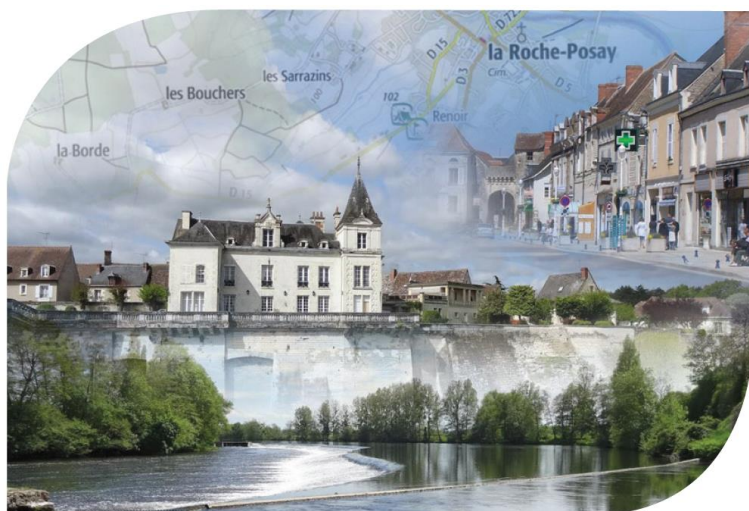


Commune de

LA ROCHE POSAY

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2019 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Posay

Fait à La Roche-Posay,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE 28/03/2019
APPROUVE LE 17/12/2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites
Granges
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| INTRODUCTION..... | 5 |
| ORIENTATION 1. AFFIRMER LE CARACTERE THERMAL ET TOURISTIQUE | 6 |
| OBJECTIF 1. PRESERVER LES RESSOURCES EN EAUX THERMALES | 6 |
| OBJECTIF 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE THERMALE | 6 |
| OBJECTIF 3. CONFORTER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES | 6 |
| OBJECTIF 4. VALORISER LES BORDS DE LA CREUSE ET DE LA GARTEMPE..... | 6 |
| OBJECTIF 5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES STRUCTURES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE | 6 |
| ORIENTATION 2. RENFORCER LE ROLE DE POLARITE..... | 7 |
| OBJECTIF 1. AFFIRMER LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE, POLE LOCAL | 7 |
| OBJECTIF 2. RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE DE LA COMMUNE | 7 |
| OBJECTIF 3. PRESERVER LES COMMERCES DU CENTRE-VILLE | 7 |
| OBJECTIF 4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DES CHAUMETTES | 7 |
| OBJECTIF 5. AMELIORER LA MOBILITE DOUCE DANS LE BOURG | 8 |
| OBJECTIF 6. AMELIORER LA QUALITE DE LA COMMUNICATION NUMERIQUE..... | 8 |
| ORIENTATION 3. AFFIRMER L'IDENTITE D'UN POLE DE SANTE ET D'EQUIPEMENTS | 9 |
| OBJECTIF 1. AFFIRMER LE ROLE DE POLE DE SANTE ET LE DEVELOPPEMENT DU SITE "LA COLLINE ENSOLEILLEE" | 9 |
| OBJECTIF 2. CREER UNE SALLE MULTIVALENTE, UN EQUIPEMENT MAJEUR | 9 |
| OBJECTIF 3. CONFORTER LE POLE EDUCATIF | 9 |
| ORIENTATION 4. PROTEGER LE PATRIMOINE BATI ET LES PAYSAGES REMARQUABLES | 10 |
| OBJECTIF 1. AMELIORER LES ENTREES DE VILLES | 10 |
| OBJECTIF 2. SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES | 10 |
| OBJECTIF 3. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN AFIN D'OPTIMISER LES RESEAUX D'ENERGIES | 10 |
| OBJECTIF 4. PRESERVER LES ESPACES VERTS ET NATURELS DANS LE CŒUR DU BOURG | 10 |
| ORIENTATION 5. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS | 11 |
| OBJECTIF 1. ASSURER UNE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS DANS LA VILLE MEDIEVALE | 11 |
| OBJECTIF 2. COMPLETER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR DES PLUS PETITS LOGEMENTS NEUFS..... | 11 |
| OBJECTIF 3. PROPOSER DES LOTS A CONSTRUIRE ATTRACTIFS POUR LES JEUNES MENAGES AVEC ENFANTS..... | 11 |
| OBJECTIF 4. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION | 11 |
| OBJECTIF 5. DIVERSIFIER L'OFFRE DE TERRAINS A CONSTRUIRE PAR L'AFFIRMATION DE CERTAINS HAMEAUX | 11 |
| ORIENTATION 6. PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES | 12 |
| OBJECTIF 1. PRESERVER LES CAPTAGES D'EAU DES VARENNES..... | 12 |
| OBJECTIF 2. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITES | 12 |
| OBJECTIF 3. PRESERVER LA FORET DE LA ROCHE POSAY..... | 12 |
| OBJECTIF 4. LIMITER LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES ET NATURELLES | 12 |
| OBJECTIF 5. PERENNISER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR DEVELOPPEMENT | 13 |
| OBJECTIF 6. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE AGRICOLE ET LES CIRCUITS COURTS..... | 13 |
| OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE | 14 |

