'actifs à proximité des équipements et de la gare</p> <p>⇒ Objectif de réalisation de l'ordre de 40 logements dont 4 à 6 sociaux (PLH 2019-2024)</p> <p>⇒ Création d'un nouveau quartier dans le cadre d'un aménagement global cohérent</p> <p>⇒ Préservation de l'allée historique du château du Murault</p>	<p>La qualité de traitement paysager de cette nouvelle entrée de bourg est assurée d'une part avec l'OAP graphique (haie à conserver, arbre remarquable comme marqueur d'entrée de bourg) et le principe de transitions végétales à prévoir (et son relai dans l'OAP « écrite » sur les hauteurs de construction notamment), d'autre part avec l'OAP thématique « conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives ».</p> <p>Un objectif de nombre de logements pour l'ensemble de la zone est à réaliser afin de traduire les objectifs de densité minimale bâtie en compatibilité avec le SCoT. De même, des objectifs de création de logements sociaux sont énoncés.</p> <p>Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent surtout de cadrer les accès à ces deux secteurs et les liens entre eux, dans un souci de mise en réseau des nouveaux quartiers et accès vers les équipements publics existants à proximité.</p> <p>Les deux allées plantées qui bordent le site seront conservées. Au-delà de l'OAP, elles font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteur 1AU Grandchamp et du secteur 2AU de Font de Ce - La superficie classée en secteur 1AU est de l'ordre de 1,3 ha et de 1,5 ha classés en 2AU.</b>	<p>Ces secteurs se situent en continuité sud du centre-ville de Lusignan, de part et d'autre de la Route de Grandchamp.</p> <p>Le secteur 1AU est bordé au sud par un quartier mixte résidentiel, commerces et services très récent, au nord par la « cité de l'INRA » (cité ouvrière en lien avec la présence du centre de recherche sur la commune, à l'ouest par une zone de renouvellement urbain potentiel et à l'est par des champs agricole et la déviation (RD611).</p> <p>Il s'agit aujourd'hui d'un terrain en friche/jachère agricole et d'un terrain de culture.</p> <p>Les deux secteurs sont desservis par la voie communale n°70.</p>	<p>⇒ Planifier dans le temps l'urbanisation du secteur, urbaniser en premier lieu la partie enclavée.</p> <p>⇒ Développer de l'habitat seniors à proximité des services et commerces</p> <p>⇒ Intégration des nouvelles constructions et de la nouvelle frange créée dans le paysage, travailler une frange urbaine qualitative</p> <p>⇒ Intégration avec les quartiers bâtis limitrophes, anticiper la desserte de potentielles extensions futures</p> <p>⇒ Préserver le cône de vue sur l'église</p> <p>⇒ Objectif de réalisation de l'ordre de 45 logements dont 6 sociaux minimum (PLH 2019-2024)</p> <p>⇒ Création d'un nouveau quartier dans le cadre d'un aménagement global cohérent</p> <p>⇒ Perméabilité au minimum piétonne des nouveaux quartiers</p>	<p>Un objectif de nombre de logements pour l'ensemble de la zone est à réaliser afin de traduire les objectifs de densité minimale bâtie en compatibilité avec le SCoT. De même, des objectifs de création de logements sociaux sont énoncés.</p> <p>La qualité de traitement paysager de cette nouvelle entrée de bourg est assurée d'une part avec l'OAP graphique avec le principe de transitions végétales à prévoir (et son relai dans l'OAP « écrite » sur les hauteurs de construction notamment), d'autre part avec l'OAP thématique « conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives ».</p> <p>L'OAP graphique est ici le relai de l'OAP thématique relative à « mettre en valeur et préserver les vues emblématiques » avec l'identification d'un cône de vue sur l'église à maintenir.</p> <p>Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent surtout de cadrer les accès à ces deux secteurs et les liens entre eux, dans un souci de mise en réseau des nouveaux quartiers et accès vers les équipements publics existants à proximité. Il s'agit notamment d'anticiper la perméabilité piétonne du quartier de renouvellement urbain qui borde le secteur 1AU.</p>

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteur 1AUC de Champ du Bois</b>  <b>2,5 ha</b>	<p>Ce secteur se situe en continuité immédiate de la zone commerciale existante Avenue de Saintonge. Il s'agit aujourd'hui de terrain en culture.</p> <p>Le secteur est traversé par un cône de vue sur l'église depuis la RD611.</p> <p>Il est bordé au sud-est par des cellules commerciales récentes (permis de construire accordé en 2018), au nord-est par les commerces existants et un lotissement pavillonnaire récent (lotissement de La Plaine), au nord-ouest par un terrain cultivé.</p> <p>Accès au site relativement contraint, pas d'accès direct existant sur le réseau viaire public, cet accès et la desserte en réseau existera avec l'acquisition permise par un emplacement réservé entre le secteur 1AUC et l'Avenue de Saintonge.</p>	<p>⇒ Intégration des nouvelles constructions qui seront en premier plan depuis la RD611</p> <p>⇒ Transitions morphologiques avec le quartier pavillonnaire au nord et le supermarché</p> <p>⇒ Préservation des deux arbres remarquables existants</p> <p>⇒ Perméabilité piétonne et routière du site, organiser la desserte du site, nécessité de prendre en compte les constructions récentes au sud</p> <p>⇒ Préserver le cône de vue sur l'église</p> <p>⇒ En compatibilité avec le SCoT, favoriser la création et le développement des commerces « d'envergure »</p>	<p>L'objectif est d'assurer la desserte du site par le nord, accompagné d'un traitement végétal, le réseau viaire assurera la transition avec l'urbanisation existante.</p> <p>Une vigilance à apporter aux aménagements visibles depuis la RD611 sera essentiel. Il s'agit de profiter de l'effet vitrine tout en intégrant au mieux les constructions et espaces de stationnements. Dans ce but, la partie constructible (la zone 1AUC) ne borde pas la RD611, mais laisse un recul d'environ 35 m (principe de recul qui existe déjà sur la partie sud de la parcelle).</p> <p>La perméabilité du site sera assurée avec des principes de voies à créer sud-nord qui se raccorderont sur les parcelles commerciales qui le bordent au sud et à l'est et sur l'Avenue de la Liberté au nord (ancien accès au cœur de ville). L'idée est qu'à long terme un nouvel accès depuis la RD611 puisse être mis en place. La liaison douce se raccrochera au cheminement existant dans la coulée verte du lotissement de La Plaine.</p> <p>L'OAP graphique est ici le relai de l'OAP thématique relative à « mettre en valeur et préserver les vues emblématiques » avec l'identification d'un cône de vue sur l'église à maintenir.</p> <p>Les deux arbres existants seront à conserver.</p>



Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteur 1AUE d' extension de la Georginière</b>  <b>1,9 ha</b>	<p>Le secteur 1AUE borde la zone d'activités économiques existante de la Georginière. Au nord du secteur se situe le silo de négoce en vis-à-vis, et la zone d'activités qui accueille des habitations.</p> <p>Le site sera desservi par le nord par la Rue de la Groussinière.</p> <p>Il s'agit d'une partie d'un terrain en culture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Limiter le nombre d'accès au site</li> <li>⇒ Préserver ou renouveler la végétation qualitative en bord de voie</li> <li>⇒ Préservation des deux arbres remarquables existants</li> <li>⇒ Transitions morphologiques avec les bâtiments industriels de la coopérative au nord et les bâtiments artisanaux et habitations à l'est.</li> <li>⇒ Créer une nouvelle frange urbaine qualitative avec l'espace agricole au sud et à l'ouest</li> <li>⇒ Anticiper la desserte de potentielles extensions futures</li> </ul>	<p>L'objectif est d'assurer la desserte du site par un unique accès au nord du site.</p> <p>La qualité de traitement paysager de cette nouvelle frange urbaine est assurée d'une part avec l'OAP graphique avec le principe de transitions végétales à prévoir (avec création et maintien ou renouvellement de haies existantes), d'autre part avec l'OAP thématique « conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives ».</p> <p>Des principes de voies de desserte en impasse temporaires permettront d'anticiper une éventuelle extension de l'urbanisation de la zone.</p> <p>Les deux arbres existants seront à conserver.</p>

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteur 1AUZ d' aménagement d' un espace public à dominante naturelle</b> <b>4,9 ha</b>	<p>Le site se situe au nord du centre-ville. Il est entouré des principaux équipements sportifs et scolaires structurants de la commune. Il est bordé par une entreprise et une maison d'habitation à l'est. La gare ferroviaire se situe au sud du site.</p> <p>Il s'agit d'une parcelle aujourd'hui en friche, qui a servi par le passé de zone d'enfouissement de déchets. La parcelle sud est cultivée, pentue et présente un passage d'eau sur la limite nord (talweg).</p> <p>L'ensemble du site est bordée de haie ou lisière boisée.</p> <p>Le site est desservi dans la partie nord par la Route de Saint-Germier et au sud par la RD94.</p>	<p>⇒ Relier par une liaison douce les équipements sportifs et scolaires et les quartiers pavillonnaires nord à la gare ferroviaire.</p> <p>⇒ Préserver voire renforcer la trame verte et bleue : réseau bocager et fond de talweg.</p> <p>⇒ Conserver les deux arbres remarquables qui forment une porte entre les deux parcelles.</p> <p>⇒ Mettre en place un projet qualitatif d'espace public à dominante naturelle</p>	<p>Le principe d'une liaison douce traversante est imposé. La perméabilité piétonne et cycliste du site est le point structurant de cette zone.</p> <p>Le site présente des clôtures végétales qualitatives qu'il convient de conserver voire renouveler.</p> <p>Les deux arbres remarquables présents seront conservés. Ils jouent le rôle de passage ou porte entre les deux parcelles que couvre le secteur 1AUZ.</p> <p>La trame verte et bleue sera mise en valeur également avec l'aménagement du fond de talweg qui aujourd'hui est de plus en plus grignoté par les espaces en cultures.</p> <p>Rappelons que sur ce secteur une zone de gel à 5 ans est mise en place pour mener à bien les études nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement d'espace public.</p>

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Secteurs de renouvellement urbain</b>	<p>L'analyse des capacités de densification a permis de mettre en avant trois sites stratégiques de renouvellement urbain potentiel :</p> <p>Site A : 7478 m<sup>2</sup> Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles et une habitation qui n'ont plus d'usage aujourd'hui. Ce site est très visible depuis la partie sud du centre-ville. Ce site est desservi uniquement par la Rue des Châteliers au nord.</p> <p>Site B : 5122 m<sup>2</sup> Il s'agit d'un ancien garage automobile et de jardins en cœur d'îlot qui ne présentent pas d'intérêt paysager particulier. Une urbanisation au coup par coup risquerait de bloquer la desserte de ce cœur d'îlot. Ce site est desservi au nord par l'Avenue de la Libération et à l'ouest par le Rue de la Rangonnière.</p> <p>Site C : 1,57 ha Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles sans intérêt architectural et du terrain à l'arrière des bâtiments.</p>	<p>⇒ Anticiper les dessertes de cœur d'îlot</p> <p>⇒ Créer des quartiers d'habitation « exemplaires » de renouvellement urbain, qui pourraient se démarquer en tendant vers une labellisation de type quartier durable</p> <p>⇒ Intégration harmonieuse à rechercher notamment en termes de formes urbaines avec le tissu bâti environnant</p> <p>⇒ Renforcer le maillage doux du centre-ville et les perméabilités piétonnes</p> <p>⇒ Respect d'un principe de densification en compatibilité avec le SCoT</p> <p>⇒ Concilier la topographie avec le choix des formes d'habitat</p>	<p>Une densité minimale de logements est attendue pour chacun des sites afin de traduire les objectifs de densité minimale bâtie en compatibilité avec le SCoT.</p> <p>Le principe d'une liaison douce à prendre en compte dans la conception du nouveau quartier. La perméabilité piétonne et cycliste des sites est un point structurant.</p> <p>La qualité de ces quartiers se démarquera par l'utilisation des énergies renouvelables, des gestions alternatives des eaux pluviales, des espaces publics qualitatifs...</p> <p>L'intérêt de cette OAP est essentiellement lié à l'obligation d'opération d'ensemble qui permettra de porter des opérations d'aménagement globales, avec une réflexion préalable d'ensemble. Il s'agit d'éviter la « découpe » au coup par coup autour des bâtiments existants et de concevoir des opérations qui prennent en compte (y compris dans le bilan de l'opération) la démolition des anciens bâtiments agricoles ou industriels dans la construction globale du projet.</p>

Nom et surface de la zone	Description	Enjeux	Justifications de l'OAP
<b>Quartier Chateliers/Guilbauderie</b>	<p>Ce quartier est constitué des parties agglomérées qui bordent la Rue des Châteliers et la Rue de La Guimbauderie. Il s'agit d'un quartier stratégique à proximité au nord de la gare ferroviaire et des principaux équipements publics, situé à l'ouest du cœur de ville avec les services et commerces et au sud par des quartiers pavillonnaires et la zone commerciale.</p> <p>Le quartier présente une venelle piétonne en son centre qui assure la perméabilité douce du quartier.</p> <p>Les cœurs d'îlots sont marqués par leur topographie très prononcée, des passages d'eau et des espaces de potagers et/ou à dominante végétale.</p> <p>Les vues y sont très dégagées.</p> <p>C'est un quartier compilant différentes époques de construction qui présente cependant une harmonie.</p>	<p>⇒ Ne pas dénaturer le quartier par des implantations de maison en second rang</p> <p>⇒ Conserver voir renforcer la perméabilité pour la faune et l'écoulement des eaux pluviales en cœur d'îlot</p> <p>⇒ Renforcer et conserver la qualité des deux rues fortement marquées aujourd'hui par des accroches bâties et des murs maçonnés ou en pierre de clôture</p>	<p>Cette OAP est destinée à assurer une évolution qualitative d'un quartier présentant un caractère naturel et patrimonial marqué. Il s'agit de veiller à l'évolution du bâti notamment avec son intérêt pour la définition de la rue mais aussi des espaces libres de construction pour conserver une trame verte en cœur de ville.</p> <p>L'OAP thématique « atténuer les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et favoriser la perméabilité des sols » viendra parfaitement compléter cette OAP graphique.</p> <p>Cette OAP est destinée à permettre au quartier d'évoluer sans que ces évolutions viennent bouleverser l'harmonie ou l'équilibre atteint.</p>



### 3. Motifs et objectifs des OAP thématiques retenues

Le PLU comporte cinq OAP thématiques. Certaines de ces OAP se déclinent en différentes orientations.

La première orientation « mettre en valeur et préserver les vues emblématiques » est spécifique à la topographie de Lusignan et à son patrimoine remarquable. Le relief marqué de la commune permet de dégager des points de vue d'ampleur sur le patrimoine communal et des éléments bâtis remarquables. L'église, le viaduc ferroviaire, l'un des silos de négoce et le château d'eau sont quatre points de repère qui marquent les grands paysages de la commune. La masse boisée du Grand Parc et la ripisylve de la Vonne sont aussi deux éléments qualitatifs notables dans les grands paysages. L'équilibre de ces paysages est particulièrement fragile. Il suffit d'une construction ou d'un arbre d'ampleur ou d'aspect inadapté pour rompre cet équilibre. Cette OAP thématique permet de prendre en compte les points de vue d'ampleur présents sur le centre-ville, d'être vigilant quant à leur évolution notamment l'impact de la cinquième façade ou de la végétation non maîtrisée à ne pas négliger. La volonté de mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel se traduira peut-être par la suite avec la mise en œuvre d'un site patrimonial remarquable. En attendant, cette OAP prend en partie le relai de la protection du paysage bâti de la ville.

La deuxième orientation « conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives » est également liée à la topographie mais aussi à la qualité de l'espace public. Il s'agit de continuer à proposer des espaces bâtis qui s'insèrent dans le paysage. La clôture structure l'espace urbain, permet de générer une ambiance. Cette OAP est destinée à distinguer le type de clôture à créer au regard du contexte paysager et urbain dans lequel elle s'insère. Elle propose une liste d'essences végétales recommandées pour constituer les clôtures végétales. Elle permet également de ne pas avoir des clôtures uniformes sur l'ensemble de la parcelle, et à l'échelle d'une rue ou d'un quartier. Il s'agit de proposer des éléments de clôture qui apportent un rythme, une ambiance sans chercher une homogénéité mais en créant une harmonie d'ensemble. Une orientation particulière est mise en œuvre pour les murs de pierre et la végétation qui les accompagne. Il s'agit d'être vigilant à l'évolution de ces éléments caractéristiques de la commune et liés à son patrimoine bâti afin d'assurer autant que possible leur conservation. La végétalisation des pieds de murs, au-delà de l'intérêt pour le paysage urbain, est aussi essentiel pour la trame verte urbaine et la petite faune en milieu urbanisé. Un chapitre spécifique à ce sujet est donc mis en œuvre.

La troisième orientation porte sur la préservation du potentiel d'évolution et de densification du bâti. Cette orientation s'inscrit dans les enjeux nationaux de limitation de l'étalement urbain et d'économie d'espace. Il s'agit en premier lieu d'être attentif à l'implantation de la construction principale pour perdre la densification ultérieure de la parcelle ou l'évolution de la construction par la suite (extension, construction d'annexe à l'habitation...). Le deuxième à quatrième volets de cette orientation porte sur l'évolution du bâti existant, afin de permettre des extensions harmonieuses avec le patrimoine bâti remarquable de Lusignan et sa rénovation. Elle est destinée à porter une attention particulière à tous les éléments de détails architecturaux qui témoignent de la riche histoire de la commune. Elle complète les dispositifs réglementaires de préservation du patrimoine bâti (article L151-19 du code de l'urbanisme).

La quatrième orientation « renforcer et affirmer la vitalité commerciale, artisanale et de service des centralités » complète le règlement des zones urbaines et à urbaniser dans une logique de compatibilité avec le SCoT. Pour rappel, le SCoT incite les PLU à identifier les centralités communales afin d'y affirmer leur rôle de polarité commerciale par l'accueil de commerces, artisans et services. Cette OAP est donc destinée à délimiter les deux centralités de Lusignan que sont son centre historique (ville haute et ancienne ville basse) et la centralité linéaire de l'Avenue de Saintonge Est. L'OAP reprend les grands principes du DOO du SCoT dans une logique de renforcement de ces deux centralités et réservant l'implantation périphérique commerciale au commerce de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

La dernière orientation thématique « atténuer les phénomènes d'îlots de chaleurs urbains et favoriser la perméabilité des sols » s'inscrit dans un contexte global de nécessité d'adaptation de la ville au réchauffement climatique. Effectivement la démarche d'adaptation est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à limiter les impacts du changement climatique et les dommages associés. Dans le cadre de ce PLU, il s'agit d'inscrire le végétal, l'eau et la circulation de l'air comme des composantes essentiels des projets d'aménagements urbains. Il convient aussi de limiter la gestion des eaux pluviales et donc d'infiltrer lorsque cela est possible directement l'eau dans le sol avec l'utilisation de revêtements de sol perméables.

#### **4. Dispositions qui favorisent la densification des espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

Plusieurs dispositions sont mises en œuvre dans le PLU pour favoriser la densification des espaces et limiter l'étalement urbain :

- Des règles d'implantation et de hauteur préférentiellement qualitatives, et non chiffrées lorsque ces dispositions ne sont pas obligatoires (STECAL) ou indispensables,
- Pas de distance minimale entre deux constructions sur une même unité foncière,
- Rareté de règle relative à l'emprise au sol maximale d'une construction (sauf obligation pour les STECAL et compatibilité avec le SCoT),
- Une orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à la préservation du potentiel et à la densification
- Des zones à urbaniser dimensionnées pour les justes besoins des dix prochaines années.

Les STECAL sont pour partie artificialisés au regard notamment des constructions et aménagements existants. Toutefois, les règles prévues dans le règlement de ces secteurs ont pour ambition de préserver le caractère agricole et/ou naturel de ces espaces : densité, hauteur et implantation limitées, aspect architectural inscrit dans le paysage du site, etc.

#### D. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

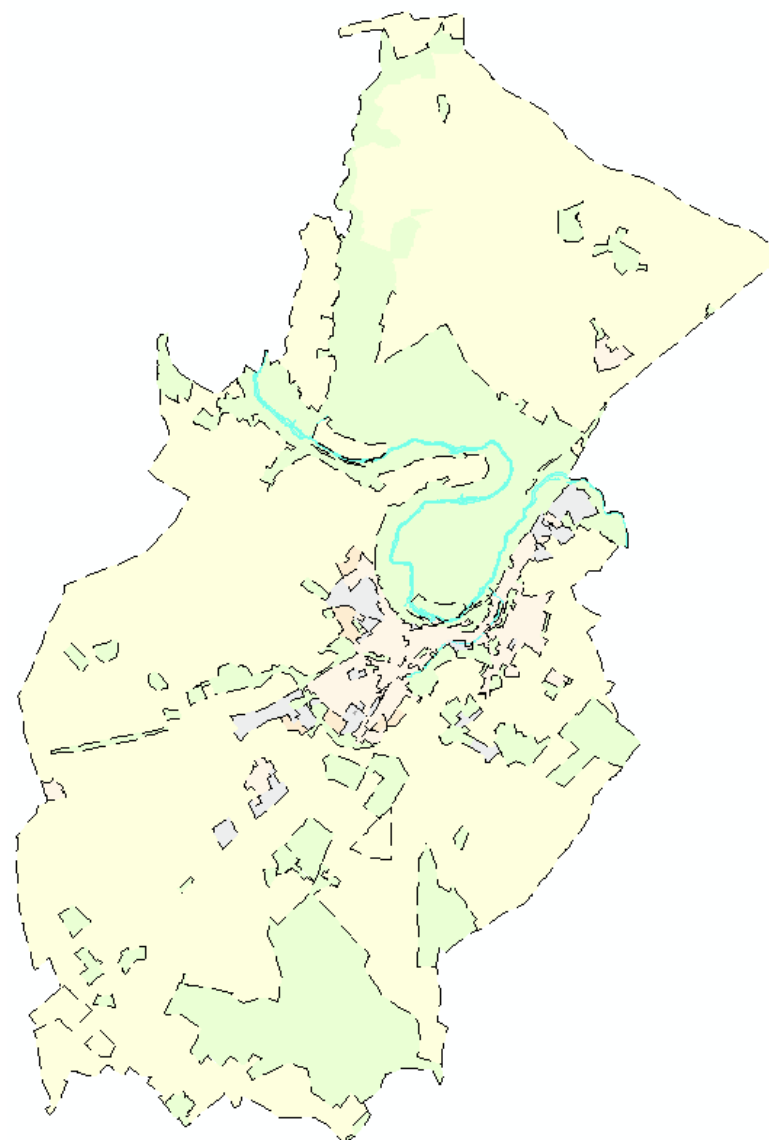
Afin de bien répondre aux enjeux liés aux spécificités du territoire communal, différentes zones ou secteurs ont été reportés dans le règlement graphique du PLU. Des zones ou secteurs pour une meilleure prise en compte de certaines particularités ont été définis pour la commune de Lusignan avec un règlement qui se décompose en trois grandes parties. La première comporte les dispositions générales du PLU. La deuxième porte sur un cortège de règles applicables à l'ensemble des zones ou secteurs. La dernière présente les règles spécifiques à chaque zone. Cette dernière partie se découpe pour chaque zone ou secteur en trois sections et 7 articles.

La carte schématique ci-après et le tableau ci-contre récapitulent, de manière synthétique, les différentes zones et leur mode d'occupation.

Le choix des règles pour chaque zone et secteur a été guidé par les orientations du PADD et la volonté d'assurer le bon fonctionnement de la commune. Cet « esprit de la règle » est présenté pour chaque zone ou secteur dans les pages suivantes.

Zones Urbaines		
Nom de la zone ou du secteur	Description sommaire	Vocation principale
UA	Le secteur UA concerne les secteurs d'urbanisation ancienne les plus remarquables (cité médiévale, faubourgs et ville basse) plus ou moins compacts, irrigués par un réseau de voies et ponctués d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté.	secteur urbain mixte caractéristique des noyaux bâtis anciens du centre-ville
UB	Le secteur UB concerne les quartiers et extensions plus récents du centre-ville de type pavillonnaires. Les bâtiments sont plutôt en retrait par rapport aux voies et espaces publics. Les fonctions urbaines y sont variées. L'habitat avoisine quelques équipements/espaces publics et des activités économiques ou de service.	secteur urbain mixte à dominante résidentielle
UBc	Le secteur UBc concerne l'urbanisation récente commerciale et de service (Avenue de Saintonge Est) ainsi que les activités liées au développement touristique à proximité du camping (restaurant, location de matériel...).	secteur urbain mixte à dominante commerces de proximité et service.
UV	Le secteur UV concerne les hameaux de La Potière et de La Bruyère et les quartiers périphériques du centre-ville (La Groussinière et La Touche).	secteur urbain à dominante résidentielle
UC	Le secteur UC concerne les secteurs urbains spécialisés dans les activités commerciales périphériques (Avenue de Saintonge Ouest) destinés à la densification et l'extension commerciale.	secteur urbain à vocation commerciale de périphérie
UCr	Le secteur UCr concerne les secteurs urbains spécialisés dans les activités commerciales périphériques (secteur de la Roche Grolleau) destiné au renouvellement commercial.	secteur urbain à vocation commerciale de périphérie
UEa	Ce secteur UEa correspond à la partie de la zone d'activités de La Georginière dans laquelle des constructions à usage d'habitation sont présentes.	secteur urbain à vocation d'activités économiques
UEb	Ce secteur correspond aux zones d'activités économiques de La Georginière, La Grossinière, La Chaponnerie ainsi qu'aux sites d'entreprises mono-spécifiques implantées sur des emprises foncières conséquentes.	secteur urbain à vocation d'activités économiques
UZ	Ce secteur UZ correspond à des sites accueillant exclusivement des équipements, espaces et services d'intérêt collectif ou services publics, ou de loisirs : collège, gymnases, centre aquatique, stades, ...	secteur urbain spécialisé dans les équipements et services publics ou d'intérêt collectif

**Carte schématique du plan de zonage**  
(cf. légende des couleurs dans le tableau)



Zones à urbaniser		
Nom de la zone ou du secteur	Description sommaire	Vocation principale
1AU	Ce secteur à urbaniser à court terme est destiné à une urbanisation future à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.	habitat sous forme d'opération d'ensemble
2AU	Ce secteur à urbaniser à moyen terme est destiné à une urbanisation future à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (l'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible qu'après modification ou révision du PLU).	habitat sous forme d'opération d'ensemble
1AUZ	Ce secteur à urbaniser à moyen terme est destiné à une urbanisation future à vocation principale d'équipements, d'espaces et de services d'intérêt public ou collectif ou aux loisirs.	espaces et/ou équipements publics
1AUE	Ce secteur est destiné à l'urbanisation à vocation principale d'accueil d'activités économiques (hors service et commerce).	activités économiques
1AUC	Ce secteur est destiné à l'urbanisation à vocation principale d'activités commerciales.	activités commerciales
Zones agricoles		
Nom de la zone ou du secteur	Description sommaire	Vocation principale
A	La zone A caractérise des espaces à vocation agricole. Elle accueille des écarts et hameaux intégrés à ces espaces. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.	activités agricoles
Ar	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dédiés au maintien et au développement des activités d'enseignement, de formation et de recherche associées aux activités agricoles ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation (tourisme vert, ferme pédagogique,...), correspondant aux sites de l'INRA.	activités d'enseignement, de formation et de recherche existante
Zones naturelles		
Nom de la zone ou du secteur	Description sommaire	Vocation principale
N	La zone N identifie les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager ou écologique ou présentant un caractère naturel ou forestier. Elle accueille les écarts et hameaux intégrés à ces espaces.	espaces naturels et exploitations forestières
Nv	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées présentant un intérêt patrimonial fort pour le développement touristique : Mauprié	habitat et hébergement hôtelier et touristique
Nj	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées liés à la valorisation des potagers ou jardins de bord de Vonne et du Bourséron.	installations légères de loisirs de plein air et constructions légères uniquement
Nc	Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dédié aux activités touristiques, de loisirs et au camping	camping



## 1. La zone urbaine

Cette zone se divise en neuf secteurs mixtes ou spécialisés :

- Secteur UA
- Secteur UB
- Secteur UBc
- Secteur UV
- Secteur UC
- Secteur UCr
- Secteur UEa
- Secteur UEb
- Secteur UZ

Conformément au code de l'urbanisme (article R151-18), il s'agit d'espaces :

- déjà urbanisés
- où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

### **Secteur UA**

Il s'agit d'un secteur urbain mixte caractéristique des noyaux bâtis anciens du centre-ville.

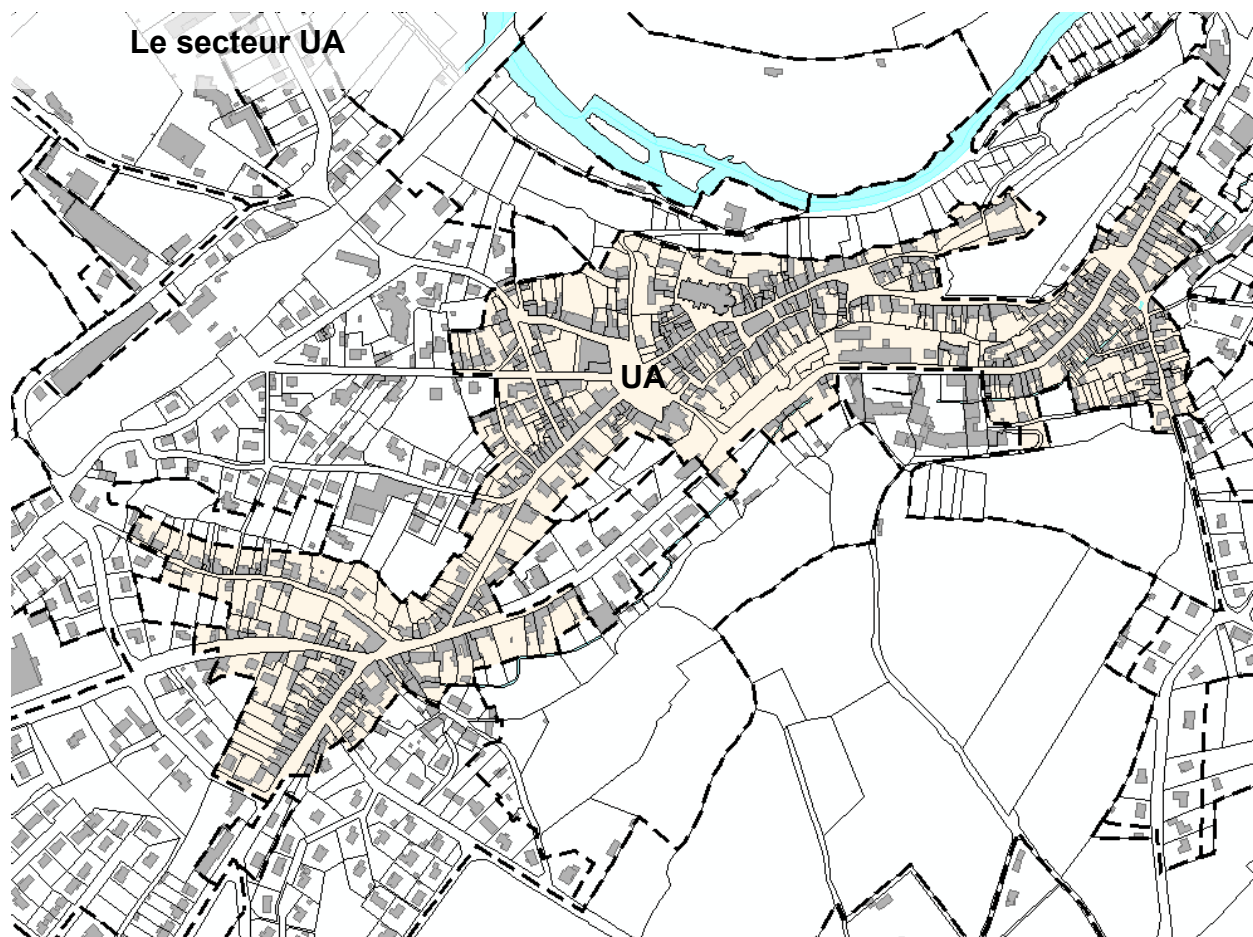
Le secteur UA concerne les secteurs d'urbanisation ancienne les plus remarquables (cité médiévale, faubourgs et ville basse) plus ou moins compacts, irrigués par un réseau de voies et ponctués d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Les fonctions urbaines y sont variées. L'habitat voisine avec quelques équipements/espaces publics et des activités économiques, artisanales, commerciales et de service.

- **Délimitation**

Le contour de la zone UA suit la délimitation du tissu urbain dense et ancien du centre-ville de Lusignan. La zone UA caractérise le tissu urbain ancien de la ville haute, de la ville historique basse, incluant les ilots urbains situés autour de la place du 8 Mai, de la Place du Gouverneur jusqu'à la Promenade de Blossac, bordant la Rue de Chypre, La Rue de la Guilbauderie, l'Avenue de la Libération et l'Avenue de Saintonge et les îlots de l'ancien Puy Berger (Rue Chebroux).

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par des espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial à préserver.

En effet, les rues sont marquées soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture de centre-ville (maisons de bourg en R+2, voire R+2+combles, avec rez-de-chaussée dédié, ou anciennement dédié au commerce, maisons bourgeoises, ...).



- **Les règles**

Le règlement du secteur UA est essentiellement destiné à :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement et l'évolution du bâti existant :

*Le potentiel constructible est en partie positionné dans les enveloppes urbaines existantes. Il faut donc que les règles du secteur permettent cette densification, à travers notamment l'absence de la règle d'emprise au sol maximale et de taille de parcelle minimale : elle est donc possible sur 100% des terrains. Afin de permettre les implantations en mitoyenneté, aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives n'est mise en œuvre. Cette souplesse permettra aux constructeurs d'adopter des implantations de bâtiments adaptées au bio-climatisme, dans le respect des alignements existants le long des voies dans ces tissus urbains anciens. Elles permettront aussi d'accentuer le caractère urbain des rues et des espaces publics. Soulignons cependant que les tissus bâtis laissent très peu d'espaces libres pour la densification, mais elle reste néanmoins possible, dans le respect de la forme urbaine ancienne en place.*

*La morphologie urbaine sera également renforcée avec des hauteurs et des gabarits autorisés cohérents avec ceux des constructions existantes au voisinage, sans excéder 12 mètres. La lecture de la rue sera conservée avec un principe d'accroche des constructions à l'alignement.*

*Afin de limiter l'usage de la voiture mais aussi favoriser la reprise des bâtiments vacants, aucune obligation de réalisation de stationnement n'est mise en œuvre. Ce dernier point permet de relativiser la place de la voiture et de pointer la volonté communale de voir les déplacements doux se développer.*

*L'idée est aussi de proposer des règles favorisant l'insertion paysagère des nouvelles constructions et encourageant la création architecturale et les architectures bioclimatiques. Des règles relatives au traitement des clôtures sont mises en place pour permettre de conserver la forme urbaine traditionnelle de ces secteurs, rappelons que ces règles relatives aux clôtures s'accompagnent d'une OAP thématique dédiée. Une attention particulière est portée sur les murs créés dans les pentes, situation assez courante à Lusignan.*

*L'article 4 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère laisse une « porte ouverte » aux constructions plus contemporaines et respectueuses de l'environnement, l'utilisation de matériaux plus respectueux, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables. D'une manière générale, les règles permettent (en les encadrant) les dispositifs techniques de production et d'économie d'énergie. Concernant la préservation du cadre de vie de la commune, l'article 5*

*participe au traitement qualitatif des espaces résidentiels afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité des espaces non bâtis (respect de l'identité paysagère locale).*

- favoriser la mixité sociale dans l'habitat

*La densification possible des parcelles en dents creuses permet de proposer des terrains de dimensions et d'agencement divers. Cette diversité permettra d'accueillir des ménages aux attentes variées et donc de favoriser la mixité sociale. L'implantation de logements sociaux ou assimilés dont la typologie est souvent plus urbaine sera également possible au sein de ces dents creuses.*

- à renforcer le rôle centralisateur du noyau historique de la commune, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans ce secteur, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, la restauration, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif

*Grâce à la possibilité d'implanter des commerces ou services et à la possibilité d'étendre les équipements existants, la diversité des fonctions urbaines est possible. Seules les activités incompatibles avec la fonction résidentielle ou présentant des nuisances incompatibles avec la vie urbaine (par exemple exploitations agricoles ou forestières) sont interdites dans le secteur UA.*

*Le secteur UA est donc le secteur qui présente le plus de diversité de destinations ou de sous-destinations autorisées. Cette diversité s'inscrit dans les orientations du PLU, du PLH et du SCoT.*

### **Secteurs UB et UBc**

Le secteur UB correspond à un secteur urbain mixte à dominante résidentielle, quartiers limitrophes des noyaux historiques.

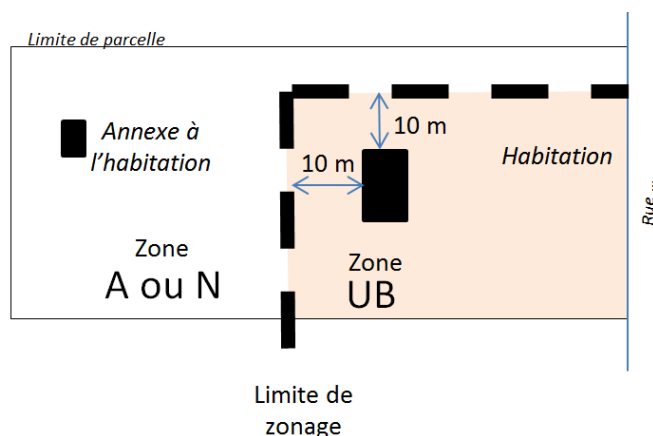
Le secteur UBc correspond à une typologie bâtie proche de celle observée en secteur UB mais jouant un rôle de centralité commerciale ou touristique.

- **Délimitation**

Le secteur UB concerne les quartiers et extensions plus récents du centre-ville de type pavillonnaire ou du bâti ancien de densité moins importante que le centre historique. Les bâtiments sont plutôt en retrait par rapport aux voies et espaces publics. Les fonctions urbaines y sont peu variées. L'habitat voisine avec quelques équipements/espaces publics et des activités économiques isolées ou de service.

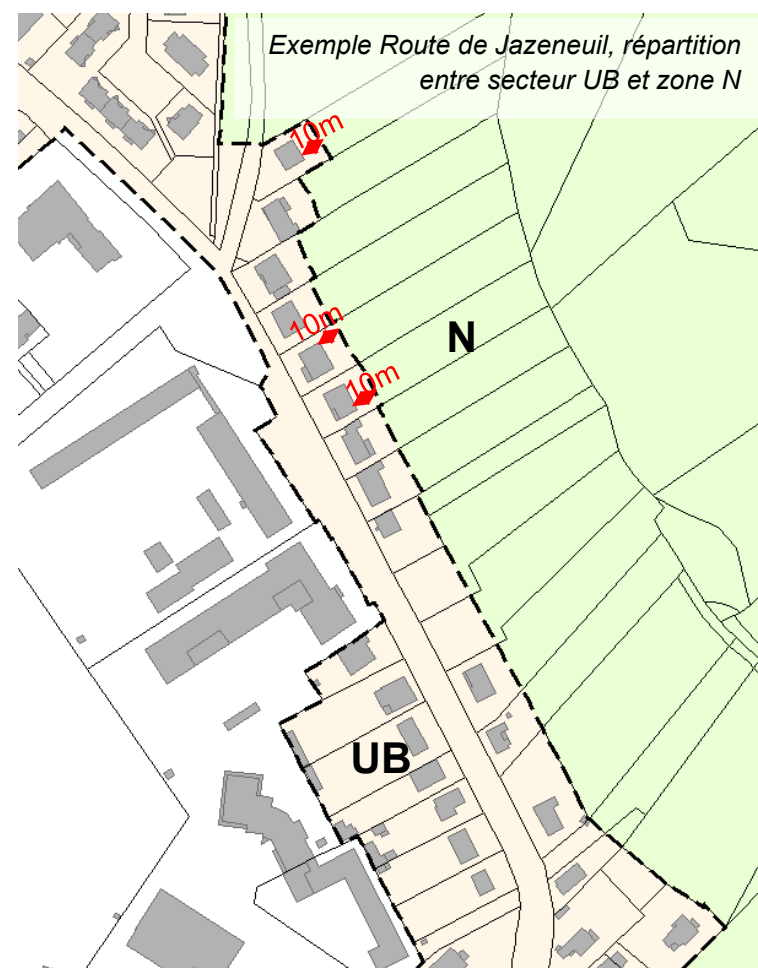
Le secteur UBc concerne l'urbanisation récente commerciale et de service (Route de Saintonge Est) ainsi que les activités liées au développement touristique à proximité du camping (restaurant, location de matériel...).

Un principe de découpage entre deux secteurs ou zones du PLU a été retenu lorsque le tissu urbain est trop « lâche » autour des habitations situées en périphérie de la zone urbanisée (parcelles en lanière notamment, annexes présents en fond de parcelle), afin d'éviter l'urbanisation de second rang qui viendrait perturber la lecture urbaine, déstabiliser le tissu bâti. Il a été choisi de répartir la parcelle entre deux secteurs (UB et N ou UB et A) en mettant en zone urbaine l'habitation principale et une marge de 10 mètres minimum à l'arrière de celle-ci et sur les côtés :



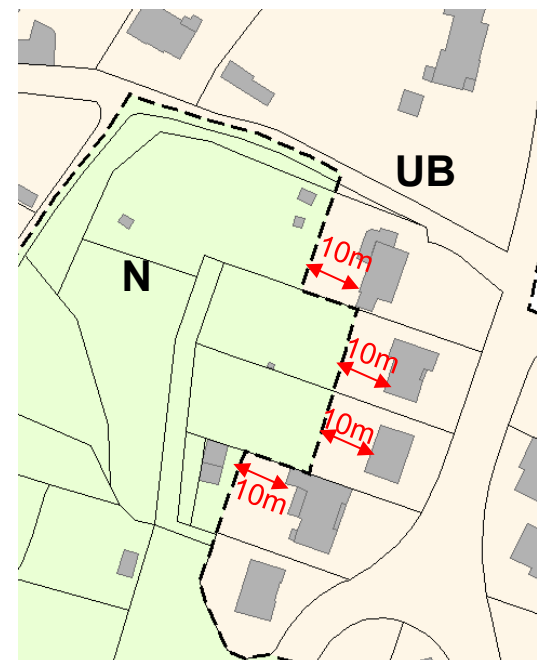
C'est en partie le cas de parcelles Route de Vivonne, Rue de Chypre, Rue des Pins, Route de Jazeneuil ...

Au regard des règles édictées par le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR et des principes désormais en vigueur en matière d'équipements et réseaux (en particulier d'assainissement), la constructibilité d'espaces diffus autour des centralités et en urbanisation linéaire le long des voies ne peut être maintenue. Il s'agit d'une évolution importante de zonage ainsi, le secteur UB englobe les constructions existantes, ne permettant pas d'extension des noyaux déjà bâtis (au-delà de cette enveloppe).





Ce même principe de répartition entre deux zonages (UB et N) a été utilisé pour la préservation des cœurs d'îlots d'intérêt paysager ou écologique au cœur des espaces urbanisés (falaises, périmètre autour d'un gouffre, rives du Bourseron...) et classés en zone naturelle, par exemple ici Rue de Bretagne :



- **Les règles**

Le règlement des secteurs UB et UBc est essentiellement destiné à :

- renforcer « l'urbanité » de ces espaces en permettant un resserrement et une densification du tissu urbain et utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels

*Le potentiel constructible est en partie positionné dans les enveloppes urbaines existantes. Il faut donc que les règles du secteur permettent cette densification, à travers notamment l'absence de la règle d'emprise au sol maximale et de taille de parcelle minimale : elle est donc possible sur 100% des terrains. Aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives n'est mise en œuvre, les implantations en mitoyenneté, à l'alignement des voies ou en retrait des nouvelles constructions sont donc autorisées. Cette souplesse permettra aux constructeurs d'adopter des implantations de bâtiments adaptées au bio-climatisme. Elles permettront aussi d'accentuer le caractère urbain des rues et des espaces publics.*

*La morphologie urbaine sera également renforcée avec des hauteurs et des gabarits autorisés cohérents avec ceux des constructions existantes au voisinage, sans excéder 9 mètres. De même, pour rendre plus agréable cette densification et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose que les espaces libres (ou non bâti) doivent être traités en espaces paysagés à au moins 50%.*

*L'article 4 sur qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère laisse une « porte ouverte » aux constructions plus contemporaines et respectueuses de l'environnement, l'utilisation de matériaux plus respectueux, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables. D'une manière générale, les règles permettent (en les encadrant) les dispositifs techniques de production et d'économie d'énergie. Concernant la préservation du cadre de vie de la commune, l'article 5 participe au traitement qualitatif des espaces résidentiels afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité des espaces non bâtis (respect de l'identité paysagère locale).*

- favoriser la mixité sociale dans l'habitat

*La densification possible des parcelles en dents creuses permet de proposer des terrains de dimensions et d'agencement divers. Cette diversité permettra d'accueillir des ménages aux attentes variées et donc de favoriser la mixité sociale. L'implantation de logements sociaux ou assimilés dont la typologie est souvent plus urbaine sera également possible au sein de ces dents creuses.*

*Soulignons que l'article 1 du secteur UB affirme la vocation essentiellement résidentielle de ce secteur, ce qui constitue la principale distinction avec le secteur UBc qui lui a une vocation essentiellement mixte, liée à son rôle de centralité (commerciale et touristique notamment).*

- à renforcer le rôle centralisateur de la Route de Saintonge en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans ce secteur, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, la restauration, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif

*Grâce à la possibilité d'implanter des commerces ou services et à la possibilité d'étendre les équipements existants en secteur UBc, la diversité des fonctions urbaines est possible. Seules les activités incompatibles avec la fonction résidentielle ou présentant des nuisances incompatibles avec la vie urbaine (par exemple exploitations agricoles ou forestières) sont interdites dans ce secteur.*

*Le secteur UBc est donc un secteur qui présente une diversité de destinations ou de sous-destinations autorisées. Cette diversité s'inscrit dans les orientations du PLU, du PLH et du SCoT. Ce secteur UBc est la continuité en termes de morphologie urbaine du secteur UBc, et la continuité en termes de fonctionnement urbain du secteur UA.*

- En secteur UBc, favoriser la revalorisation et le développement commercial de ce secteur, de limiter l'usage de la voiture lorsque cela est possible, utiliser le stationnement public et les parkings commerciaux déjà existants. Ainsi aucune réglementation en matière de stationnement dans ce secteur n'est mise en œuvre.