Préambule

Par délibération en date du **9 septembre 2016**, la commune de **la Roche Posay** a décidé de prescrire la révision générale de son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

INTRODUCTION

Petite cité médiévale inscrite sur les bords de la Creuse et de la Gartempe, la Roche Posay tient sa renommée des **sources thermales** qu'elle accueille. La vertu curative des eaux de la Roche Posay est connue depuis l'époque gallo-romaine en particulier pour les soins dermatologiques. Ces sources d'eaux thermales ont permis le **développement d'une activité touristique majeure** tournée vers le bien-être et le soin. L'activité touristique s'est diversifiée avec l'installation d'un golf, d'un hippodrome, d'un casino..., et les hébergements touristiques sont aujourd'hui nombreux (camping 4 étoiles, hôtels...). L'attractivité touristique de la Roche Posay est également liée à sa situation à proximité du Futuroscope et des châteaux de la Loire : la commune s'inscrit dans un vaste bassin touristique.

En 2014, la commune de la Roche Posay comptait 1 547 habitants (INSEE 2014) et couvrait une superficie de de 3 531 ha.

La Roche Posay appartient à la région Nouvelle Aquitaine. Située au **Nord-Est du département de la Vienne**, elle est en limite avec le département de l'Indre-et-Loire. La commune se situe à **22 km de la ville de Châtellerauld (à l'ouest)** et à 30 km de la commune du Blanc (au sud-est). La Roche Posay constitue la centralité principale entre ces deux pôles urbains. **La métropole la plus proche est celle de Poitiers, située à moins de 50 km au Sud-Ouest de La Roche Posay.**

La commune est composée **d'un bourg situé sur les bords de la Creuse**, peu après sa confluence avec la Gartempe. La commune compte également de **nombreux écarts disséminés sur son territoire**. Les espaces non-bâties sont occupés en grande partie par des boisements, notamment la forêt de la Roche, et par l'activité agricole dominée par la polyculture et l'élevage.



Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 29 janvier 2018.



ORIENTATION 1. AFFIRMER LE CARACTERE THERMAL ET TOURISTIQUE

Objectif 1. PRESERVER LES RESSOURCES EN EAUX THERMALES

Le PLU veille à **préserver les ressources en eaux thermales** qui sont exploités par la société « La Roche Posay, laboratoire dermatologique » et qui alimentent les thermes présents sur la commune.

De plus, une **Déclaration d'Intérêt Public** permettant la pérennisation de l'exploitation de la ressource minérale naturelle des thermes de la Roche Posay récemment créée **a été intégrée au PLU**.