### Secteur UV

Il s'agit de secteur urbain des hameaux de La Potière et La Bruyère et des quartiers périphériques du centre-ville (La Groussinière et La Touche), à dominante résidentielle. Ces quartiers ou hameaux sont destinés à être principalement densifiés en habitat (hameau de typologie X).

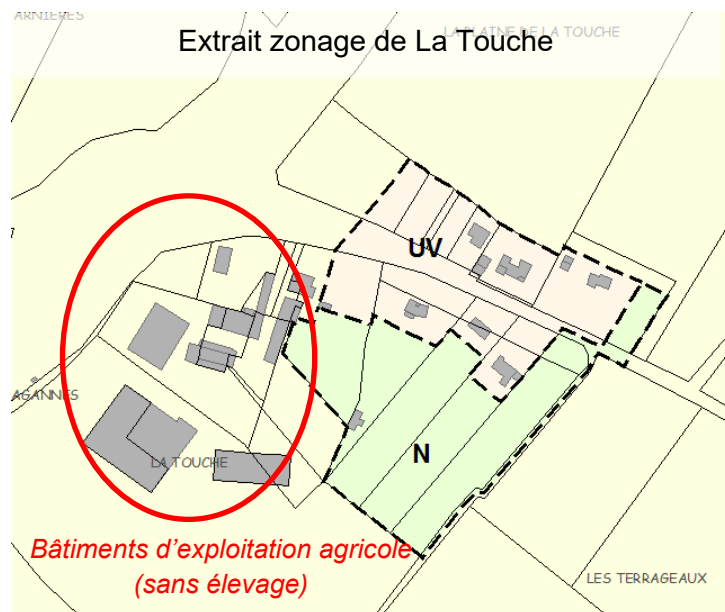
Après un classement par type X, Y, Z (cf. chapitre Classification des hameaux) de tous les hameaux, les principes de zonage suivant ont donc été retenus pour les hameaux à vocation principalement résidentielle (qui n'accueillent pas d'exploitation agricole ou lorsqu'elle se situe en marge de l'enveloppe urbaine ou d'activités économiques spécifiques) :

Définition des typologies de hameaux	Zonage proposé	Références du Code de l'Urbanisme	Hameaux concernés
<b>Hameau X</b>	Zone urbaine (U)	Art. R151-18 « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs <b>déjà urbanisés</b> et les <b>secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</b> »	<b>La Potière La Bruyère La Touche La Groussinière</b>
<b>Hameau Y</b>	STECAL	Art. L151-13 « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil ( <b>STECAL</b> ) limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; ... »	<b>Mauprié/La Martinière</b>
<b>Hameau Z</b>	Zone agricole ou naturel (A ou N)	Art.151-25 et 23 « Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées ...; 2° Les constructions, installations, <b>extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation</b> , changements de destination et aménagements... »	<b>Tous les autres hameaux à vocation principalement résidentielle ou agricole (c'est-à-dire hors activités économiques spécifiques ou équipements de service publics du type INRA, déchetterie, industrie de stockage et découpe de pierre,...)</b>

Un secteur UV a donc été créé pour les hameaux de type « X » à vocation principalement résidentielle afin de favoriser leur densification en habitat.

- **Délimitation**

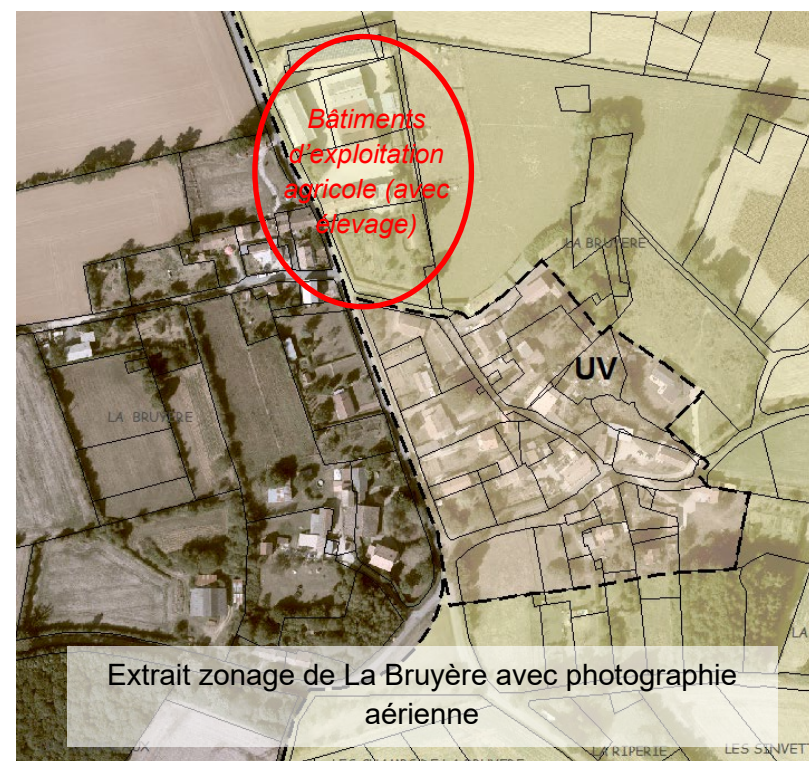
Le zonage UV englobe les constructions existantes, ne permettant pas d'extension des noyaux déjà bâtis (au-delà de l'enveloppe urbanisée existante). Un principe de découpage entre deux secteurs ou zones du PLU a été retenu lorsque le tissu urbain UV est trop « lâche » autour des habitations situées en périphérie de la zone urbanisée, afin d'éviter l'urbanisation de second rang qui viendrait perturber la lecture urbaine, déstabiliser le tissu bâti. Il a été choisi de répartir la parcelle entre deux secteurs (UV et N ou A) en mettant en zone urbaine l'habitation principale et une marge de 10 mètres minimum à l'arrière de celle-ci et sur les côtés.



Dans les quatre hameaux, une exploitation agricole se situe à proximité ou en périphérie de la zone urbanisée. Une attention particulière a donc été portée pour exclure de la zone urbanisée les bâtiments d'exploitation (au regard du diagnostic agricole réalisé et actualisé en juin 2019) et de ne pas contraindre les éventuels projets de développement de l'activité :

Un principe de découpage entre deux secteurs ou zones du PLU a aussi été retenu lorsque le tissu urbain est trop « lâche » autour des habitations situées en périphérie de la zone urbanisée (parcelles en lanière notamment, annexes présents en fond de parcelle), afin d'éviter l'urbanisation de second rang qui viendrait perturber la lecture urbaine, déstabiliser le tissu bâti. Il a été choisi de répartir la parcelle entre deux secteurs (UV et N ou UV et A) en mettant en zone urbaine l'habitation principale et une marge de 10 mètres minimum à l'arrière de celle-ci et sur les côtés. C'est notamment le cas pour le zonage de la Touche ci-contre.

Soulignons le cas particulier du hameau de La Bruyère qui est partagé entre deux communes, la délimitation de l'enveloppe urbaine (et l'analyse des capacités de densification qui en découle) a donc été construite en appui du hameau dans sa globalité.





- **Esprit des règles**

Le règlement du secteur UV se distingue essentiellement de celui du secteur UB par les destinations autorisées ainsi les commerces et activités de services y sont globalement interdits, la vocation résidentielle est affirmée. Ainsi le règlement du secteur UV est essentiellement destiné à renforcer « l'urbanité » de ces espaces en permettant un resserrement et une densification du tissu urbain et utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels.

*Le potentiel constructible est pour une légère partie positionné dans les enveloppes urbaines des hameaux (La Poitière et La Bruyère) et quartiers (La Touche et La Groussinière). Il faut donc que les règles du secteur permettent cette densification, à travers notamment l'absence de la règle d'emprise au sol maximale et de taille de parcelle minimale : elle est donc possible sur 100% des terrains. Aucune règle de recul par rapport aux limites séparatives n'est mise en œuvre, les implantations en mitoyenneté, à l'alignement des voies ou en retrait des nouvelles constructions sont donc autorisées. Cette souplesse permettra aux constructeurs d'adopter des implantations de bâtiments adaptées au bio-climatisme. Elles permettront aussi d'accentuer le caractère urbain des rues et des espaces publics.*

*La morphologie urbaine sera également renforcée avec des hauteurs et des gabarits autorisés cohérents avec ceux des constructions existantes au voisinage, sans excéder 7 mètres. De même, pour rendre plus agréable cette densification et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose que les espaces libres (ou non bâti) doivent être traités en espaces paysagés à au moins 50%.*

*L'article 4 sur qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère laisse une « porte ouverte » aux constructions plus contemporaines et respectueuses de l'environnement, l'utilisation de matériaux plus respectueux, ou encore leurs dispositifs d'économies et de production d'énergies renouvelables. D'une manière générale, les règles permettent (en les encadrant) les dispositifs techniques de production et d'économie d'énergie. Concernant la préservation du cadre de vie de la commune, l'article 5 participe au traitement qualitatif des espaces résidentiels afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité des espaces non bâtis (respect de l'identité paysagère locale).*

- favoriser la mixité sociale dans l'habitat

*La densification possible des parcelles en dents creuses permet de proposer des terrains de dimensions et d'agencement divers. Cette diversité permettra d'accueillir des ménages aux attentes variées et donc de favoriser la mixité sociale.*

## **Secteurs UC et UCr**

Il s'agit de secteurs urbains spécialisés dans les activités commerciales. Le secteur UC concerne le secteur urbain spécialisé dans les activités commerciales périphériques (Avenue de Saintonge Ouest) de densification commerciale. Le Secteur UCr concerne les secteurs urbains spécialisés dans les activités commerciales périphériques (secteur de la Roche Grolleau) de renouvellement commercial.

- **Délimitation**

Le secteur UC englobe l'ensemble commercial de l'entrée ouest Route de Saintonge, y compris les cellules commerciales construites au printemps 2019 (pas encore représentées sur la version de fond cadastral utilisé pour le zonage du PLU). Le secteur UCr englobe le site commercial de La Roche Grolleau. La définition de ces deux périmètres s'appuie sur les parcelles artificialisées.

- **Les règles**

Le règlement des secteurs UC et UCr est essentiellement destiné à :

- Pour le secteur UC permettre un développement rationnel et maîtrisé des constructions existantes, réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui entourent le secteur UC, favoriser la densification commerciale et affirmant la vocation de commerce d'envergure (pas de commerce quotidien), inciter à l'intégration paysagère des constructions

*Ces règles sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site. Il s'agit de permettre une utilisation optimale de ces espaces artificialisés avec de nouvelles constructions d'activités commerciales s'il s'agit de commerce d'envergure tout en favorisant une bonne cohabitation avec l'habitat, parfois proche et intégration de celles-ci dans le site.*

*Par ailleurs, pour rendre plus agréable cette densification commerciale et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose que les espaces libres soient traités en espaces paysagés à au moins 50%. Ainsi le souci de la consommation d'espace et de perméabilité des sols n'est pas uniquement réservé aux zones d'habitat, mais s'applique également aux parcelles d'activités. Des règles d'intégration paysagère ou de création d'espaces libres paysagés assureront le développement qualitatif de ces secteurs. Pour les mêmes raisons, la hauteur des constructions doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage sans pouvoir excéder 9 mètres (dispositions particulières pour des besoins autres liés aux besoins de l'activité) ce qui permet de maintenir des gabarits modérés, en continuité de l'existant.*

*Enfin pour affirmer la vocation de commerce d'envergure et en compatibilité avec le SCoT, les nouvelles constructions commerciales auront une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Ce seuil de 500 m<sup>2</sup> a été retenu pour être compatible avec le*

*seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente retenu dans le SCoT car pour rappel la surface de plancher d'un bâtiment commercial comprend à la fois la surface de vente et la surface des réserves et locaux techniques.*

- pour le secteur UCr, renouveler les activités commerciales et leur permettre d'évoluer, tout en réduisant les nuisances liées aux activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui les entourent, en affirmant la vocation de commerce d'envergure (pas de commerce quotidien) en favorisant l'intégration paysagère des constructions

*Ces règles sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site. Il s'agit de permettre un renouvellement des activités et donc des bâtiments commerciaux uniquement s'il s'agit de commerce d'envergure tout en favorisant une bonne cohabitation avec l'habitat, parfois proche.*

*Par ailleurs, pour rendre plus agréable cette densification commerciale et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose que les espaces libres soient traités en espaces paysagés à au moins 50%. Ainsi le souci de la consommation d'espace et de perméabilité des sols n'est pas uniquement réservé aux zones d'habitat, mais s'applique également aux parcelles d'activités. Des règles d'intégration paysagère ou de création d'espaces libres paysagés assureront le développement qualitatif de ces secteurs. Pour les mêmes raisons, la hauteur des constructions doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage sans pouvoir excéder 9 mètres (dispositions particulières pour des besoins autres liés aux besoins de l'activité) ce qui permet de maintenir des gabarits modérés, en continuité de l'existant.*

*Enfin pour affirmer la vocation de commerce d'envergure et en compatibilité avec le SCoT, les changements de destination en commerce ne seront autorisés que sur les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Ce seuil de 500 m<sup>2</sup> a été retenu pour être compatible avec le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente retenu dans le SCoT car pour rappel la surface de plancher d'un bâtiment commercial comprend à la fois la surface de vente et la surface des réserves et locaux techniques.*

### **Secteurs UEa et UEb**

Il s'agit de secteur urbain spécialisé à dominante d'activités économiques accueillant pour le secteur UEa de l'habitat.

- **Délimitation**

Le secteur UEa correspond à la partie de la zone d'activités de La Georginière dans laquelle des constructions à usage d'habitation sont présentes.

Le secteur UEb correspond aux zones d'activités économiques de La Georginière, La Groussinière, La Chaponnerie ainsi qu'aux sites d'entreprises industrielles mono-spécifiques implantés sur des emprises foncières conséquentes (en cœur de ville ou en périphérie). Pour rappel, le DAAC du SCoT indique la zone d'activités de La Georginière comme un parc structurant.

- **Les règles**

Le règlement des secteurs UEa et UEb est essentiellement destiné à :

- sur le secteur UEb, renforcer les activités en place en leur permettant d'évoluer, tout en réduisant les nuisances liées aux activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui les entourent en favorisant l'intégration paysagère des constructions. Les secteurs UEb accueillent des entreprises de formes architecturales et d'activités diversifiées. Il s'agit de permettre à cette richesse économique du territoire de perdurer, d'évoluer et de s'agrandir si nécessaire tout en portant une attention particulière sur l'intégration des constructions dans l'environnement et le paysage et une bonne cohabitation entre ces différentes activités.
- pour le secteur UEa, permettre aux habitations existantes d'évoluer de façon mesurée et permettre le changement de destination des bâtiments vacants vers de l'habitat. Il s'agit d'encourager le changement de destination des bâtiments existants qui ne sont plus adaptés aux activités économiques aujourd'hui. Cette petite partie de la zone d'activités de la Georginière est très complexe à gérer car elle accueille une mixité de fonctions (service, commerces, artisanat, habitat...) et d'usages. Les règles sont donc destinées à lutter contre la future vacance potentielle sur cette zone et permettre aux activités en place d'évoluer de façon mesurée (par extension) sans renforcer la vocation commerciale de la zone.

*Ces règles sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site. Il s'agit de permettre un renouvellement des activités, des extensions si nécessaires. En secteurs UEb, les gabarits des constructions étant disparates il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour la construction à vocation d'industrie ou d'entrepôt. Celle-ci sera fixée qualitativement au regard de l'environnement bâti. De la même façon, les implantations des constructions sont libres sous réserve de s'insérer dans le contexte où elles s'inséreront.*

*Par ailleurs, pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et renforcer les aménagements paysagés, le règlement impose que les espaces libres doivent être traités en espaces paysagés à au moins 50%. Ainsi le souci de la consommation d'espace et de perméabilité des sols n'est pas uniquement réservé aux zones d'habitat, mais s'applique également aux parcelles d'activités. Des règles d'intégration paysagère ou de création d'espaces libres paysagés assureront le développement qualitatif de ces secteurs.*

### **Le secteur UZ**

Il s'agit de secteurs urbains spécialisés correspondant à des sites accueillant exclusivement des équipements, espaces et services d'intérêt collectif ou services publics, ou de loisirs.

- **Délimitation**

Le secteur UZ a été délimité sur les espaces ou équipements publics ou d'intérêt collectif les plus imposants. Il correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : caserne du SDIS, maison de la petite enfance, le Plan Vert, Maison des Services, Hôpital, secteur nord d'équipements sportifs et scolaires, jardin public de Puy Berger, cimetière et Aire des Bastilles.

- **Les règles**

Le règlement du secteur UZ est essentiellement destiné à permettre un bon déroulement des activités sportives, scolaires, de loisirs, sanitaires et sociales, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.

D'une manière générale, les règles de cette zone facilitent le maintien et le développement des équipements publics : règles d'implantations souples (alignement ou retrait par rapport à la voirie, et mitoyenneté ou retrait par rapport aux parcelles voisines), absence de règle chiffrée d'emprise au sol et de hauteur. Les gabarits et architectures sont diverses et donc les besoins d'évolution complexes à anticiper, le règlement s'oriente donc sur des règles plus qualitatives que quantitatives. Toutefois, compte tenu de leur positionnement dans et en limite d'espaces urbanisés, le règlement insiste sur l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments, la composition harmonieuse avec le contexte urbain existant.



## **2. Les zones à urbaniser**

Les zones ou secteurs à urbaniser sont de cinq types :

- Secteur 1AU
- Secteur 2AU
- Secteur 1AUC
- Secteur 1AUE
- Secteur 1AUZ

Conformément au code de l'urbanisme (article R151-20), il s'agit d'espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ou du secteur ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ces secteurs sont classés en 1AU (1AU, 1AUC, 1AUE, 1AUZ). Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, dans ce cas le secteur a été classé en 2AU.

### **Les secteurs 1AU et 2AU**

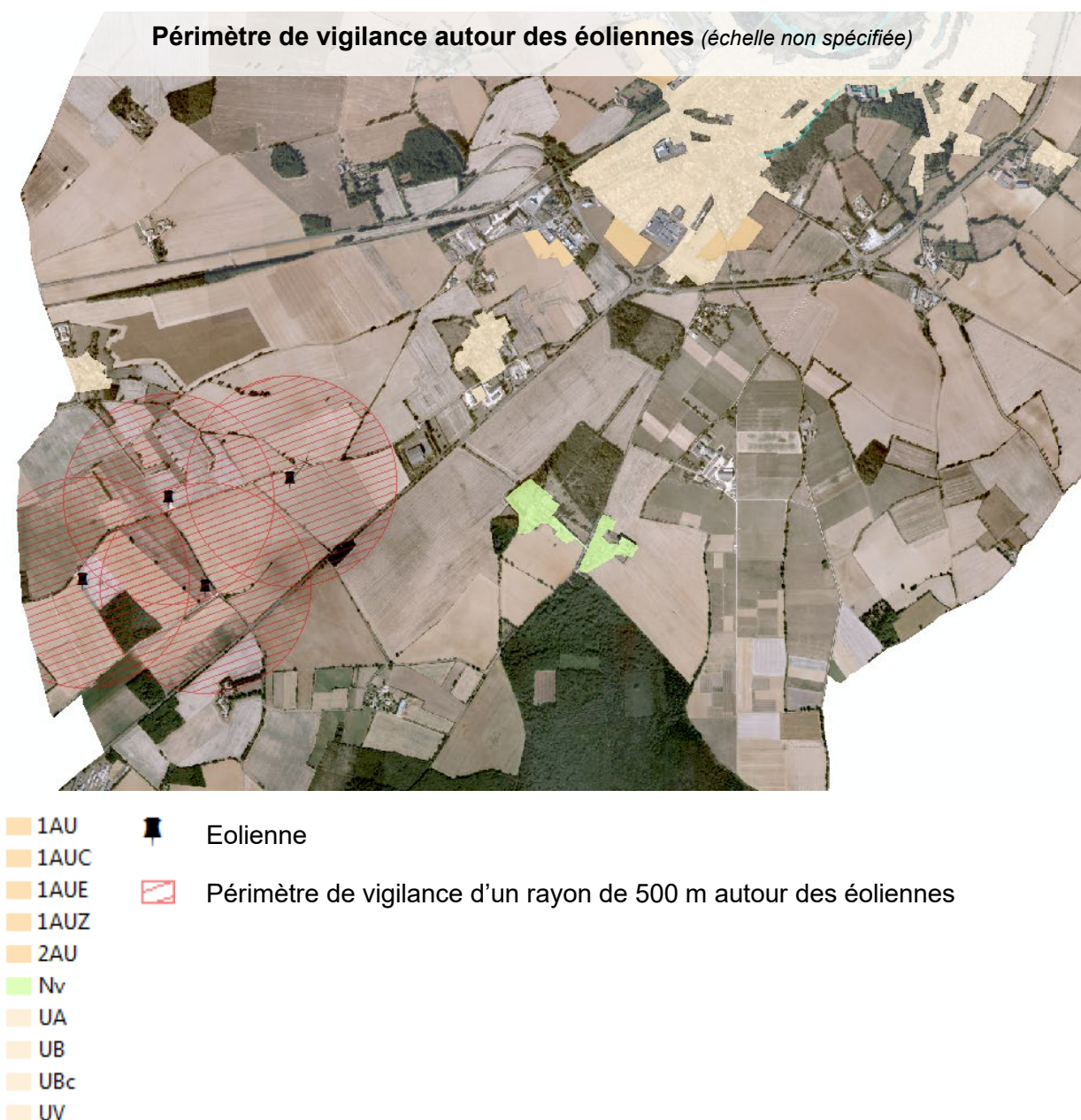
- **Délimitation**

Les secteurs 1AU correspondent à des zones à urbaniser à court terme destinées à une urbanisation future à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le secteur 2AU correspond à une zone à urbaniser à moyen terme destinée à une urbanisation future à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le dimensionnement de ces secteurs découle directement du comparatif entre l'objectif de production de logement retenu dans le PADD et le bilan du potentiel de logements réalisables dans les tissus urbains existants (cf. chapitre « Justification de l'équilibre entre les objectifs de production de logements et les ouvertures à l'urbanisation à vocation résidentielle »). Ainsi, après analyse, un besoin d'environ 5,6Ha en extension de l'urbanisation a été évalué. Au regard des objectifs du PLH et des orientations du PADD débattus, deux principes ont guidé le choix de localisation des zones 1AU. Il s'agit d'accueillir des jeunes ménages et de privilégier le développement des logements dans les secteurs du centre-ville attractifs pour cette population active, donc à proximité des écoles, des équipements sportifs, de gare ferroviaire, ... Les

zones ouvertes à l'urbanisation sont donc préférentiellement positionnées au nord-ouest du centre-ville, dans le prolongement immédiat des zones urbanisées existantes Route de Jazeneuil. Il s'agit aussi sur la commune de développer du logement sénior, qui lui présentera une attractivité s'il se situe à proximité des services notamment médicaux et des commerces. Le choix s'est donc porté à proximité de l'Avenue de Saintonge, en second front. Enfin pour compléter cette offre, une zone sera ouverte dans un second temps à l'urbanisation, dans le prolongement de la zone 1AU. La stratégie a donc porté sur la constitution d'une offre de logements complémentaire et non concurrente.

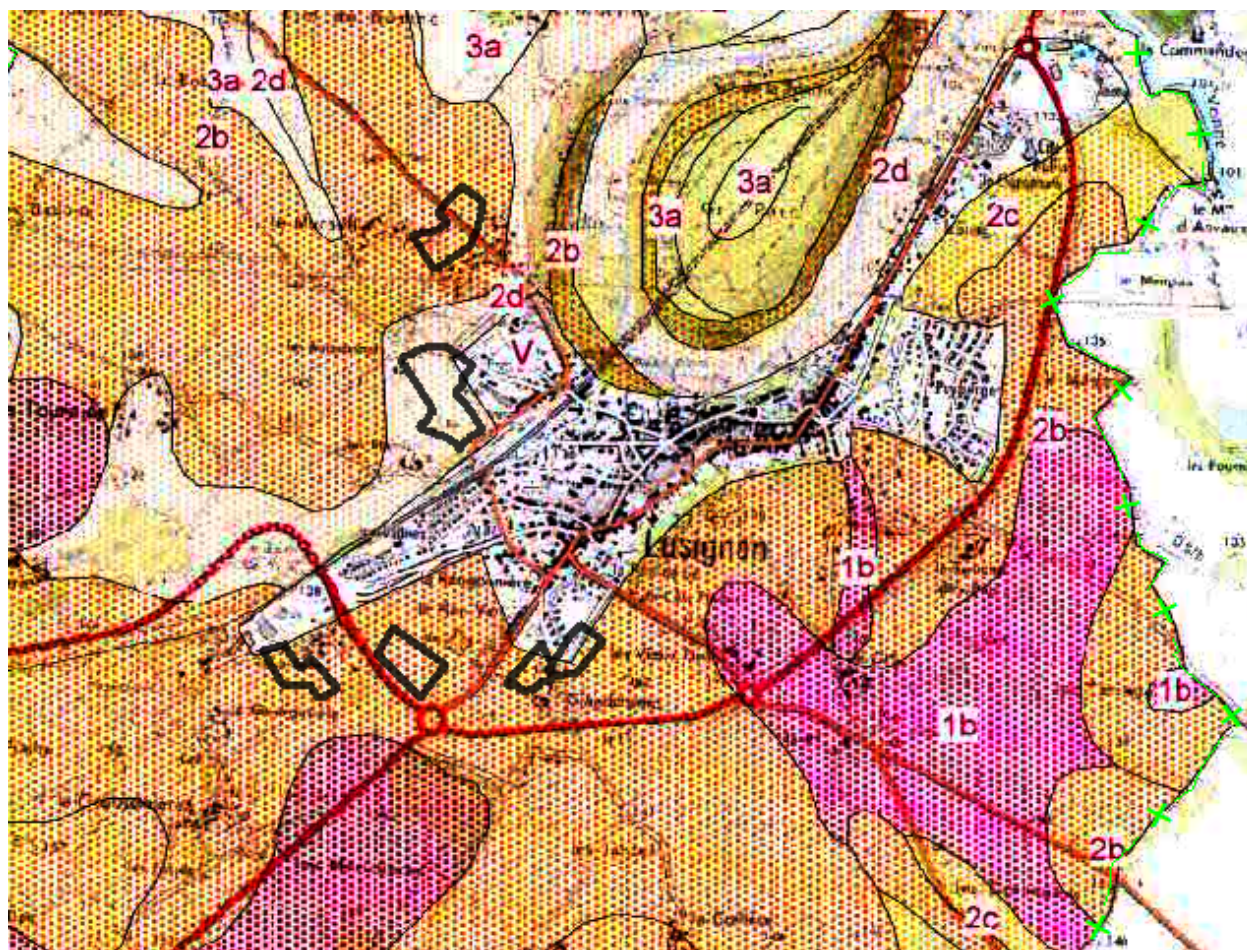
Par ailleurs, quatre éoliennes dont trois de grande dimension sont en service sur la commune. Elles ont été prises en compte dans les choix de zonage, notamment aucune zone susceptible d'accueillir de nouvelles constructions de logements (zone UA, UB, UBc, UV, 1AU, 2AU et Nv) n'est programmée dans un rayon de 500 mètres (périmètre de vigilance retenu) autour de celles-ci, en raison notamment des risques de nuisances sonores qu'elles pourraient présenter pour un voisinage proche.





Soulignons également que les zones à urbaniser se situent sur des terrains qui ne présentent pas un très bon potentiel d'aptitude agricole  
(source : secteurs 1AU, 2AU, 1AUC, 1AUZ, 1AUE du plan de zonage et carte des sols Chambre d'agriculture juillet 2014).

**Extrait de la superposition des contours des zones à urbaniser avec la carte des Sols** (sans échelle spécifique)



- 1AU
- 1AUC
- 1AUE
- 1AUZ
- 2AU

**Carte des sols de la Vienne**  
*Aptitudes agricoles des sols*

- Sol à très bon potentiel (1a)
- Sol à très bon potentiel (1b)
- Sol à bon potentiel (2a)
- Sol à bon potentiel (2b)
- Sol à potentiel moyen (2c)
- Sol à potentiel moyen (2d)
- Sol à potentiel limité (3a)
- Sol à potentiel limité (3b)
- Sol à faible potentiel (4a)
- Sol à très faible potentiel (4b)
- Tourbes (T)
- Villes et eau libre (V)

- **Les règles**

Le règlement des secteurs 1AU est essentiellement destiné à :

- créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat

*La vocation résidentielle est clairement exprimée dans les destinations de constructions autorisées dans la zone. Ainsi la densité attendue sur les différents secteurs est de l'ordre de 14 logements par hectare brut en moyenne en compatibilité avec le SCoT (traduction chiffrée énoncée dans l'OAP) et un nombre de logements sociaux minimum par site au regard des objectifs du PLH est projeté et rappelé dans l'article 2 du règlement du secteur.*

- permettre des formes urbaines variées

*Les gabarits induits par la réglementation de la zone permettent une grande diversité des formes bâties (hauteur différenciée par site, dans l'OAP). Ainsi, le rapport entre le gabarit des nouvelles constructions et les espaces publics, privés ou semi-privés peut être source de grande richesse dans la morphologie de cette urbanisation à venir. Ce gabarit s'intègre dans la typologie générale des zones bâties de la commune avec des règles qualitatives d'harmonie.*

*Avec des hauteurs de clôtures limitées à 1,50 m sur la rue et avec les natures de clôtures variées, une diversité de composition de l'espace public sera possible tout en préservant l'intimité entre les propriétés.*

*Enfin, pour rendre la densité des constructions plus agréable et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose comme en zone urbaine que les espaces libres (ou non bâti) soient traités en espaces paysagés à 50% minimum.*

- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant

*Les principes de voirie et de liaisons douces figurent dans les schémas d'aménagement des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. De même, seules les opérations d'ensemble sont autorisées afin de garantir le respect de ces orientations d'aménagement.*

- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

*Tout comme en zone urbaine, afin de réduire les consommations d'énergie dans le bâti, les règles d'implantation relativement souples permettent que l'orientation des nouvelles constructions maximise les apports solaires, tout en préservant les apports solaires des bâtiments voisins.*

*Enfin, rappelons que les OAP qu'elles soient thématiques ou sectorielles viennent également encadrer l'urbanisation à venir sur ces secteurs.*

Le règlement du secteur 2AU est essentiellement destiné à :

- maîtriser l'évolution des constructions

*Compte-tenu de leur caractère « gelé » en attente d'une modification ou d'une révision du PLU, les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteurs sont peu nombreuses, essentiellement limitées aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les règles sont essentiellement destinées à cadrer l'implantation de ces éventuelles constructions ainsi que l'aménagement de voies nouvelles.*

- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs

*Le secteur 2AU correspond à un terrain dont l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'à une certaine échéance. Il permet de programmer la venue de nouveaux habitants et ainsi de mieux gérer la capacité des équipements communaux. De plus, des principes de raccordement au réseau de voirie existant étant envisagés dans le règlement et dans les OAP, l'aménagement de ce secteur se fera en cohérence avec l'urbanisation existante.*

- permettre un aménagement cohérent sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation principale résidentielle dans le PLU

*Pour assurer la cohérence de l'ensemble des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, malgré un phasage temporel de leur construction, il y a une volonté que les règles se complètent.*

## **Le secteur 1AUC**

- **Délimitation**

Le secteur 1AUC correspond à une zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'activités commerciales. En compatibilité avec le SCoT, la zone commerciale d'entrée de ville Avenue de Saintonge sera amenée à être renforcée avec ce secteur. Il s'agit d'un secteur **d'environ 2,5 Ha, adjacent à la zone UC existante** qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle. La zone est soumise aux dispositions de l'article L111-6 en partie et qu'une étude dérogatoire (article L111-7 du code de l'urbanisme) sera nécessaire pour l'urbanisation de la partie de zone concernée.



- **Les règles**

Le règlement du secteur AUC est essentiellement destiné à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé des constructions existantes, réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui bordent en partie le secteur AUC, favoriser la densification commerciale et affirmant la vocation de commerce d'envergure (pas de commerce quotidien) en entrée ouest de ville en compatibilité avec le SCoT, inciter à l'intégration paysagère des futures constructions

*Ces règles sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site. Il s'agit de permettre une utilisation optimale de ces espaces nouvellement artificialisés avec de nouvelles constructions d'activités commerciales s'il s'agit de commerce d'envergure tout en favorisant une bonne cohabitation avec l'habitat, parfois proche et intégration de celles-ci dans le site.*

*Par ailleurs, pour rendre plus agréable cette urbanisation commerciale et favoriser l'infiltration des eaux de pluie, le règlement impose que les espaces libres soient traités en espaces paysagés à au moins 50%. Ainsi le souci de la consommation d'espace et de perméabilité des sols n'est pas uniquement réservé aux zones d'habitat, mais s'applique également aux parcelles d'activités. Des règles d'intégration paysagère ou de création d'espaces libres paysagés assureront le développement qualitatif de ces secteurs. Pour les mêmes raisons, la hauteur des constructions doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage sans pouvoir excéder 6 mètres (dispositions particulières pour des besoins autres liés aux besoins de l'activité) ce qui permet de maintenir des gabarits modérés, avec des épannelages variés depuis la RD611.*

*Enfin pour affirmer la vocation de commerce d'envergure et en compatibilité avec le SCoT, les nouvelles constructions commerciales auront une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>. Ce seuil de 500 m<sup>2</sup> a été retenu pour être compatible avec le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente retenu dans le SCoT car pour rappel la surface de plancher d'un bâtiment commercial comprend à la fois la surface de vente et la surface des réserves et locaux techniques.*

## **Le secteur 1AUE**

Il s'agit d'un secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'accueil d'activités économiques.

- **Délimitation**

Le secteur 1AUE correspond au prolongement immédiat de la zone d'activités de La Georginière. Pour rappel, le DAAC du SCoT indique la zone d'activités de La Georginière comme un parc structurant et prévoit son extension.

- **Les règles**

Le règlement du secteur 1AUE est essentiellement destiné à renforcer la zone d'activités existante de la Georginière en lui permettant de s'étendre et d'évoluer en favorisant l'intégration paysagère des constructions. Il s'agit de permettre à cette richesse économique du territoire de perdurer, d'évoluer et de s'agrandir si nécessaire tout en portant une attention particulière sur l'intégration des constructions dans l'environnement et le paysage et une bonne cohabitation entre ces différentes activités.

Au regard de la diversité des activités et des typologies de construction, le règlement s'attache davantage à mettre en œuvre des règles qualitatives permettant l'intégration des constructions que les règles chiffrées. Par exemple, les hauteurs des bâtiments d'industrie ou d'entrepôt ne sont pas fixées, en revanche elles doivent permettre « d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants ou s'inscrire par ses qualités architecturales dans une dynamique de repère dans le territoire communale ».

Afin d'encourager la limitation du mitage agricole, les bâtiments d'activité agricole et forestière pourront également s'y implanter.

Par ailleurs, pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et renforcer les aménagements paysagés, le règlement impose que les espaces libres soient traités en espaces paysagés à au moins 50%. Ainsi le souci de la consommation d'espace et de perméabilité des sols n'est pas uniquement réservé aux zones d'habitat, mais s'applique également aux parcelles d'activités.

Des règles d'intégration paysagère ou de création d'espaces libres paysagés assureront le développement qualitatif de ces secteurs. Il s'agit également de porter une attention particulière aux dispositifs techniques qui peuvent fortement perturber la qualité des zones économiques et imposant leur dissimulation.

## **Le secteur 1AUZ**

- **Délimitation**

Le secteur AUZ est un secteur à urbaniser à court terme destiné à une urbanisation future à vocation principale d'équipements, d'espaces et de services d'intérêt public ou collectif ou aux loisirs, pour répondre notamment à l'enjeu de rabattement piéton et cycliste sur la gare. Il s'agit de deux parcelles en limite des zones urbaines d'équipements publics.

- **Les règles**

Afin de laisser le temps de murir ce projet, une servitude a été mise en place pour donner le temps à la commune de définir précisément le projet d'aménagement. La servitude permet de préserver le foncier qui présente un véritable intérêt de par sa localisation et des équipements et services présents à proximité, une zone de gel à 5 ans est mise en place (servitude d'attente d'un projet global relevant de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme). Conformément à l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, seules les constructions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisées si leur emprise au sol est inférieure à 40 m². Sont spécifiquement autorisées les installations de plein air et les aménagements s'y afférant, les aires de stationnements ouvertes au public ..

### **3. Les zones naturelles**

#### **La zone naturelle (N)**

La zone naturelle « zone N » identifie les espaces présentant une qualité et un intérêt paysager ou écologique ou présentant un caractère naturel ou forestier. Elle accueille les écarts et hameaux intégrés à ces espaces.

Elle comprend trois types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) :

- Secteur Nv,
- Secteur Nj,
- Secteur NI,











- **Délimitation**

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, un caractère naturel ainsi que les cœurs d'îlot naturels dans les zones bâties (poumons verts, espaces de falaises dans le centre-ville et boisements) : principaux espaces boisés, ceinture verte du centre-ville, espace naturel sensible du Méandre du Moulin, ZNIEFF Coteau de la Touche et Forêt de Saint-Sauvant, vallée de la Vonne et Bourseron (non canalisé), zone inondable naturelle de la Vonne et principales zones humides pressenties, cirque de la Vonne, Promenade de Blossac, ceinture végétale de la déviation et du centre-ville.

La zone N correspond en outre aux « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ». Cela ne veut toutefois pas dire que des continuités écologiques fonctionnelles n'existent pas à travers d'autres espaces, notamment des espaces agricoles (haies, arbres, ...).

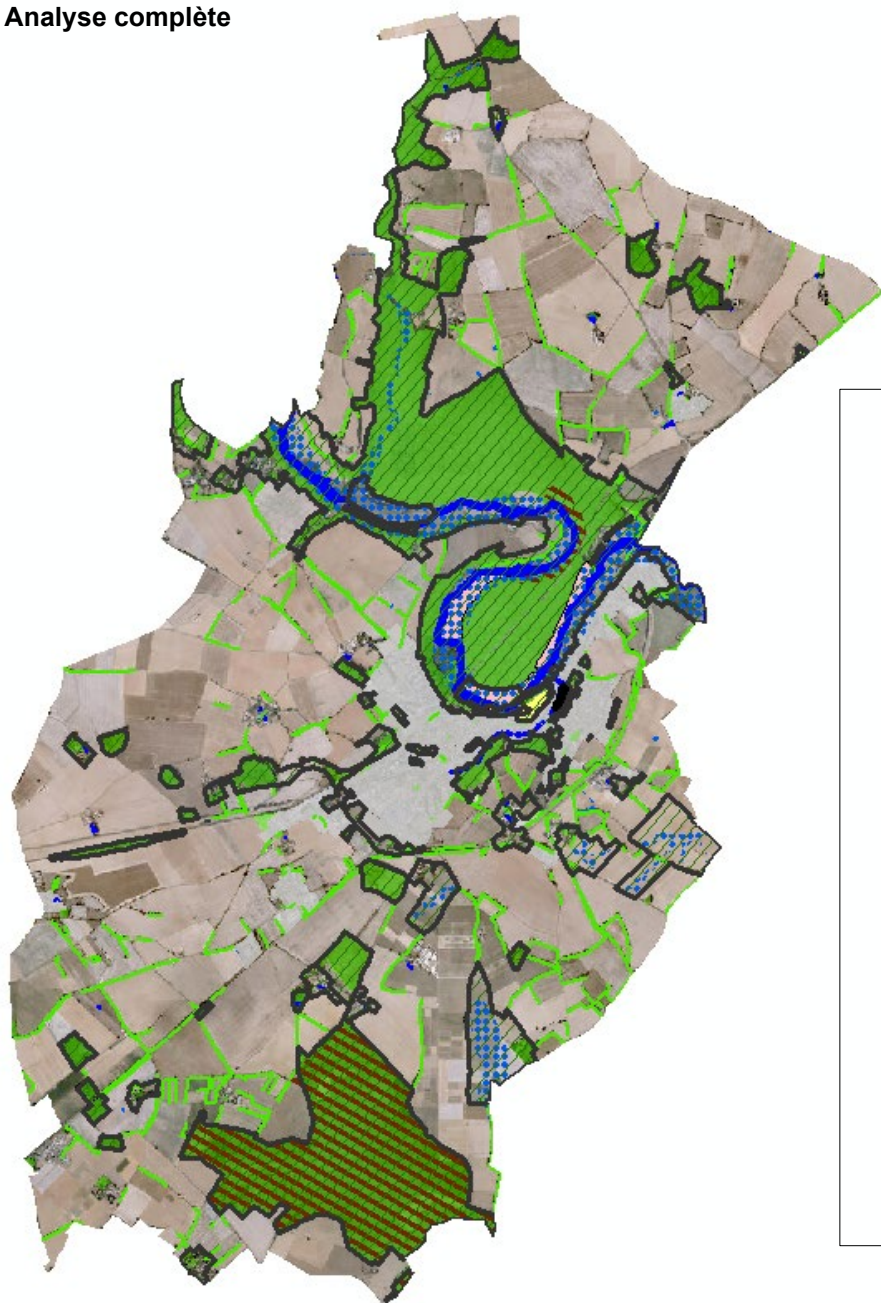
La délimitation des zones naturelles a été réalisée en croisant les éléments de connaissance à disposition (végétation recensée dans le BD TOPO de l'IGN, zones de forte à très forte présomption de zones humides, ZNIEFF, sites inscrit et classé et la topographie) en déduisant les zones urbaines et à urbaniser et en s'appuyant sur les continuités écologiques et réservoirs de biodiversité (haies et mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et en veillant à ce qu'aucun site d'exploitation agricole recensé ne se situe dans ces secteurs :

**Légende de la carte et des extraits de carte en pages suivantes :**

-  Délimitation des zones naturelles et des STECAL Nv, NI et Nj
-  Zones urbaines et à urbaniser
-  Réseau hydrographique (source : BD TOPO IGN)
-  Pré-localisation des zones de forte à très forte présomption de zones humides (source : SAGE Clain)
-  Haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
-  Mares protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
-  Site inscrit
-  Site classé
-  ZNIEFF
-  Zone de forêt (source : BD TOPO IGN)



**Analyse complète**

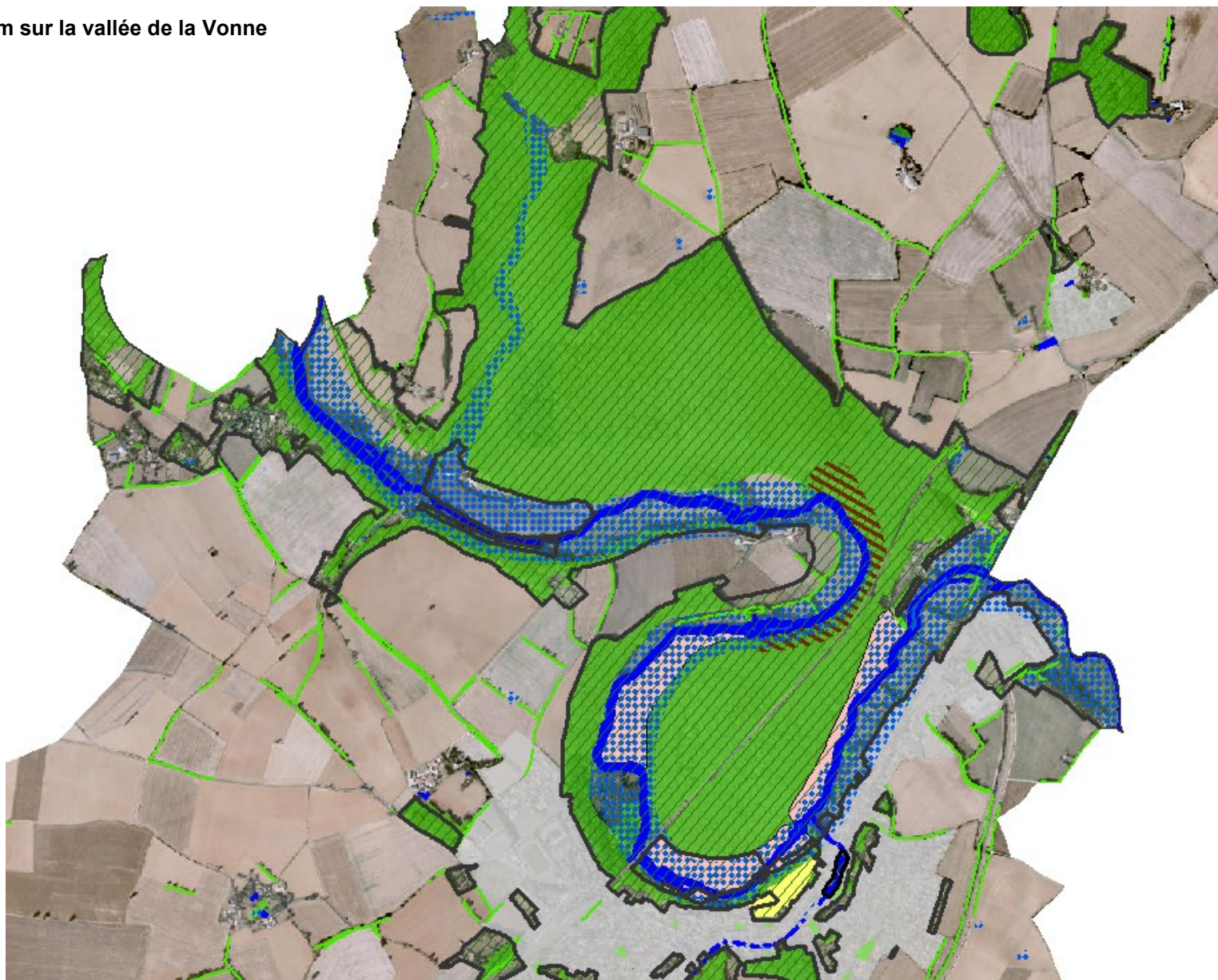


**Zoom sur la Forêt de Saint-Sauvant (sud de la commune)**





**Zoom sur la vallée de la Vonne**



*Echelles non spécifiées, réalisation Grand Poitiers Communauté urbaine*

- **Les règles**

Les règles de la zone N énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager, en limitant la constructibilité de ces zones. La zone N participe activement à la préservation du paysage naturel en général, à l'identité de la commune et à la protection des écosystèmes qui y sont liés, en désignant les sites les plus qualitatifs et en instaurant des règles visant à leur maintien et leur valorisation.