Objectif 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE THERMALE

Le PLU permet **le développement des différentes structures liées au thermalisme et au soin**, notamment les thermes de Saint-Roch et les thermes du Connétable.

Objectif 3. CONFORTER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES

Le PLU s'attachera à **développer les activités touristiques** présentes sur son territoire, notamment le golf, l'hippodrome et le casino.

Le PLU permettra également le développement de nouvelles activités touristiques notamment par la mise en valeur du patrimoine bâti.

Objectif 4. VALORISER LES BORDS DE LA CREUSE ET DE LA GARTEMPE

Le PLU prévoit **un aménagement des bords de la Creuse et de la Gartempe** avec la création de sentiers piétons et le renforcement du site de la baignade comme espace de loisirs.

Objectif 5. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES STRUCTURES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Le PLU **conforte les structures d'hébergements existantes** (hôtel et camping) et permet également le développement de nouvelles dans le tissu urbain, sur la zone d'activité des Chaumettes ou par le changement de destination en milieu rural.

ORIENTATION 2. RENFORCER LE ROLE DE POLARITE

Objectif 1. AFFIRMER LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE, POLE LOCAL

L'**ambition du PLU** est de proposer assez de logements **d'ici 2035** de manière à **accroître la population** d'environ **0,88% par an** entre 2018 et 2035 pour à terme, **atteindre environ 1 800 habitants**. Cet objectif de croissance de la population permet également à la commune d'affirmer son rôle de pôle identifié dans le SCOT du Seuil du Poitou.

Objectif 2. RENFORCER LA CENTRALITE URBAINE DE LA COMMUNE

Le **renforcement de la centralité urbaine** passe par un choix adapté de localisation des futures opérations à vocation d'habitat dans le bourg, qui apparait comme une polarité locale.

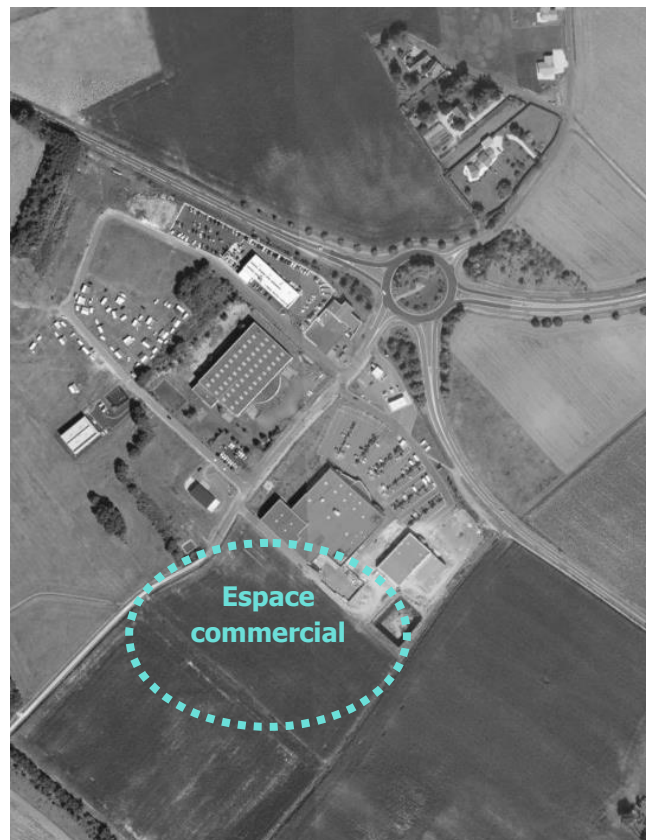
Objectif 3. PRESERVER LES COMMERCES DU CENTRE-VILLE

Dans la cité médiévale, les **commerces en rez-de-chaussée seront pérennisés**.