*Sur la base des destinations permises par le code de l'urbanisme, n'y sont autorisés que les bâtiments d'exploitation forestière d'une emprise au sol inférieur à 100m<sup>2</sup>, le changement de destination des bâtiments identifiés pour du logement, de l'hébergement, des activités de services et hébergement touristique et certains équipements publics sous conditions notamment d'être directement liés et nécessaires à l'utilisation ou la valorisation des ressources du milieu.*

*Une règle spécifique vise à limiter les exhaussement et affouillement dans la zone naturelle afin qu'ils soient uniquement liées aux caractéristiques de la zone : protection des risques, restauration des milieux...*

- maîtriser l'évolution des habitations existantes en zone naturelle sans dénaturer le site

*Il s'agit de permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes en préservant la vocation naturelle du secteur. Ainsi, sont admises uniquement les extensions mesurées (en adéquation avec la surface initiale de l'habitation) et les annexes des habitations sous réserve (une surface de plancher maximum de 40m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30 mètres de l'habitation) qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.*



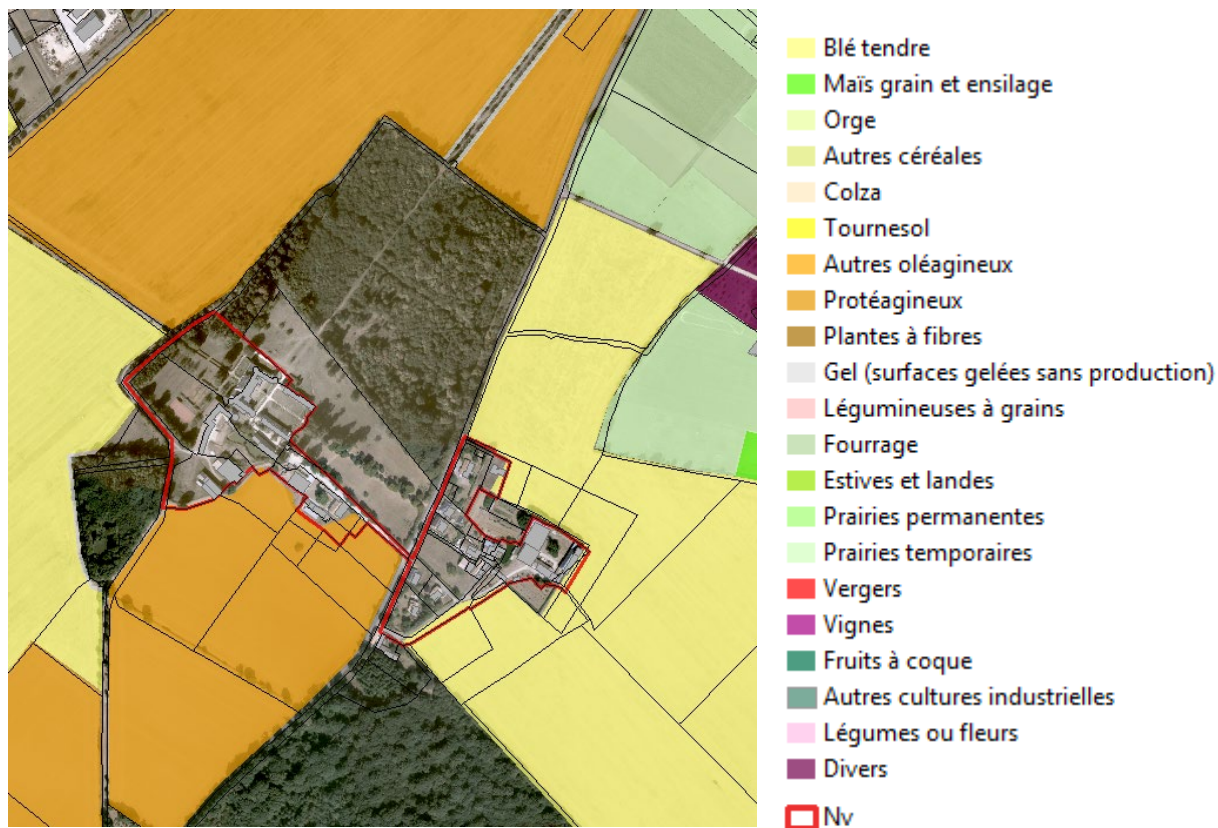
## Le secteur Nv

### • Délimitation

Le secteur Nv correspond au hameau de Mauprié-La Martinière, délimité au regard de l'enveloppe urbaine (contour de l'espace urbanisé formant un ensemble morphologique cohérent), avec exclusion des parcelles identifiées comme exploitées au registre parcellaire graphique 2017 et des espaces de jardins (potager ou d'agrément) situés en périphérie du hameau. Il s'agit d'un secteur naturel à vocation principale d'habitat et d'hébergement hôtelier et touristique répondant la définition de secteur de taille et de capacités d'accueil limitées. Ce classement résulte de l'analyse des hameaux, qui a fait ressortir Mauprié comme village destiné à accueillir de nouvelles constructions d'habitation (quelques dents creuses) et d'hébergement hôtelier et touristique. Conformément au PADD, la commune doit affirmer sa position de pôle d'accueil touristique, notamment en proposant et en permettant de diversifier l'offre en hébergement hôtelier et touristique. Ainsi, le château de Mauprié et les dépendances liées accueillent d'ores-et-déjà de l'hébergement et des salles de réception, il s'agit que cette activité puisse continuer à se renforcer. Au-delà de l'attrait touristique, ce réinvestissement touristique du plus remarquable domaine de la commune permet d'assurer l'entretien et la préservation de ce patrimoine bâti remarquable.

### Superposition contour du secteur Nv et RPG 2017

(source : Grand Poitiers Communauté urbaine, échelle non spécifiée)



- **Les règles**

Les règles sont essentiellement destinées à :

- Permettre le renforcement de l'offre en hébergement touristique et la valorisation du patrimoine bâti,

*Les dimensions exceptionnelles du château de Mauprié et ses dépendances nécessitent des règles particulières pour pouvoir permettre son évolution, il s'agit ici de proposer en cas de construction des bâtiments de gabarit adaptés à la morphologie de ce patrimoine bâti.*

- Maîtriser l'évolution des habitations existantes en zone naturelle sans dénaturer le site

*Il s'agit de permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes en préservant la vocation naturelle du secteur. Ainsi sont admises les extensions et les annexes aux habitations dans le même cadre que l'ensemble de hameaux en zone agricole ou naturelle.*

- Favoriser le réinvestissement des bâtiments existants

*Certains bâtiments du domaine accueillent une exploitation sylvicole, il s'agit de permettre l'évolution de cette activité en permettant le réinvestissement des bâtiments existants. Et plus largement, les changements de destinations sont favorisés dans le règlement du secteur.*

- Permettre un resserrement et une densification du tissu bâti et utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels.

*Le potentiel constructible est pour une légère partie positionné dans l'enveloppe urbaine de ce hameau. Il faut donc que les règles du secteur permettent cette densification.*

- Répondre aux obligations réglementaires de définition d'un STECAL : Ce secteur répond aux critères d'exceptionnalité car il s'agit du seul hameau classé en Y (cf. analyse des hameaux) accueillant de l'habitat, qui accueille un domaine remarquable et unique sur la commune accolée à une entité bâtie assez conséquente et bien agglomérée (ce qui explique le nombre de dents creuses limité), situé à moins de 3 kms du centre-ville et dont les réseaux permettent d'accueillir quelques nouvelles constructions. Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone

## **Les secteurs Nj**

- **Délimitation**

Les secteurs Nj correspondent aux secteurs de jardins privés ou collectifs remarquables aménagés sur les bords de Vonne et du Bourseron. Il s'agit d'une des caractéristiques paysagères remarquables de la commune qu'il est souhaité conserver. Cela participe à la fois au lien social et à l'entretien des paysages.

- **Les règles**

Les règles sont essentiellement destinées à permettre aux cabanons de jardins existants d'être démolis et reconstruits si besoin. Ces secteurs répondent aux obligations réglementaires de définition d'un STECAL. *Ce secteur répond aux critères d'exceptionnalité car il s'agit d'une spécificité des aménagements de bord de Vonne et du Bourseron sur la commune. Seules les constructions d'abris de jardins sont donc autorisées dans les secteurs Nj notamment si leur construction présente un caractère démontable et permet la réversibilité du site. Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur (limitée à 2,5m), d'implantation et de densité des constructions (emprise au sol limitée à 12 m<sup>2</sup>), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.*

## **Le secteur NI**

- **Délimitation**

Le secteur NI correspond au secteur naturel dédié aux activités touristiques, de loisirs et au camping répondant à la définition de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Conformément au PADD, la commune doit affirmer sa position de pôle d'accueil touristique, notamment en proposant et en permettant de diversifier l'offre en hébergement hôtelier et touristique. Ainsi, le camping est existant et accueille d'ores-et-déjà de l'hébergement et les habitations légères de loisirs, il s'agit que cette activité puisse continuer à se renforcer. Le secteur NI englobe ainsi l'emprise du camping communal, la plage aménagée sur le bord de Vonne et les deux parcelles accueillant les activités de location de canoë.

- **Les règles**

Les règles sont essentiellement destinées à permettre le renforcement de l'activité d'hébergement touristique dans le camping et l'évolution des activités de loisirs existantes. Ce secteur répond aux obligations réglementaires de définition d'un STECAL. *Ce secteur répond aux critères d'exceptionnalité car il correspond à la spécificité touristique de la commune et de l'emplacement du camping municipal entre cadre naturel exceptionnel (le Grand Parc) et cadre bâti exceptionnel (la cité médiévale). Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur (limitée à 4,5m), d'implantation et de densité des constructions (emprise au sol limitée à 60 m<sup>2</sup> pour*



les activités de services avec accueil de clientèle et 10% de l'unité foncière pour les constructions d'hébergement hôtelier et touristique), permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

#### 4. Les zones agricoles

##### La zone agricole (A)

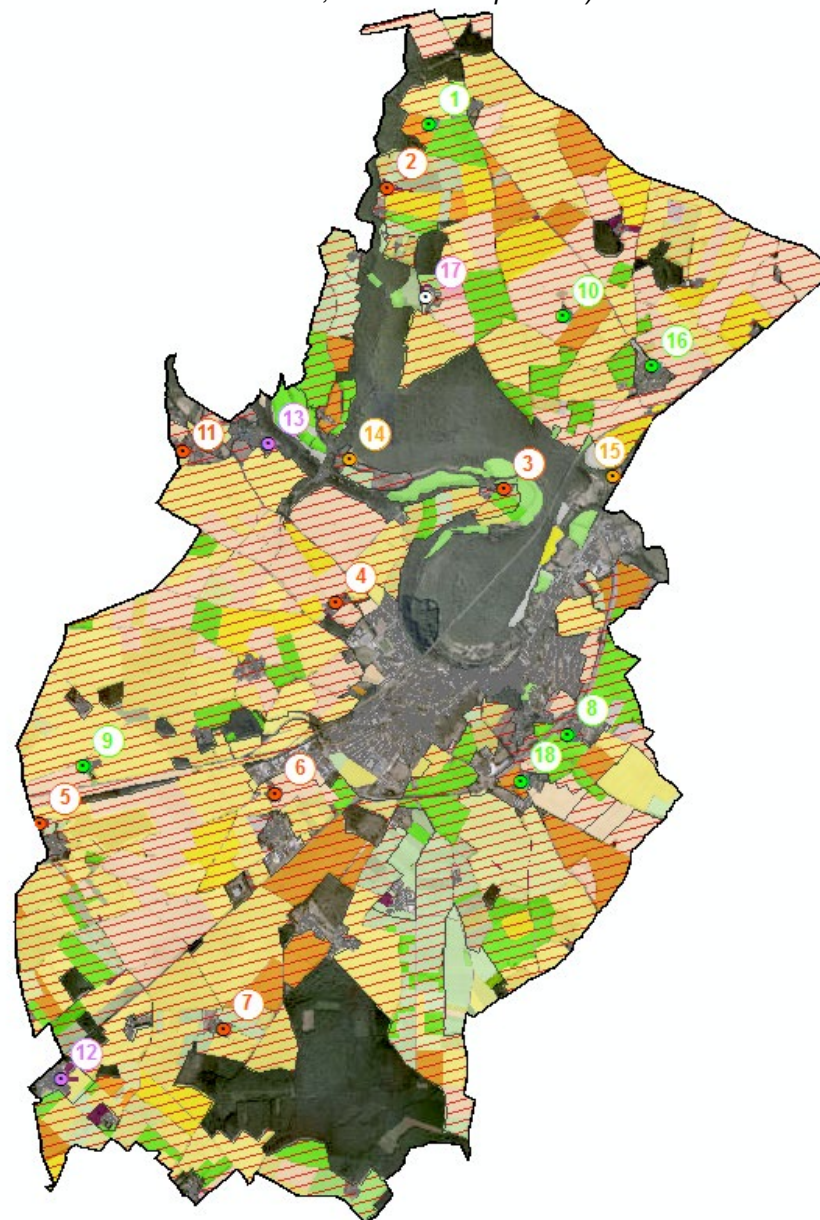
La zone agricole « **zone A** » caractérise des espaces à vocation agricole. Elle accueille des écarts et hameaux intégrés à ces espaces. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

##### • Délimitation

La délimitation des zones agricoles s'est appuyé sur le recensement agricole réalisé auprès des exploitants afin que tous les sites d'exploitation soient dans la zone et qu'ils disposent d'une marge suffisante autour des sites pour évoluer. Concernant la délimitation des terres cultivées en zone agricole, en s'appuyant sur le registre graphique parcellaire, la zone A inclue tous les parcelles identifiées en culture sauf si le secteur présentant des sensibilités environnementales (forte à très fortes présomption de zones

#### Superposition recensement agricole, zone agricole du PLU et RPG 2017

(source : Grand Poitiers Communauté urbaine, échelle non spécifiée)



humides, zones inondables...) dans ce cas classées en zone N (excepté l'activité piscicole existante qui est en zone inondable mais relève de la zone agricole).

- **Les règles**

Les règles de la zone A énoncées dans le règlement sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché

*Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A sont limitativement énumérées. L'habitation de l'exploitant ne pourra être envisagée que si elle est nécessaire à l'activité et si elle est implantée à proximité des bâtiments de l'exploitation (dans un rayon de 50 mètres) : cette règle permet d'éviter le mitage.*

*L'implantation des bâtiments liés à l'exploitation est relativement libre (alignement ou retrait). Les hauteurs autorisées sont pour les bâtiments agricoles de 15 m, mais elles peuvent être plus élevées si des impératifs techniques le justifient.*

*Des règles d'intégration paysagère et architecturale assureront le développement qualitatif de la zone agricole.*

- maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole

*Il s'agit de permettre le maintien et l'évolution des habitations existantes en préservant la vocation agricole du secteur. Ainsi, sont admises uniquement les extensions mesurées (en adéquation avec la surface initiale de l'habitation) et les annexes des habitations sous réserve (une surface de plancher maximum de 40m<sup>2</sup> sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30 mètres de l'habitation) qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.*

## **Les secteurs Ar**

- **Délimitation**

Il s'agit de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL) dédiés au maintien et au développement des activités d'enseignement, de formation et de recherche associées aux activités agricoles ou à la diversification des activités économiques de l'exploitation (tourisme vert, ferme pédagogique,...). Ces trois secteurs correspondent aux trois sites de recherches de l'INRA. Pour le site les plus importants en surface, le secteur Ar a été limité en surface pour permettre l'implantation de construction à proximité de celles existantes sans permettre le mitage.

- **Les règles**

Les règles sont essentiellement destinées à :

- permettre l'évolution de cette activité spécifique,


*La pratique de la recherche nécessite d'avoir une souplesse dans les règles de construction, les besoins à 10 ans sont très difficiles à anticiper. Il s'agit de proposer des règles de constructibilité souples qui permettent de mettre en œuvre les travaux de recherche. Conformément au PADD, les activités de recherche sont des sources d'emplois sur la commune et un élément moteur de l'accueil de nouvelles populations. « Il est primordial que le PLU permette l'évolution des sites d'activités de recherche existants dans des secteurs dédiés, identifiés et identifiables. »*

- répondre aux obligations réglementaires de définition d'un STECAL : *ce secteur répond aux critères d'exceptionnalité car il s'agit une activité remarquable et spécifique sur la commune et remarquable à l'échelle de l'EPCI, souligné dans le projet de territoire. Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.*

## **E. Les motifs de la délimitation des autres protections et périmètres**

Sur la base du diagnostic (inventaire du petit patrimoine, du patrimoine bâti et végétal), le PLU identifie et localise le patrimoine bâti et urbain à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Le PLU identifie également des éléments de paysage, tels que haies et arbres remarquables, espaces verts ou jardins, ... à protéger au titre de l'article L.151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme. Pour rappel, les délimitations suivantes viennent compléter et s'ajoutent au règlement de chaque zone afin de concilier les volontés et besoins d'évolution, et les enjeux de préservation et de renforcement du patrimoine qu'il soit bâti ou naturel.





## 1. Protection de la trame verte et bleue et compatibilité SCoT

Type de patrimoine	Objectif du DOO pour Lusignan	Critères de délimitation et de protection retenus et justifications	Informations complémentaires ou illustration
<b>Trame verte</b>			
<b>Réservoirs précis identifiés sur Lusignan</b>			
Boisements y compris forêt alluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter les lisières</li> <li>- Zones de vigilance de 250m</li> <li>- Réservoirs précis identifiés à Lusignan : Boisement du parc, du Mâcre, Forêt de Saint-Sauvant</li> </ul>	<p>Trois typologies de protection ont été retenues pour la préservation des boisements au regard de leur intérêt paysager et/ou écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Espace boisé classé (EBC)</b> au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme : les boisements de <b>valeurs historiques</b> dialoguent avec la citadelle ou le domaine concerné ont été identifiés au titre des EBC : le Grand Parc et les bois de Mauprié (hors site inscrit et ENS/ZNIEFF protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme). Ces masses boisées sont d'ores-et-déjà présentes sur les cartes anciennes (cassini, cadastre napoléonien...) et participent autant que le bâti à la lecture de l'histoire communale. Sont exclus de ces EBC, tous les espaces non affectés aux boisements aujourd'hui dont les espaces de culture en peupleraie, les chemins (repérage communal), aire de jeux pour enfants, de pique-nique, jardins (secteur Nj), peupleraies (<i>source : BD TOPO IGN</i>), vergers (<i>source : BD TOPO IGN</i>), ainsi que les espaces qui n'ont pas vocation à rester boisés : espace de forte présomption de zones humides (<i>source SAGE Clain</i>). Ainsi, plus de <b>177 hectares d'espaces boisés classés</b> sont identifiés dans le PLU.</li> </ul> <p>Se reporter à la cartographie illustrative dans les pages suivantes.</p>	 <p>Le territoire rural de Lusignan est riche de nombreux éléments de patrimoine dans lesquels le bois et le végétal sont imbriqués. Ils caractérisent fortement l'identité du territoire et constituent un héritage irremplaçable de l'histoire communale. A ce titre, il est capital de préserver et d'entretenir les éléments construits mais aussi la végétation qui les accompagne.</p> <p><b>Bois du Parc : Ancien domaine de chasse des Seigneurs de Lusignan, ces bois étaient entourés de murs au Moyen Age</b></p>



		<p>- <b>Espaces boisés protégés</b> au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (EBP) : tous les boisements dont la valeur écologique est connue ou reconnue via des modes de gestion ou des inventaires : Espace Naturel Sensible (hors construction), ZNIEFF coteau de La Touche, périmètre d'intervention du CREN sur le ruisseau du Mâcre et ZNIEFF de la Forêt de Saint-Sauvant sont protégés à ce titre. Sont là aussi exclues des périmètres de protection, tous les espaces non affectés aux boisements aujourd'hui dont les espaces de culture : chemins (repérage communal), aire de jeux pour enfants, de pique-nique, jardins (secteur Nj), peupleraies (<i>source : BD TOPO IGN</i>), vergers (<i>source : BD TOPO IGN</i>), ainsi que les espaces qui n'ont pas vocation à être boisés : forte présomption de zones humides (<i>source SAGE Clain</i>) ... Se reporter à la cartographie illustrative dans les pages suivantes. Pour cette protection, la règle proposée s'attache essentiellement à respecter voir renforcer l'intérêt écologique de ces espaces en compatibilité avec le SCoT, en conservant par exemple les arbres à cavités, les arbres morts sur pied,... Il s'agit aussi de continuer à permettre les actions en faveur de la découverte de ces richesses. Il convient de souligner également que le principe de perméabilité des clôtures en limite de boisement protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme s'applique à toutes les zones à travers l'orientation d'aménagement et de programmation thématique afin notamment d'assurer le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Ainsi, plus de <b>252 hectares d'espaces boisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</b> sont identifiés dans le PLU.</p>	<p>Rappel le CREN intervient sur plusieurs sites de la commune présentant des intérêts écologiques certains :</p> <div data-bbox="1529 399 1702 635" data-label="Image"> </div> <p>affiche sortie ornithologique du site.</p> <p><b>Découverte des oiseaux forestiers du Mâcre à Lusignan (86) – Communiqué</b></p> <p><b>Samedi 8 avril à 9 h</b></p> <p>Le Conservatoire Régional d'Espaces Naturels (CREN) de Po propose une découverte des oiseaux forestiers sur les rives Mâcre, samedi 8 avril à 9 h, en partenariat avec la LPO Vienne.</p> <p>Le ruisseau de Mâcre se découvre au sein d'une vallée boisée présente, on peut observer plusieurs espèces d'oiseaux caractéristiques des milieux forestiers, dont le Pic épeiche, la Sittelle torchepot, le Grimpereau des jardins. Propriétaire de 41 hectares, le Conservatoire œuvre une gestion des boisements pour restaurer les peuplements dégradés par une exploitation passée intensive et accroître</p> <p>La commune dispose également de deux ZNIEFF d'intérêt floristique dont les périmètres sont repris sur le zonage pour attirer l'attention des pétitionnaires.</p>
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les autres espaces boisés</b> (boisements relevés sur photographie aérienne et BD TOPO IGN) sont protégés pour leur intérêt paysager (lecture du paysage) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (EBP). Sont là aussi exclues des périmètres de protection, tous les espaces non affectés aux boisements aujourd'hui dont les espaces de culture : chemins (repérage communal), aire de jeux pour enfants, de pique-nique, jardins (secteur Nj), peupleraies (source : BD TOPO IGN), vergers (source : BD TOPO IGN), ainsi que les berges de la Vonne sur au moins 10 mètres de large, les mares, les espaces qui n'ont pas vocation à être boisés ... Les règles sont destinées à conserver la lecture de ces boisements dans le paysage et donc la qualité de leur lisière. Elles s'inscrivent aussi dans la compatibilité du SCoT. Les boisements qui constituent aujourd'hui des barrières visuelles pour lire la vieille ville depuis l'entrée nord du centre-ville eux ne sont pas protégés volontairement pour pouvoir rouvrir les vues en compatibilité avec l'orientation spécifique du PADD à ce sujet. Ainsi, plus de <b>168 hectares d'espaces boisés protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</b> sont identifiés dans le PLU</li> <li>- Rappelons que la majorité des boisements protégés se situent en zone naturelle, ajoutant une protection complémentaire contre la constructibilité des boisements protégés au titre des EBC ou EBP. La volonté de préservation des boisements de la commune est un élément central du PLU. Pour une meilleure lisibilité de l'intérêt des boisements, un ensemble forestier d'intérêt (écologique ou paysager) présente donc une règle de protection identique sur son périmètre, qu'importe les propriétaires (publiques ou privés) et les gestions actuelles (plans simples de gestions, code de Bonnes Pratiques Sylvicoles...). La protection des boisements nécessitent de concilier tous les usages et enjeux : loisirs, exploitation sylvicole, paysage et intégration, corridors et continuité écologique, histoire et patrimoine.... Ce principe entre trois protections différenciées au regard de l'enjeu de chaque bois concerné est donc destiné à concilier toutes ses attentes et trouver une juste équilibre entre tous ces usages.</li> </ul>	<p>Illustration : la protection de boisement a été détournée autour des mares ou fortes présomption de zones humides au cœur de la forêt ici :</p>  <p>  Mares et plans d'eau   Espace Boisé protégé L 151-19   Zone de forte à très forte présomption de zone humide </p>
<b>Cavités souterraines</b>			
Cavités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de réservoirs diffus identifiés sur Lusignan</li> </ul>	La présence de source et donc de cavités potentielles dans la forêt du Grand Parc est fortement suspectée. A défaut de connaissance précise et de confirmation, aucune protection particulière n'a pu être mise en œuvre. Toutefois, la forêt est protégée au titre des EBC donc indirectement les éventuelles cavités le sont aussi.	

Réservoirs matriciels			
Plaines agricoles	- Une urbanisation adaptée aux enjeux écologiques	Cf. limitation de consommation d'espace et justification de la zone agricole	
Bocage			
Corridors écologiques terrestres			
Boisements	- Cf. ci-avant	Cf. ci-avant	
Linéaires de bocage		<p>Les principales haies sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. A ce titre, le réseau bocager relevé lors des campagnes de terrain du printemps 2019 au sud du centre-ville est entièrement protégé car le secteur est identifié dans le SRCE de l'ancienne région Poitou-Charentes et dans le SCoT comme corridor d'importance régional. Les haies qui ont été retenues comme étant les plus remarquables sont les haies multistrates (plus riches), ou en rupture de pente (permettant de retenir les écoulements d'eaux pluviales) ou situées le long des chemins ou encore celles qui sont accompagnées de fossé. Au nord, seules les haies de bord de chemin ou route au nord de la commune ont été protégées car leur rôle est essentiel pour accompagner les chemins creux et temporiser l'écoulement des eaux pluviales. Dans toute la commune, au regard du diagnostic agricole, une attention particulière a été portée sur les haies protégées autour des sites d'exploitations pour qu'elles ne soient pas impactantes pour l'extension des activités.</p> <p>Ainsi 83 km de linéaire de haies sont protégés dans le PLU.</p> <p>Il convient également de souligner que le règlement protège également ces haies identifiées dans les zones urbaines notamment (article 3). Cette disposition a pour ambition de veiller à conserver un espace suffisant pour d'une part permettre la conservation et l'entretien de la haie et d'autre part faciliter le développement de celle-ci.</p>	
Trame bleue			
Réservoirs précis			
Cours d'eau	- Zone de vigilance de 250 m	La trame bleue est reprise sur le plan. La protection sera en partie assurée par les occupations du sol autorisées de part et d'autre et des règles liées à chacune de ces zones. Par exemple, les zones naturelles bordant la Vonne n'accueilleront pas de nouvelles constructions d'habitation, ce qui permettra de limiter l'imperméabilisation des sols à proximité. De plus, les espaces de potagers de bord de Vonne qui concourent eux aussi à la richesse écologiques sont protégés avec un STECAL spécifique Nj.	
Zones humides	- Protégées par la loi	Une vigilance a été portée sur les zones humides dans la conception du PLU : d'une part, dans les choix de zones ouvertes à l'urbanisation et d'autre part dans la délimitation des outils de protection pour exclure les	

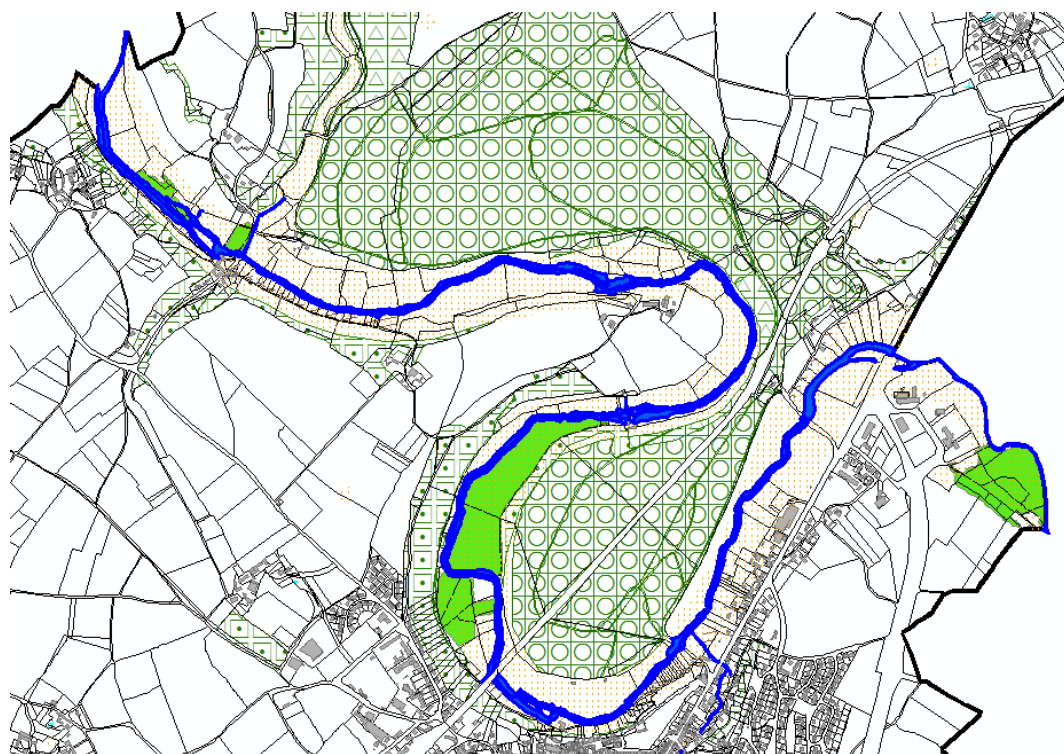
		zones potentiellement humides des secteurs de protections de type EBC ou boisement protégés par exemple afin de permettre, d'encourager et surtout de ne pas freiner des initiatives de démarche visant leur retour en prairie humide sur les bords de Vonne notamment. Cf. Prise en compte des zones humides prélocalisées par le SAGE du Clain	
<b>Réservoirs diffus</b>			
Mares	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les milieux naturels qui relient les mares entre elles</li> <li>- Attention portée surtout sur les secteurs où les mares sont en densité : pas de secteur de ce type identifié sur Lusignan</li> </ul>	A l'interface entre le milieu aquatique et terrestre, les mares abritent une biodiversité exceptionnelle. La commune n'a pas de secteur de densité importante de mares identifié dans le SRCE de l'ancienne région Poitou-Charentes ou dans le SCoT, pour autant les mares associées au réseau bocager jouent un rôle essentiellement pour la biodiversité. A partir du travail de repérage réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT, la présence de ces mares repérées a été confirmée ou infirmée par un repérage sur site (réalisée au printemps 2019 sur chaque site). Toutes les mares potentielles ont été vérifiées sur site et celles existantes ont été précisément localisées sur le zonage et protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (34 mares ont été identifiées et protégées) afin d'assurer leur conservation. La règle assortie vise essentiellement à assurer leur maintien et leur entretien.	
Cours d'eau secondaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter la modification morphologique</li> </ul>	De la même façon que la trame bleue principale, les cours d'eau secondaires que sont le ruisseau du Mâcre et le Bourseron font l'objet d'un report sur plan. Leurs berges non artificialisées font l'objet d'une protection par une zone naturelle.	

Soulignons également que les murs de pierre et pied de mur qui ont en particulier un rôle écologique important dans les espaces urbanisés sont protégés sur l'ensemble de la commune avec un règlement littéral spécifique dans le secteur UA et une OAP thématique pour toutes les zones « Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives ». Une attention particulière a été portée sur la biodiversité en ville avec sa traduction dans une OAP thématique « Orientations relatives à la nature en ville ».

A ces OAP thématiques s'ajoutent les OAP sectorielles qui elles aussi relaient la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle des sites concernés notamment par le maintien ou le renforcement de linéaire de haie en périphérie des sites notamment.

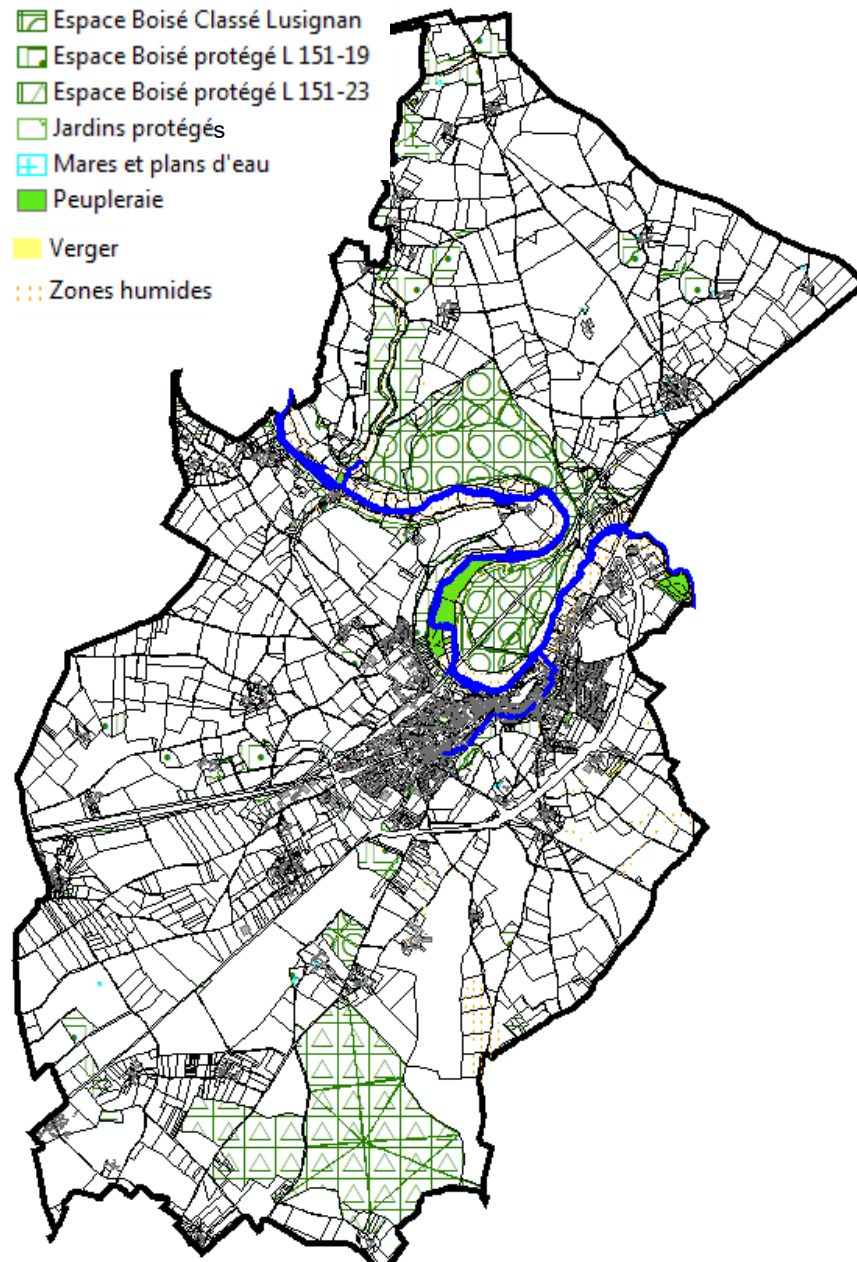
Croisement réalisé entre les boisements existants et les espaces qui ne sont pas destinés à conserver leur vocation boisée (peupleraie, verger, forte présomption de zones humides ...) pour affiner les limites de protections (EBC, L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme) retenues :

### Zoom sur le méandre de la Vonne



Source : extrait du zonage arrêté, Peupleraie et Verger issues de la BD TOPO IGN, Zones Humides de forte à très forte probabilité SAGE Clain


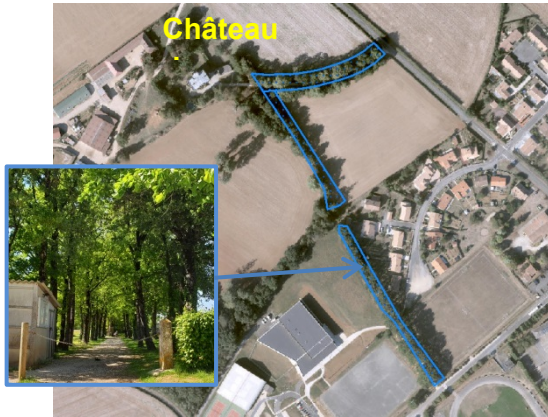
- Nj
- Espace Boisé Classé Lusignan
- Espace Boisé protégé L 151-19
- Espace Boisé protégé L 151-23
- Jardins protégés
- Mares et plans d'eau
- Peupleraie
- Verger
- Zones humides



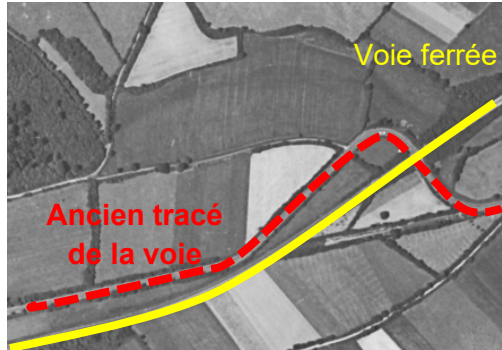
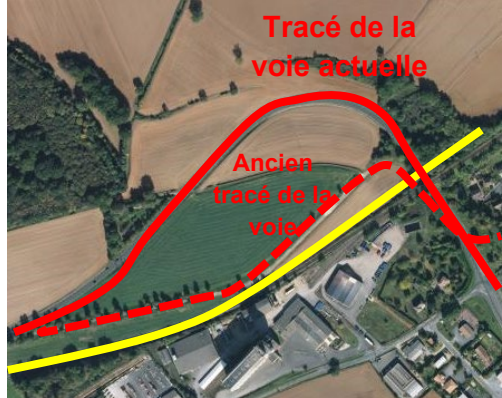



## 2. La protection des autres éléments de patrimoine

Lusignan compte un patrimoine qu'il soit naturel, urbain ou bâti remarquable. L'entretien et la vie de ce patrimoine du quotidien contribuent à l'attractivité notamment touristique mais aussi résidentielle de la commune. Les grands principes des protections retenus sont les suivants :

Type de patrimoine	Outils réglementaires utilisés	Critères de protection	Autres informations
Arbres et alignements d'arbres remarquables	Protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	<p>Les arbres isolés ou alignement d'arbres les plus remarquables ou identitaires (non protégés par un ensemble boisés par ailleurs) ont été protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont aussi ceux qui présentent des pressions liées à l'urbanisation du site ou constituant un point de repère dans le centre-ville, une lecture historique de la commune qu'il faut pouvoir maintenir. Ainsi les arbres présents dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (zone à urbaniser) et les deux cèdres (hors parc de Blossac) du centre-ville sont protégés, soit 9 arbres. La règle de protection vise principalement à assurer leur conservation notamment lors des travaux de construction ou de viabilisation qui seront réalisés à proximité.</p> <p>Concernant les allées, celles protégées relèvent des axes d'accès historiques des châteaux ou domaines (château du Murault, château de Mauprié, ...) ainsi que les nouveaux axes de desserte (ré-orientation contemporaine des accès à ces propriétés). L'ancienne entrée historique de la ville avec l'ancienne route nationale qui a été détournée est encore aujourd'hui marquée par un alignement qui lui aussi est protégé. Cet alignement présente un intérêt certain pour l'image et la</p>	<p>Exemple d'un cèdre remarquable dans le cœur de ville historique :</p>  <p>Exemple des deux allées protégées (ancienne et actuelle) du château du Murault :</p>  <p>L'allée bordant l'ancienne route nationale est la dernière trace historique de l'ancien accès ouest à la ville qu'il s'agit là aussi de conserver.</p>



		lecture de l'entrée sur la commune depuis l'ouest et la mise en relief de la forme pure du silo. La règle de protection ne porte pas sur la qualité d'un arbre particulier mais sur l'effet de couloir produit par ces alignements. Les arbres existants peuvent être renouvelés, il s'agit de pouvoir conserver cette lecture paysagère marquée.	<p><b>Photographie 1950-1965</b> (source géoportail)</p>  <p><b>Photographie 2016</b> (source : Grand Poitiers)</p> 
Jardins, parcs ou espaces verts	Protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	Les espaces de jardin public, parcs de maison bourgeoise et espaces naturels en ville font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection est destinée à préserver la nature en ville, assurer la conservation de la dominante naturelle de ces espaces. 10 espaces sont soumis à cette protection notamment le Plan Vert, l'ancien	<p>Exemple de potagers remarquables sur les rives du Bourseron :</p> 

		cimetière de Puy Berger, des jardins d'agrément remarquables (parc de maison bourgeoise) ... Ils correspondent au total à plus d'un hectare.	
Bâtiments et propriétés remarquables	<p>OAP thématiques relatives aux extensions de constructions existantes dans le tissu ancien traditionnel » et à l'évolution de construction traditionnelle,</p> <p>Secteur UA</p> <p>Protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>La protection du patrimoine bâti et urbain de la commune se fait par différents outils du PLU au regard du contexte. Ainsi les OAP thématiques assurent la préservation de ce patrimoine en cas d'évolution (extension notamment), le règlement du secteur UA met l'accent sur le patrimoine urbain de ce secteur et enfin par typologie d'objets (grange, propriété, domaine...) des règles de préservation sont intégrés avec l'article L151-19 du code de l'urbanisme (37 bâtiments identifiés). Ces règles s'inspirent de l'étude patrimoniale réalisée sur l'ancien périmètre de l'agglomération de Poitiers. L'identification de ces éléments de patrimoine s'est basée sur le repérage existant dans le PLU de 2008, complétée par les granges traditionnelles déclarées dans le diagnostic agricole, les maisons remarquables, le moulin de Mongadon et les logis ou autres bâtiments patrimoniaux connus des élus communaux. Tous ses éléments ajoutés ont été confirmés visuellement sur site depuis le domaine public, et font l'objet d'une liste illustrée annexée au règlement littéral.</p> <p>La protection des domaines (10 propriétés concernées) au-delà d'une protection des éléments bâtis intéressants s'attache à préserver la composition et les implantations bâtis historiques encore lisibles (logis de Pouffon, Les Brousses, domaine de Mauprié, La Cartelière...)</p>	<p>Exemple du château de Murault</p>  <p>Exemple grange-étable de La Basse Vallée</p>  <p>Exemple domaine de Mauprié</p> 

Chemins	Protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	Afin d'assurer la préservation des chemins, certains ayant déjà disparu avec des appropriations agricoles, les chemins identifiés comme Grande Randonnée, Petite Randonnée ou encore les chemins communaux présentant un risque de disparition (par labour agricole notamment) sont protégés. Pour précision, leur partie circulée ou carrossable ne fait pas l'objet de protection (car elle ne risque pas de disparaître), ce qui explique les discontinuités de représentation sur le plan.	
---------	---	--	--

### 3. Les zones exposées aux risques naturels et technologiques

La commune possède plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement. Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles habitations à proximité de ces sites. Ainsi la zone à urbaniser Route de Jazeneuil bien que se rapprochant du périmètre de vigilance de l'ICPE agricole du Murault, reste encore relativement éloignée par exemple.