Objectif 4. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DES CHAUMETTES

L'**extension de la zone d'activités des Chaumettes** pourra notamment accueillir de nouvelles enseignes commerciales ou hôtelières et conforter ainsi le rôle de polarité de la commune.

La requalification d'un ancien site logistique en salle multivalente communale permettra également une restructuration de la zone d'activités.



*Délimitation de l'extension
de la zone d'activités*

Objectif 5. AMELIORER LA MOBILITE DOUCE DANS LE BOURG

Les **liaisons douces** entre les secteurs d'habitat et les pôles d'activités (zones d'activités, équipements scolaires, hyper-centre...) seront développées.

Objectif 6. AMELIORER LA QUALITE DE LA COMMUNICATION NUMERIQUE

La municipalité affirme son souhait de **voir s'améliorer la qualité numérique** sur son territoire.

ORIENTATION 3. AFFIRMER L'IDENTITE D'UN POLE DE SANTE ET D'EQUIPEMENTS

Objectif 1. AFFIRMER LE ROLE DE POLE DE SANTE ET LE DEVELOPPEMENT DU SITE "LA COLLINE ENSOLEILLEE"

Le PLU permet **le développement du centre de soins de suite et de réadaptation "La Colline Ensoleillée" sur son site actuel**. Le pôle médical situé dans le tissu urbain pourra également se développer. Le projet de PLU permet également une **diversification de l'activité** sur le site de la "La Colline Ensoleillée" notamment afin de valoriser les bâtiments existants.

Objectif 2. CREER UNE SALLE MULTIVALENTE, UN EQUIPEMENT MAJEUR

Le PLU permet **la création d'une salle polyvalente** pouvant accueillir des réceptions, des spectacles et des congrès. La salle polyvalente répondra aux besoins de la commune de La Roche Posay et des communes voisines.

La salle polyvalente est projetée sur un ancien site logistique sur la zone d'activités des Chaumettes et permettra ainsi sa requalification.

Objectif 3. CONFORTER LE POLE EDUCATIF

L'école, le collège et le gymnase situés rue du quatrième zouave constituent **un pôle éducatif qui est renforcé dans le PLU**. L'accessibilité à ces sites sera améliorée.

ORIENTATION 4. PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET LES PAYSAGES REMARQUABLES

Objectif 1. AMÉLIORER LES ENTRÉES DE VILLES

Le PLU veille à la **qualité des entrées de villes** de la Roche Posay afin de qualifier ces dernières.

Objectif 2. SAUVEGARDER LE PATRIMOINE BÂTI ET LES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

Le PLU préserve le patrimoine remarquable. De même les **formes urbaines traditionnelles sont préservées** pour conserver les paysages urbains, notamment de la cité médiévale.

Objectif 3. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN AFIN D'OPTIMISER LES RESEAUX D'ÉNERGIES

En limitant l'étalement urbain, le PLU permet d'**optimiser les réseaux d'énergies** existants et ceux qui pourront être mis en place.

Objectif 4. PRÉSERVER LES ESPACES VERTS ET NATURELS DANS LE CŒUR DU BOURG

Le développement du bourg de la Roche Posay ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie que ce dernier offre. Afin de la préserver, les **espaces naturels structurants du bourg** comme par exemple le cours d'eau avenue des Fontaines, le parc de la Coudraie, l'aire naturelle autour des écoles et le parc Bardet sont préservés.

ORIENTATION 5. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Objectif 1. ASSURER UNE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS DANS LA VILLE MEDIEVALE

Le PLU **impose une taille minimale des logements au sein de la cité médiévale** afin de s'assurer de la qualité des logements proposés sur ce secteur.

Objectif 2. COMPLETER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR DES PLUS PETITS LOGEMENTS NEUFS

La commune compte un nombre important de grands logements, notamment dans son tissu pavillonnaire. Le PLU propose d'**augmenter l'offre en petits logements** notamment en imposant des densités importantes et des formes de logements collectifs ou intermédiaires sur les OAP.

Les nouveaux logements pourront être **adaptés aux personnes âgées** et ainsi faciliter le parcours résidentiel sur la commune. A ce titre, La commune porte un projet de résidence sénior et un projet de petits locatifs adaptés aux personnes âgées rue Renoir.

Objectif 3. PROPOSER DES LOTS A CONSTRUIRE ATTRACTIFS POUR LES JEUNES MENAGES AVEC ENFANTS.

En compléments aux petits logements proposés, le PLU permettra **le développement d'une offre de lots à bâtir attractifs pour les jeunes ménages**.

Objectif 4. PERMETTRE D'HABITER EN MILIEU RURAL PAR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le PLU identifie de nombreux bâtiments en changement de destination. Le changement de destination permet **la création d'une offre de logements caractéristiques des territoires ruraux**. Il permet également la **valorisation du patrimoine bâti** situé à l'extérieur du centre-bourg en fonction de la capacité des infrastructures routières et des réseaux existants.

Objectif 5. DIVERSIFIER L'OFFRE DE TERRAINS A CONSTRUIRE PAR L'AFFIRMATION DE CERTAINS HAMEAUX

Seuls les hameaux **de Neussouan, Les Varennes, la Merci Dieu et la Route de Crémille** pourront accueillir ponctuellement quelques logements. Ces hameaux sont desservis par l'assainissement collectif et disposent d'une excellente accessibilité.

ORIENTATION 6. PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES

Objectif 1. PRESERVER LES CAPTAGES D'EAU DES VARENNES

Le PLU **préserve les captages d'eau potable des Varennes** situé au sud de la commune.

Objectif 2. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITES

Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité qui sont recensés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique sont protégés, en limitant par exemple l'urbanisation aux abords des cours d'eau réservoirs de biodiversité tels que la Creuse, la Gartempe et la Luire. Le PLU freine également l'effet fragmentant du tissu urbain du bourg de la Roche Posay en limitant fortement l'étalement urbain.

Objectif 3. PRESERVER LA FORET DE LA ROCHE POSAY

Le PLU **préserve le massif forestier de la Roche Posay et permet son exploitation**.

Objectif 4. LIMITER LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

Le tissu urbain de la Roche Posay s'est développé de manière linéaire par le passé, en particulier rue de Terres Noires ou aux Genévriers. Dans le respect du cadre réglementaire en vigueur, le PLU affirme **la limitation de l'étalement urbain** pour développer des opérations qualitatives dans le centre à proximité des principaux services et équipements.

L'objectif maximal de consommation raisonnée du foncier est :

- D'environ **6 hectares ouverts en extension urbaine pour de l'habitat**.

Secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat



- D'environ **2 hectares ouverts en extension urbaine à vocation économique sur la zone d'activité des Chaumettes.**

Ainsi, le PLU fixe un objectif de **consommation foncière maximale en extension urbaine maximale de 8 ha entre 2018 et 2035.**

Objectif 5. PERENNISER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR DEVELOPPEMENT

L'agriculture constitue une activité essentielle pour l'économie et l'entretien des espaces ruraux. A la Roche Posay, certaines exploitations agricoles sont situées à proximité du bourg. Afin de les préserver, les zones d'extension urbaine ont été définies à l'écart des sites d'exploitation agricole.

Objectif 6. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET LES CIRCUITS COURTS

L'agriculture poursuit la mutation de ses activités. Le PLU permet **la construction ou l'aménagement des activités nécessaires au développement des activités agricoles** (unités de vente directe, transformation de produits sur place...).

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les élus se sont fixés les objectifs suivants :

- Pour le volet habitat, la consommation foncière maximale est d'un maximum de 6 ha ;
- Pour le volet équipement, la consommation foncière maximale est d'un maximum de 3 ha ;
- Pour le volet économique, la consommation foncière est d'un maximum de 9 ha, dont 1 ha pour des projets d'extension de la zone d'activités.