Les secteurs recensés par des documents de l'Etat dans le Porter à Connaissance font par ailleurs l'objet d'une réglementation spécifique. Ainsi, les secteurs exposés au risque inondation (avec pour fondement juridique de l'outil les articles R. 151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme, permettant d'interdire certains travaux, constructions, installations et aménagements dans les secteurs définis) et liés au risque silo font l'objet d'une identification sur le plan de zonage au titre des articles R. 151-34 1° et R151-31 2° du code de l'urbanisme avec des règles spécifiques dans le règlement littéral au regard de la zone ou du secteur du PLU concerné. Les secteurs d'expansion des crues (hors agglomération) sont préférentiellement classés en zone naturelle, excepté à Mongadon notamment car ils accueillent une activité piscicole relevant du régime agricole. Aucune zone de développement de l'urbanisation n'est concernée par ces deux secteurs de risque connu.

### 4. Les changements de destination identifiés en zone agricole ou naturelle

47 bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Il s'agit de l'ensemble des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 (situés en zone A et N) ainsi que les bâtiments composant les propriétés repérées au même titre (excepté le château de Mauprié puisque celui-ci fait l'objet d'un STECAL).

Le changement de destination est soumis, en zone « agricole », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone « naturelle et forestière », à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Conformément au projet, il s'agit d'encourager le réinvestissement d'anciens bâtiments agricoles qui présentent du potentiel. En effet, le territoire compte d'anciens corps de fermes avec des dépendances d'intérêt patrimonial. Ces dernières qui ont perdu ou pourrait le perdre dans les années à venir compte-tenu de l'évolution ou la mutation des activités agricoles méritent une attention particulière pour ne pas tomber à l'abandon et disparaître. N'ont toutefois été retenus que des bâtiments en pierre, qui présentent un intérêt patrimonial et dont le changement de destination ne fera pas obstacle aux activités agricoles en place au contraire.

### 5. Justification des emplacements réservés et périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Dans le présent document et dans la poursuite des orientations du PADD, ont été instaurés six emplacements réservés au titre des alinéas 1 et 2 de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (cf. tableau ci-dessous).

N°	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Estimation de la superficie cadastrale en m <sup>2</sup>	Orientations du PADD	Justifications
1	Centre-ville	Aménagement des remparts	Commune	4573	<p>La commune doit continuer d'affirmer sa position de pôle d'accueil touristique.</p> <p>Le PLU sera un des vecteurs de la valorisation touristique, en permettant par exemple la mise en œuvre de projets [...] touristiques, [...] l'ouverture de vues depuis les bords de Vonne sur le Parc de Blossac.</p>	Il s'agit de continuer l'action entreprise par la commune depuis plusieurs années pour acquérir les anciens remparts de la ville médiévale et permettre leur réaménagement et mise en valeur.
2	Centre-ville	Aménagement d'un chemin piétonnier entre la Plaine et la cité des Vallées	Commune	142	Afin d'encourager le développement des mobilités alternatives à l'autosolisme, il est indispensable de renforcer les perméabilités piétonnes et cyclistes sur la commune	La perméabilité piétonne doit être renforcée sur le centre-ville, afin d'encourager les déplacements doux pour se rendre à la gare ou sur les espaces commerciaux et de services.
3	Le Breuil	Installation d'un dispositif de protection incendie – bâche de stockage	Commune	383	Les risques, [...] les pollutions et nuisances seront pris en considération dans les choix de développement de l'urbanisation retenus.	Il s'agit de renforcer la défense incendie sur le hameau du Breuil.
4	La Potière	Equipped d'assainissement	Eaux de	2931	Les risques, [...] les pollutions et	Il s'agit de permettre la mise

			Vienne		nuisances seront pris en considération dans les choix de développement de l'urbanisation retenus. Le projet de développement de la commune veillera à préserver les richesses du sol et du sous-sol.	en œuvre de travaux liés au diagnostic d'assainissement en cours.
5	La Postrie	Installation d'un dispositif de protection incendie – bâche de stockage	Commune	330	Les risques, [...] les pollutions et nuisances seront pris en considération dans les choix de développement de l'urbanisation retenus.	Il s'agit de renforcer la défense incendie sur le hameau de la Postrie.
6	Avenue de Saintonge	Aménagement de voie de desserte et liaison douce	Commune	1092	Afin d'encourager le développement des mobilités alternatives à l'autosolisme, il est indispensable de renforcer les perméabilités piétonnes et cyclistes sur la commune	La perméabilité piétonne doit être renforcée sur le centre-ville, afin d'encourager les déplacements doux et la multimodalité notamment pour se rendre à la gare ou sur les espaces commerciaux et de services.

Ainsi, au total se sont **environ 1 ha** qui est classé en emplacement réservé sur la commune. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futur aménagement ou construction.

Comme indiqué précédemment, le règlement graphique délimite une servitude pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sur la zone 1AUZ. Cette servitude se justifie par un besoin de temps pour murir ce projet d'aménagement, de disposer d'études techniques plus approfondies (notamment de déterminer les types de pollutions éventuelles et leur ampleur), d'envisager une acquisition communale.



F. Exposé des motifs de changements apportés et tableau des superficies de zones et secteurs

PLU approuvé le 7 avril 2023				PLU approuvé en 2008					
Nom de zone ou secteur	surface en hectares	Surface totale par zone en hectares	Pourcentage du territoire communal	Nom de zone ou secteur	surface en hectares	Surface totale par zone en hectares	Pourcentage du territoire communal		
Zones urbaines				Zones urbaines					
UA	20,47			U1	22,97				
UB	92,65			U2.1	109,91				
UBc	4,34			U3.1 et U3.2 et U3.3	39,95				
UC	3,77								
UCr	1,15								
Uea	3,84								
Ueb	35,57								
UV	16,50							U2.2 (y compris U2.2n et U2.2p)	46,69
UZ	22,97								
Zone U				201,26	5,27%			Zone U	
Zones à urbaniser				Zones à urbaniser					
1AU	4,41			AU1.1	17,55				
1AUC	2,54			AU2.1c	6,8				
				AU2.1a et AU2.1 et AU2.2 et AU2.2a	34,36				
1AUE	1,94			AU1.2	42,7				
1AUZ	4,88								
2AU	1,57								
Zone AU		15,34	0,40%	Zone AU		101,41	2,66%		
Zone agricole				Zone agricole					
A	2 586,94			A1 et A2	2362,14				
Ar	25,81								
Zone A		2612,75	68,48%	Zone A		2362,14	61,94%		
zones naturelles				zones naturelles					
N	967,05			N1	797,58				
Nj	3,90			N3 (=Ar)	241,37				
NI	7,51			N2	84,75				
Nv	7,66								
Zone N		986,10	25,85%	Zone N		1123,70	29,46%		
TOTAL		3815,45		TOTAL		3813,86			

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines du PLU représentent au total environ 200 hectares, soit 5,27 % du territoire communal.

Au niveau du PLU de 2008, les zones urbanisées représentaient 226,6 hectares soit 5,94 % du territoire communal.

La diminution des zones urbaines entre les deux PLU s'explique par un déclassement de plusieurs hameaux et écarts zonés dans le PLU de 2008 et un resserrement des limites construites.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser du PLU représentent quant à elle 15,34 hectares, soit 0,40 % du territoire communal, sachant que seule 5,98 ha sont réservés à l'habitat et que la zone 1AUZ de 4,88 Ha fait l'objet d'une zone de gel à 5 ans.

Au niveau du PLU de 2008, les zones à urbaniser représentaient 101,4 hectares soit 2,66% du territoire communal. La diminution des zones à urbaniser est donc remarquable et s'explique par une évaluation des besoins au plus juste. La réduction de l'emprise des zones urbanisables sur la commune est donc importante tant pour les zones résidentielles qu'à vocation économique. Cette comparaison illustre bien la prise en compte d'un développement avec des formes urbaines plus denses et moins consommatrices de foncier.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles (tous secteurs confondus) sont très importantes au niveau de ce PLU, car elles représentent plus d'un quart de la superficie communale, avec 986 hectares environ. Cela traduit bien la place et l'importance redonnées aux zones naturelles et à forte qualité environnementale dans ce nouveau projet communal. Au niveau du PLU de 2008, ces dernières étaient « artificiellement » plus importantes car elles incluaient les sites de recherches de l'INRA. Ces sites dont la vocation est agricole sont rebasculé dans la zone concernée.

### **La zone agricole**

La zone agricole s'étend sur 2612,75 hectares, soit 68 % du territoire communal, contre 2362,14 hectares au niveau du PLU de 2008. Cette baisse de l'espace agricole s'explique aussi par une part très importante redonnée aux zones naturelles, dans la logique décrite précédemment de continuités écologiques et prise en compte des richesses environnementales.

### G. Suivi du plan

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être : en rapport avec l'état initial ou diagnostic, choisis judicieusement au regard des enjeux du PLU identifiés comme prioritaires, en nombre limité, représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus, simple à mettre en œuvre et issus de sources précises et aisément accessibles, le reflet de ce qui est souhaité suivre et indépendant de paramètres extérieurs et enfin, compréhensibles de tous. Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme sont les suivants :

Indicateurs	Etat initial	Objectifs	Source de la donnée
<b>Aménagement des zones à urbaniser</b>			
Pour l'habitat (1AU et 2AU)	-	5,98 Ha	Commune
Pour les équipements et espaces publics (1AUZ)	-	4,88 Ha	Commune
Pour le commerce (1AUC)	-	2,54 Ha	Commune
Pour l'extension de la zone d'activités de La Georginière (1AUE)	-	1,94 Ha	Commune
<b>Logements</b>			
Nombre de logements neufs créés sur la période de 10 ans	-	120	Commune
Nombre de logements créés en zone urbaine (dents creuses et sites à réinvestir)	-	37	Commune
Nombre de logements créés par changement de destination	-	5	Commune
Densité brute moyenne des zones 1AU bâties	-	14 logements/Ha	Commune
<b>Eléments naturels</b>			
Nombre d'arbres isolés protégés encore existants	9	9	Commune

Surface de boisements existants protégés	598,8	598,8	RGP parcelles graphiques
Nombre de mares existantes	34	34	Commune
<b>Environnement et économie</b>			
Conformité de la station d'épuration du centre-ville	Oui	Oui	Eaux de Vienne
Nombre de site d'exploitation agricole	18	Maintien voire augmentation	Chambre d'agriculture
Nombre de commerce dans la zone 1AUC	-	Création et aménagement	Commune
Nombre de commerce dans la zone 1AUE	-	Création et aménagement	Commune
Aménagement de la zone 1AUZ	-	Création et aménagement	Commune

## **TITRE 4. EFFET ET INCIDENCES ATTENDUS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU**

### **Préambule**

Le souci de la prise en compte de l'environnement (au sens large) et, au-delà, des impératifs du développement durable sur le long terme, a constamment guidé l'élaboration du présent PLU.

C'est la raison pour laquelle l'évaluation des objectifs stratégiques portés par le présent PLU au regard du développement durable se trouve intégrée directement au PADD. Conçus comme tels, ces objectifs s'inscrivent totalement dans le cadre de la prise en compte de l'environnement fixé notamment à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Des éléments précédents, on peut conclure que le présent PLU porte des objectifs stratégiques ayant des effets notables et positifs sur l'environnement, en particulier en matière de :

- lutte contre l'étalement urbain et utilisation économe des espaces naturels, par la réduction des surfaces à urbaniser, la préservation des espaces agricoles et naturels...,
- préservation du patrimoine naturel, des continuités écologiques (trame verte et bleue), des ressources et des paysages, par les objectifs de protection et de gestion de ces espaces (zones N, espaces verts et naturels en cœur de ville, ...)
- sauvegarde et mise en valeur des patrimoines historiques, architecturaux, paysagers et écologiques (urbains et naturels) avec le repérage d'éléments remarquables au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et les règles favorisant la bonne intégration du bâti contemporain et le souci de composition urbaine d'ensemble
- réduction des émissions de gaz à effet de serre et participation à la lutte contre le changement climatique, par des objectifs de réduction de la consommation énergétique et d'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables, l'encouragement à des mobilités alternatives à la voiture individuelle,
- prise en compte de la qualité des espaces « à vivre », qu'ils soient publics ou privés.

Sur le plan opérationnel, il s'agit d'évaluer comment, à partir de ces objectifs stratégiques, les moyens opérationnels mis en place au travers du PLU permettent effectivement d'obtenir des effets globalement positifs pour l'environnement et de limiter au strict minimum les effets négatifs qui pourraient se dégager.

Ces incidences vont être évaluées successivement en abordant les différents aspects de l'environnement : la topographie, les paysages, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le patrimoine bâti et les morphologies urbaines, la biodiversité, l'hydrographie et la ressource en eau, ...



## A. LES INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE, LE SOL ET LE SOUS-SOL

### 1. Les mesures de préservation de la topographie et les incidences du développement urbain

Le PADD énonce des orientations claires en matière de reconnaissance, préservation, mise en valeur des paysages et de l'identité des lieux, la topographie en faisant partie. Il indique que « Le projet de développement de la commune veillera à préserver les richesses du sol et du sous-sol. »

Aucune orientation du PLU n'est de nature à modifier de manière significative la topographie du territoire.

Très ponctuellement la modification de la topographie peut avoir lieu à l'échelle des projets de constructions et d'aménagement notamment. Toutefois, il convient de noter que le règlement interdit les exhaussements et affouillements du sol importants et injustifiés dans toutes les zones et secteurs : ils sont uniquement autorisés sous réserve d'être « *liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans le secteur ou liés à la protection (risque naturel, protection acoustique...) des biens et des personnes ou liés à la restauration du milieu naturel ou à la régulation en eau des zones humides ou temporaires et nécessaires à des campagnes de fouilles archéologiques* ».

Pour les zones à urbaniser, l'obligation de la réalisation d'un plan d'ensemble et le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, permettront de veiller à une organisation respectueuse de la topographie des sites. Les zones concernées ont une morphologie douce qui garantit peu de mouvements de terrain pour les implantations des constructions. En effet, lorsque la topographie présente peu de déclivité, seules des constructions « surdimensionnées » altèrent la topographie.

Pour les zones UC, UEa et UEb susceptibles d'accueillir des bâtiments plus importants en taille et en volume, que de simples maisons d'habitation, une modification de la topographie est possible. Cependant la topographie est relativement plane, ce qui permet l'implantation de constructions, même vastes, aisément et sans remaniements de sol importants.

Pour la zone N, zone globalement inconstructible, où seuls les petits volumes de construction en lien avec les constructions existantes ou les annexes peuvent être possibles, il n'y a pas d'impact notable envisageable sur la topographie des lieux.

Soulignons également qu'à cette réglementation par zone et secteur, en zone inondable de l'atlas les possibilités d'exhaussement et d'affouillement sont d'autant plus limitées puisque sont notamment interdit « tous les remblais à l'exception de ceux nécessaires aux constructions, installations et aménagements admis dans le secteur ou la zone, auquel cas ils sont strictement limités à l'emprise de la construction, installations ou de l'aménagement et aux pentes répondant aux règles de l'art sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence » et « la création de sous-sol et caves, les dépôts de matériaux de toutes natures ».

## 2. Le sous-sol et le sol

Les aménagements et les constructions qui seront réalisés peuvent conduire à modifier le sous-sol et le sol. Toutefois, ces modifications ne pourront être que limitées.

Cf. paragraphes précédents sur les exhaussements et affouillements du sol.

## 3. L'exploitation du sol et du sous-sol

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Le schéma départemental des carrières est élaboré par la commission départementale des carrières après consultation du document de gestion de l'espace agricole et forestier visé à l'article L 112-1 du code rural. Le PLU se réfère à ce schéma dans la définition de son projet.

Le socle géologique de la commune explique en grande partie la topographie d'aujourd'hui. Nous avons vu plus haut que celle-ci ne sera pas perturbée. Actuellement, il n'existe pas de carrières sur la commune et il ne semble pas qu'il soit prévu de projets d'activités liés à l'exploitation du sol dans le schéma départemental. Dans tous les cas, la destination "autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" et notamment la sous-destination "industrie" qui recouvre les activités extractive et manufacturière du secteur primaire et donc les carrières ne sont pas autorisées dans les zones agricoles et naturelles du PLU.

Aucune orientation du PLU n'est donc de nature à modifier de manière significative la topographie du territoire de la commune.

## **B. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS**

### **1. Les mesures de préservation et de mise en valeur des paysages**

La commune de Lusignan présente de nombreux espaces agricoles et naturels. Soucieux de la préservation de cette identité, le PLU veillera à permettre le développement de la commune tout en assurant la protection des terrains agricoles et des sites présentant une grande qualité paysagère et écologique. Le PADD énonce plusieurs orientations en matière de préservation et de mise en valeur des paysages identitaires de la commune notamment avec la volonté de « préserver les espaces reconnus pour leur attrait en termes de paysage ou de biodiversité comme l'espace naturel sensible du Méandre du Moulin de la Touche », « Les reliefs particuliers et marqués qui enserrant et se déploient sur la partie urbaine de la commune sont autant d'attraits pour les nouveaux habitants. Le PLU participera à conforter la singularité d'habiter ces lieux dotés de points de vue d'ampleur sur un point singulier du paysage, du patrimoine, d'une vallée ou d'un ruisseau. » et « Le PLU veillera à permettre le développement de toutes activités en rapport avec ce thème dans un juste équilibre avec la prise en compte des risques naturels, des paysages et de la biodiversité. »

Les zones A et N couvrant plus de 94% du territoire communal protègent spécifiquement les espaces les plus intéressants en matière de paysage (vallées de la Vonne, haies, mares, les boisements, ...). Plusieurs secteurs dans ces zones A et N ont été créés afin que les nouvelles règles établies dans le règlement ne s'opposent pas, d'une part aux usages existants ou escomptés des espaces, et ne nuisent pas d'autre part à la qualité paysagère et écologique de ces mêmes espaces. Ces zones A et N doivent permettre de préserver et valoriser des espaces présentant une qualité paysagère et écologique et de limiter la constructibilité de ces zones. L'urbanisation à venir sera contenue dans le centre-ville et les dents creuses des trois principaux hameaux afin de mieux intégrer le bâti au paysage environnant.

Enfin, la prise en compte des milieux naturels et du paysage se fait grâce à plusieurs outils du PLU tel que le règlement et sa traduction graphique, mais aussi par le classement d'éléments végétaux au titre d'éléments du patrimoine des articles L.151-23 et L123-19 du code de l'urbanisme (haies, arbres, espaces verts, parcs et jardins, ...), d'Espaces Boisés Classés et secteur de potagers et jardins de bord de Vonne et du Bourseron. Le patrimoine local s'appuie également sur le patrimoine bâti exceptionnel de la commune, mais également présent dans toute l'architecture vernaculaire de qualité.

### **2. Les incidences du développement urbain sur les paysages et les espaces naturels**

Le projet de PLU aura des incidences sur les paysages, car l'extension de l'urbanisation pour l'habitat et les équipements se traduit par une diminution spatiale des espaces naturels et agricoles. Cependant les zones de développement urbain, sont de surfaces limitées, positionnées en tenant précisément compte des éléments établis dans le cadre du diagnostic et les règles et orientations relatives à leur aménagement, intègrent la préservation et la mise en valeur des paysages.

Le projet de PLU prévoit que les zones à urbaniser soient en continuité voire incluses pour ne pas miter les espaces naturels ou agricoles et limiter l'impact des nouvelles constructions sur le paysage. Les extensions résidentielles et économiques sont inscrites dans et autour du centre-ville sans impact paysager pour les communes limitrophes. Les STECAL correspondent à des activités existantes et permettent la maîtrise de leur développement. La ceinture végétale du centre-ville est préservée par des zones naturelles et des protections de boisements.

Les OAP sectorielles garantissent la bonne intégration de l'urbanisation dans son environnement et réduisent donc considérablement les incidences sur les lieux avoisinants. Au sein des zones à urbaniser (habitat et équipements), les orientations d'aménagement et de programmation donnent notamment des prescriptions en matière de préservation des paysages à la préservation ou le renouvellement des haies existantes et des arbres remarquables, l'intégration paysagère des nouveaux quartiers avec un travail sur les franges urbaines (principe de transitions végétales à créer avec les franges d'urbanisation existantes).

A cela s'ajoutent, deux OAP thématiques spécifiquement liées aux paysages : « mettre en valeur et préserver les vues » et « conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives ». L'OAP thématique de protection des cônes de vue et perspective ainsi que les règles de protection du patrimoine permettent de valoriser et protéger le patrimoine exceptionnel de la commune.

Par ailleurs, le projet est dimensionné pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers support de l'identité paysagère de la commune. En effet, ce projet de PLU a réduit de manière significative les perspectives de développement urbain en diminuant volontairement les zones d'extensions urbaines. Les extensions sur l'espace agricole et naturel sont donc excessivement limitées.

## **C. LES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

### **1. Les incidences et mesures de prévention du développement urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers**

Cf. Respect de l'objectif de modération de consommation d'espace du PADD

La préservation des zones agricoles et des exploitations agricoles qui participent de façon importante au paysage, à la biodiversité et au développement économique sera assurée par différentes mesures.

Pour rappel, un objectif de modération de consommation d'espace agricole et naturel est annoncé de l'ordre de 10% dans le PADD.

Le projet de PLU aura des incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du fait de la création d'opérations en extension (zone AU), du développement de l'offre en hébergements touristiques soit une consommation d'environ 11 ha d'espaces naturels et

agricoles. Ainsi, Lusignan modère notablement sa consommation d'espaces naturels et agricoles ; la commune ayant consommé environ 17,5 ha entre 2007 et 2018 pour les logements, les équipements et le développement économique.

Afin d'assurer une utilisation économe des espaces qui seront densifiés ou nouvellement aménagés, une OAP thématique spécifique « Préserver le potentiel d'évolution et de densification du bâti » est mise en œuvre et un nombre de logements minimum par secteur ouvert à l'urbanisation (correspondant à une densité brute moyenne de 14 logements par hectare) est relayé dans les OAP sectorielles des futurs quartiers résidentiels (y compris en renouvellement urbain).

Une OAP sectorielle est également mise en place sur les secteurs de renouvellement urbain identifiés afin de favoriser le recyclage du foncier.

Les éventuels impacts économiques sur l'activité agricole ont été pris en compte dans le PLU de Lusignan. En effet, les sièges d'exploitation et leurs abords ont été classés en zone agricole pour permettre leur adaptation et leur développement. En sus, les OAP sectorielles, confortées par l'OAP « Conserver et renforcer les espaces de transition et clôtures qualitatives », prévoient un espace végétalisé en limite des zones à urbaniser constituant un secteur de transition entre l'habitat et l'activité agricole. Cette disposition permet la prise en compte de la zone de non-traitement s'imposant aux exploitants, cela limite les pressions sur ces derniers.

## **D. LES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LES MORPHOLOGIES URBAINES**

### **1. Les mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des morphologies urbaines**

Le PADD énonce plusieurs orientations en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et des morphologies urbaines de la commune :

- Le PLU veillera à faciliter la rénovation, la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants en coeur de ville. La priorité sera donnée à l'évolution de ce patrimoine sans le dénaturer
- Il conviendra de faire vivre le patrimoine bâti en intégrant les évolutions techniques et matérielles d'aujourd'hui et de demain pour aller plus loin dans la dynamique de valorisation.
- Le PLU participera à conforter la singularité d'habiter ces lieux dotés de points de vue d'ampleur sur un point singulier du paysage, du patrimoine, d'une vallée ou d'un ruisseau.

Le projet urbain de la commune participe à la préservation des morphologies urbaines actuelles, du fait de ses objectifs de densification des espaces déjà urbanisés, de continuité de l'urbanisation avec celle déjà existante et de suppression des possibilités de mitage dans les espaces



agricoles et naturels. Les zones naturelles et agricoles protègent ces espaces de toute urbanisation de bâtiments autres que ceux liés à l'exploitation agricole et forestière, d'évolution de l'habitat existant ou encore d'aménagements ou bâtiments légers ou d'intérêts collectifs.

Dans le centre-ville et dans les hameaux, l'attention doit être portée sur l'investissement des dents creuses, des sites de renouvellement et la création des zones AU qui n'étendent que très peu la zone agglomérée.

Enfin, les caractères et typologies locales constituent le "terreau" de toute urbanisation future : pour toute création architecturale, c'est l'inspiration du caractère local qui doit être recherché (éviter les architectures étrangères à la région) ; le cas échéant, c'est la création contemporaine qui sera génératrice des projets afin de ne pas créer de « pastiches » d'architecture traditionnelle.

Par ailleurs, au sein de zone à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles en plus de celles thématique donnent des prescriptions en matière d'intégration urbaine et de protection du patrimoine bâti.

## 2. Les incidences du développement urbain sur le patrimoine bâti et les morphologies urbaines

L'objectif est de créer 120 logements sur la durée du futur PLU, ce qui s'inscrit dans une production de logement « maîtrisée » et permet de d'affirmer un rythme de constructions caractéristique de la fonction de pôle de Lusignan (cf PADD et PLH) et de participer à l'objectif de renforcement des centralités affirmé dans le SCoT arrêté. Le projet de PLU est plutôt positif pour la production de logement, la forme de l'habitat s'en trouvera notamment changé. En effet, la forme urbaine sera plus dense, plus mixte et plus concentrée autour du centre-ville (uniquement deux hameaux en zone UV), notamment pour les zones à urbaniser résidentielles qui devront respecter une certaine densité et des objectifs en termes de logements sociaux.

Le projet de PLU aura des incidences sur les morphologies urbaines de la commune du fait de la création de nouvelles constructions dans les trois hameaux principaux et en périphérie du centre-ville. Toutefois, les zones à urbaniser restent volontairement de dimensions limitées et se situent à proximité immédiate du tissu existant.

L'ouverture à l'urbanisation dans les tissus urbains de Lusignan laisse présager des modifications dans le paysage urbain. Les règles énoncées pour ces espaces bâtis à venir favorisent la compatibilité avec le bâti existant et l'harmonie avec le paysage en autorisant l'utilisation de formes architecturales et de matériaux traditionnels et contemporains.

Les voies en impasse qui nuisent fortement à la fluidité des déplacements et à la convivialité des zones résidentielles sont à éviter. La création de cheminements piétonniers et de liaisons cyclables permettra de favoriser les déplacements doux plus favorables à l'environnement. En outre, l'étude qui sera réalisée sur la zone 1AUZ portera sur un axe essentiel de renforcement de la liaison douce entre zones d'équipements publics (sportifs, collège...) et gare ferroviaire.

Par ailleurs, compte tenu d'un repérage quasi exhaustif du patrimoine bâti et architectural à préserver sur la commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et l'adaptation de règle aux typologie bâties repérées, le PLU aura un impact négatif très limité sur le patrimoine bâti et architectural.

## **E. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE**

### **1. Les mesures de préservation et de mise en valeur de la biodiversité**

Le PADD énonce plusieurs orientations en matière de préservation et de mise en valeur de la biodiversité :

- permettre le développement de toutes activités en rapport avec ce thème dans un juste équilibre avec la prise en compte des risques naturels, des paysages et de la biodiversité
- préserver les espaces reconnus pour leur attrait en termes de paysage ou de biodiversité comme l'espace naturel sensible du Méandre du Moulin de la Touche. Les principaux réservoirs de biodiversités et corridors écologiques identifiés à partir des connaissances naturalistes seront dotés d'outils de protection adaptés au contexte et aux usages des lieux (boisements, mares, sources et zones humides pressenties, haies, systèmes bocagers, potagers et vergers...). Au-delà de la logique de sites et objets ponctuels, le PLU met en avant la dimension réseaux et continuités afin d'éviter l'isolement, de favoriser le maintien et/ou de consolider les continuités écologiques, paysagères et agricoles (la vallée de la Vonne, la Forêt de Saint-Sauvant, masse boisées...)...

Les orientations du PADD vont dans le sens de la préservation et du renforcement des continuités écologiques. Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation confirment cette volonté en délimitant des zones « réellement » naturelles, avec la mise en place d'outils de protection Espaces Boisés Classés, articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sur les haies, bois, mares, potagers, ...avec la construction d'une OAP thématique sur la biodiversité en pied de mur et végétalisation de la ville, la protection spécifique des berges de la Vonne avec le règlement, une OAP thématiques sur les franges urbaines....

Soulignons également que le PLU de 2008 ne prend pas en compte la trame verte et bleue, seules les haies sont protégées. La zone N protège efficacement les espaces et secteurs identifiés comme contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue de la commune. Les zones de boisements qui présentent une richesse faunistique et floristique et un rôle important dans les régulations pour la protection de la ressource en eau ont vocation à être valorisées et préservées (préservation en EBP et EBC). Enfin, le règlement et les documents graphiques associés préservent au titre de l'article L 151-23 d'autres éléments du patrimoine naturel support de biodiversité et qui possèdent également un rôle écologique (haies, mares...).

La consommation limitée des espaces naturels, agricoles et forestiers que propose le PLU témoigne du souci porté à la préservation de la biodiversité. Ainsi, le projet est dimensionné pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers support de biodiversité. Les zones à urbaniser ont été positionnées en tenant préalablement compte des informations très précises obtenues à travers le diagnostic du patrimoine naturel et en s'assurant de l'absence de patrimoine naturel remarquable ou protégé sur ces zones.

Les zones à urbaniser prennent en partie place sur des terres agricoles. L'impact sur les espaces naturels est donc négligeable. Ces zones à urbaniser ne remettent pas en cause la fonctionnalité des milieux, elles ne sont pas susceptibles de créer des ruptures dans la trame verte et bleue identifiée.

L'ensemble de ces éléments rend l'incidence sur le milieu naturel négligeable.

## **2. Les incidences du développement urbain sur la biodiversité**

Les risques d'impacter la richesse écologique proviennent majoritairement de la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés et aussi des modalités de réalisation des projets d'aménagement. Cependant, les zones de développement urbain sont de surface limitée et sont éloignées des sites les plus riches en matière de biodiversité (zone N). Enfin, les règles et orientations relatives à l'aménagement des zones d'urbanisation future intègrent la préservation et la mise en valeur des espaces support de la biodiversité locale (cf. ci-avant).

# **F. LES INCIDENCES SUR L'HYDROGRAPHIE ET LA RESSOURCE EN EAU**

## **1. Les mesures de préservation de la ressource en eau**

Le PADD énonce plusieurs orientations en matière de préservation et de mise en valeur de la ressource en eau :

- le projet de développement de la commune veillera à préserver les richesses du sol et du sous-sol.
- il s'agira également de prendre en compte la carte de pré-localisation du SAGE du Clain en cours d'élaboration

Les orientations d'aménagement et de programmation thématique et sectorielle donnent des prescriptions en matière de préservation de la ressource en eau : préservation des haies existantes, récupération des eaux de pluie, principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols ....

Le règlement impose le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs lorsqu'ils existent, et incite à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en zone urbaine et à urbaniser (il impose que les espaces libres soient traités en espaces paysagés à au moins 50%). Le projet préserve le patrimoine paysager et notamment le réseau de haies nécessaires à la bonne gestion de l'écoulement des eaux.

Enfin la préservation des chemins au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme s'accompagne de la préservation des fossés qui les accompagnent.

## 2. Les incidences du développement urbain sur la ressource en eau

La commune appartient au SDAGE Loire Bretagne.

Le règlement prévoit les dispositions nécessaires pour que les eaux pluviales soient gérées de façon à ne pas créer un débit supérieur à celui de l'état actuel ni en amont ni en aval. Le règlement prévoit que toute construction le nécessitant soit raccordée au réseau de collecte et d'assainissement ou dispose d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La commune est dotée d'un zonage d'assainissement qui sera révisé à la suite de l'approbation du PLU.

L'assainissement collectif est mis en œuvre sur le centre-ville ainsi que sur les hameaux de « La Potière », « La Bruyère » et « Montgadon ». La station d'épuration du centre-ville a les capacités d'assainir les nouvelles constructions envisagées. Sur le hameau de La Potière, des investigations sont en cours par le syndicat Eaux de Vienne afin d'évaluer si le traitement est approprié. Au besoin, les 1 ou 2 constructions envisageables en dents creuses pourront être assainies individuellement les capacités des sols le permettant. Sur le hameau de La Bruyère, les rejets d'eaux usées sont gérées dans la station du centre-ville, il y a donc les capacités d'assainir les nouvelles constructions.

### **Respect du SDAGE**

Le projet de PLU prend en considération les données du SDAGE.

En ce qui concerne son application plus précise sur le secteur du Clain, les enjeux majeurs pour le programme de mesure portent sur les pollutions liées aux pesticides et aux nitrates et sur les pressions liées à l'irrigation, la restauration de la continuité écologique.

Suivant les outils disponibles dans le PLU, le projet s'attache à :

- La bonne prise en compte de l'alimentation en eau potable. Le développement de population et d'activités prévu est en adéquation avec les capacités des gisements et des distributions d'eau potable.
- La préservation des milieux naturels, humides et des sites pour préserver la biodiversité interagissant sur la ressource en eau.

### **La ressource en eau potable**

L'évolution démographique envisagée par la commune (environ 150 habitants supplémentaires en 10 ans) fera peu croître les besoins communaux en eau potable. Par conséquent, le développement urbain ne devrait pas induire de problèmes à ce niveau.

L'alimentation en eau potable (AEP) et l'ensemble des équipements, des services et des actions qui permettent, en partant d'une eau brute, de produire une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur, distribuée ensuite aux consommateurs, sont en adéquation avec le projet de développement communal.

### **La collecte et le traitement des eaux usées**

Le PLU prévoit la production d'environ 120 logements supplémentaires dans les 10 prochaines années. La grande majorité de ces logements sera réalisée dans le centre-ville et les trois principaux hameaux. Cf. la justification des capacités d'assainissement

### **La gestion des eaux pluviales**

Les extensions urbaines envisagées par le PLU accroîtront inévitablement l'imperméabilisation des sols.

Toutefois, le projet communal par le biais de la préservation des milieux (réduction de la consommation d'espace), de la protection de la ressource en eau, de la gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération, ou encore le recours à des espaces libres paysagés, intègre des mesures pour éviter ou réduire les effets de cette imperméabilisation des sols, et adopter une gestion optimale des eaux pluviales.

### **Captages**

La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable, aucun de ces captages n'est présent sur le territoire :

- captage de La Roche Perrin, Commune de JAZENEUIL, périmètre de protection éloigné
- captage de La Roche Ruffin, Commune de PAMPROUX, périmètre de protection éloigné
- captage de La Corbelière, Commune de SAINTE-NEOMAYE, périmètre de protection éloigné

Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent en dehors de ces périmètres de protection.



## **G. LES INCIDENCES SUR LA PRISE EN COMPTE DE L'ENERGIE**

### **1. Les mesures de préservation de la ressource en énergies fossiles et de production d'énergies renouvelables**

Le contexte actuel du réchauffement climatique et de la précarité énergétique impose de concevoir des projets urbains qui soient très sobres en énergie (dans le bâtiment, pour le chauffage notamment, et dans les transports en réduisant les distances de parcours et en trouvant des alternatives à la voiture individuelle). Par ailleurs, l'optimisation des gisements locaux d'énergie renouvelable ne doit pas être entravée, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à d'autres enjeux spécifiques comme les enjeux patrimoniaux.

La commune de Lusignan est très soucieuse de ces enjeux énergétiques, elle était la première et la seule commune à disposer d'un parc éolien en 2017. Ainsi, le PADD tente de mettre en avant la volonté actuelle, en énonçant plusieurs orientations en matière de limitation de l'utilisation des énergies fossiles et de production d'énergies renouvelables :

- « Innovante sur l'accueil de production d'énergie éolienne et afin de s'inscrire dans le schéma directeur des énergies de Grand Poitiers Communauté urbaine, la production d'énergies renouvelables est encouragée dès lors qu'elle est soucieuse d'une intégration paysagère et patrimoniale de qualité dans le respect des lieux ou des éléments qui pourraient l'accueillir »

Le règlement permet également de réduire les consommations d'énergie dans le bâti en :

- assouplissant les règles d'implantation (permettant d'optimiser les apports solaires) et en autorisant la mitoyenneté ;
- autorisant les formes architecturales du type bioclimatique ;
- n'interdisant pas la pose d'équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables du type panneaux solaires, voire en l'encourageant y compris dans le cœur de ville historique et patrimonial.

### **2. Les incidences du développement urbain sur la consommation d'énergie**

Le projet de PLU aura des incidences sur la consommation d'énergie du fait du développement urbain attendu qui sera susceptible de générer un peu de trafic supplémentaire (consommation d'énergie par les transports) et la production de nouveaux bâtiments (consommation d'énergie pour le chauffage notamment). Ces dimensions complexes restent cependant à apprécier de façon globale, au regard de la provenance des nouveaux habitants, de l'évolution des modes de vie et de la rationalisation globale, à l'échelle du bassin de vie, de la relation entre urbanisation, besoin en logements et déplacements.

L'application de la densité moyenne sur le secteur portée par le SCOT permet d'augmenter significativement les densités des zones urbaines et ainsi réduire la consommation d'énergie nécessaire à l'installation des réseaux mais permet aussi de réduire les déperditions d'énergie au sein du bâti car cela insite à la mitoyenneté.

Toutes les zones AU, quelle que soit leur vocation, se situent en prolongement voire au cœur de zones déjà urbanisées et à proximité de voies existantes, voire à proximité de la gare. Le projet affiche la volonté de réduire l'utilisation de modes de transport polluant, de développer les déplacements alternatifs à l'autosolisme et s'inscrit dans le PCAET arrêté et le plan vélo de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Les OAP de zones à urbaniser intègrent des principes de desserte et de liaisons douces à prévoir pour améliorer l'accessibilité de la zone depuis et vers le site. Le choix de développer en priorité les secteurs d'habitat à proximité de la gare, des équipements publics, commerciaux et de service a été orienté par la volonté de limiter des déplacements motorisés.

## **H. LES INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS**

### **1. Les mesures de gestion des déchets**

La problématique des déchets peut essentiellement être gérée dans le cadre d'un PLU par la réduction des distances de parcours pour la collecte. Ainsi, le projet de PADD privilégie une concentration du développement urbain de la commune. Au sein de la zone AU (habitat et équipement), le règlement prescrit des principes de desserte qui évitent les impasses afin de faciliter le ramassage des ordures ménagères mais aussi le lien social.

### **2. Les incidences du développement urbain sur la gestion des déchets**

Les objectifs d'évolution démographique devraient générer des déchets supplémentaires et donc des besoins en termes de collecte et de traitement. Toutefois, le PLU n'a pas vocation à définir les politiques de gestion des déchets. Néanmoins, le PLU anticipera l'organisation du ramassage des déchets afin de limiter les trajets des camions de ramassage, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne les déchets verts, le règlement du PLU incite la plantation d'arbres d'essences locales. Ce qui devrait avoir pour impact la diminution des déchets de taille de haies de types : thuya, cupressus, etc... qui sont des déchets créant des volumes très importants en déchetterie et d'une qualité médiocre (difficulté de compostage).

## **I. LES INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET NUISANCES SONORES**

### **1. Les mesures de gestion de la qualité de l'air**

La prise en compte de la qualité de l'air est encadrée par une importante réglementation. La loi sur l'air, en imposant notamment les plans de déplacements urbains, la mise en œuvre de restrictions de la circulation en cas de pics de pollutions ou l'accès à l'information du public a voulu compléter ce dispositif.

Si l'on exclut les gaz à effet de serre, les principales nuisances par rapport à la qualité de l'air à Lusignan sont dues à la circulation routière. Les entreprises présentes sur le territoire ne produisent pas ou peu de pollution de l'air. Ainsi, le PADD énonce plusieurs orientations en matière de maîtrise de la circulation routière.

Si on tient compte des gaz à effet de serre, les principales sources d'émissions sont les mêmes qui consomment aujourd'hui le plus d'énergies fossiles (bâtiments et transports). Les mesures de gestion énergétique du PLU évoquées ci-avant sont alors autant utiles pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des pollutions. Notons par ailleurs que la préservation des haies et boisements (au titre de l'article L 151-23 et de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et des EBC) participe à la préservation de ces « puits de carbone ».

### **2. Les incidences du développement urbain sur la qualité de l'air**

Le projet de PLU aura des incidences sur la qualité de l'air du fait du développement urbain attendu qui générera un peu de trafic nouveau (émissions de polluants par les transports), et la production de nouveaux bâtiments (émissions de gaz à effet de serre liées au bâtiment : chauffage, énergie grise,...). Cependant, le projet de PLU a tenté de minimiser au maximum les pollutions de l'air, notamment avec des actions spécifiques sur la rationalisation et la mutualisation des déplacements. Par ailleurs le projet intègre des liaisons douces et il concentre les développements à proximité du centre-ville afin de limiter les déplacements motorisés et d'encourager, le plus possible, les déplacements en modes doux (non motorisés) ou ferroviaires.

### **3. Les mesures de gestion des nuisances sonores**

La problématique des nuisances sonores peut essentiellement être gérée dans le cadre d'un PLU par la limitation de l'urbanisation à proximité des sources. Ainsi, le projet de PADD prévoit de prendre en considération les nuisances et pollutions (sonores, olfactives...) dans les choix d'urbanisation.

Les bruits générés sur la commune relèvent essentiellement de la circulation automobile et ferroviaire, mais aussi des bruits fixes issus des équipements collectifs et des entreprises (accueil du public ou mode de production). La proximité entreprise / habitat comporte toujours un risque de nuisances sonores et de conflit de voisinage. Les zones d'urbanisation futures seront (contrairement au PLU de 2008) éloignées de la RD611 identifiée comme axe bruyant dans l'arrêté préfectoral.

#### 4. Les incidences du développement urbain sur les nuisances sonores

Le projet de PLU aura des incidences sur les nuisances sonores modérées, du fait du développement urbain attendu qui pourra générer un nouveau trafic. Toutefois, les mesures prévues par le PLU permettront de réduire ces nuisances sonores et d'éviter celles liées aux activités économiques bruyantes puisque le développement de nouvelles activités économiques est orienté dans les zones économiques éloignées des secteurs d'habitation.

## **J. LES INCIDENCES SUR L'EXPOSITION AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS, LE CADRE DE VIE ET LA SANTE DES HABITANTS**

### 1. La cadre de vie et la santé

Les zones d'extension résidentielle ne sont pas concernées par des lignes électriques à haute tension à proximité (principe de précaution pour la santé humaine) et isolées des zones de risques majeurs (zone inondable et risque lié au silo), à distance des sources de nuisances sonores et pollution (RD611 et RD950, ligne ferroviaire).

Le secteur 1AUZ est délimité pour permettre un projet de requalification d'une friche potentiellement polluée en cœur de ville, les secteurs de renouvellement urbain sont aussi clairement localisés et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

L'extension de l'urbanisation est prévue aux abords du centre-ville, ce qui permet de stopper le développement urbain linéaire et le mitage des hameaux et ainsi améliorer l'entrée de ville.

Le PLU identifie et protège des espaces de jardins, de parc et potagers qui participent à l'ambiance centre-ville et des hameaux, et à la qualité de vie, ainsi qu'au maintien d'une trame verte dans le bourg.

L'impact sur le cadre de vie est donc positif et limité sur la santé des habitants.

### 2. Les risques technologiques

La commune possède plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation (bâtiments d'élevage,...). Le projet de PLU ne prévoit pas de nouvelles habitations à proximité de ces sites.

En zone agricole, les autorisations de construire ou d'agrandir des bâtiments d'élevage ne pourront être délivrées à proximité d'habitations de tiers, d'établissements recevant du public, des points d'eau en général, qu'à une distance fixée par la réglementation relative à ces établissements.

La commune de Lusignan est concernée par un risque industriel lié au silo de négoce agricole. Un secteur de risque est reporté sur le plan de zonage et contribue à la mise en place de règle de prévention dans le règlement. Les prescriptions des dispositions générales du règlement liées au risque technologique sont fondées sur l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme soumettant les constructions autorisées à conditions eu égard au risque existant.

### **3. Les risques naturels**

Le projet prend en considération le risque lié au retrait-gonflement des sols en attirant l'attention des futurs porteurs de projets dans le diagnostic. Le projet prend en considération le risque sismique et risque plomb en transmettant l'information et les mesures à adopter, aux futurs porteurs de projets.

La commune de Lusignan est concernée par un risque inondation. Un secteur de risque est reporté sur le plan de zonage et contribue à la mise en place de règle de prévention dans le règlement.