



Bureau d'Études Parcours

Thema Environnement

Ville de
Dissay



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Novembre 2012

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE
Elaboration	25-02-2010	

ORIENTATIONS DU

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme *

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :

- *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
- *de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*
- *d'aménagement,*
- *d'urbanisme,*
- *d'équipement,*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant

- *l'habitat,*
- *le développement économique*
- *l'équipement commercial,*
- *les transports et les déplacements,*
- *le développement des communications numériques,*
- *et les loisirs,*

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

** Les couleurs des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables renvoient aux thématiques énoncées dans le Code de l'Urbanisme*

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est débattu par le Conseil Municipal de Dissay le 25 octobre 2012. Les orientations inscrites dans ce document ont été définies à partir

- des enjeux identifiés dans le diagnostic,
- des besoins et des souhaits des habitants exprimés dans le cadre de la concertation,
- des éléments législatifs cadrant l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
- de la volonté politique initiale d'assurer la cohérence globale des quartiers de Dissay entre eux, en établissant notamment un lien fort entre les espaces bâtis des deux rives du Clain.

Ces éléments ont conduit la collectivité municipale à définir le **lien social** comme thème porteur du Plan Local d'Urbanisme. Cette approche s'exprime à travers la notion du «vivre ensemble». L'urbanisme, en tant que science et pratique de la ville, peut intervenir durablement sur la manière dont les personnes habitent, travaillent, se déplacent et organisent leur vie à Dissay. L'objectif est d'assurer le développement d'une vie communale d'ensemble et d'éviter une segmentation physique et sociale de la ville.

Ces orientations sont présentées ci-après et sont développées selon la trame thématique prévue par la Loi du 12 juillet 2010.

Les outils réglementaires mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme donnent à la collectivité les moyens pour réaliser ces objectifs.



Protéger les espaces naturels et la biodiversité

• **Constats et enjeux :**

Les vallées du Clain et de la Pallu constituent les continuités écologiques structurantes du territoire communal. La présence de milieux naturels liés à la présence ou à la proximité de l'eau (boisements alluviaux, prairies...) est à l'origine d'une biodiversité qu'il est important de préserver. Ces vallées s'inscrivent en effet au cœur du continuum urbain en cours de création entre Poitiers et Châtelleraut ; le maintien de leurs fonctions écologiques est capital dans ce contexte.



La forêt de Moulière constitue un espace naturel remarquable par la présence d'écosystèmes spécifiques abritant une faune et une flore rare. Celle-ci bénéficie d'une protection dans le cadre du réseau européen Natura 2000. Le fonctionnement écologique du site doit être maintenu, en lien avec les espaces alentours.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Protéger les continuités écologiques de la vallée du Clain, de la Pallu et des pendants.
- ⇒ Protéger le réservoir de biodiversité de la forêt de Moulière.
- ⇒ Restaurer les continuités écologiques entre la vallée du Clain et la forêt de Moulière.
- ⇒ Restaurer la continuité écologique de la vallée du Clain.

• **Traductions règlementaires**

Les vallées du Clain, de la Pallu et des Pendants sont classées en zone naturelle où les possibilités d'aménagements et de constructions sont fortement limitées. La trame végétale naturelle (boisements alluviaux, ripisylves) y est spécifiquement protégée.

La forêt de Moulière ainsi que les petits boisements adjacents bénéficient d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger. Un principe de précaution est établi autour du site Natura 2000 avec une limitation importante des possibilités d'aménagement et de construction, en particulier sur les villages des Tiers et de la Cormaillère.







Un programme d'actions est lancé par la commune pour envisager la reconstitution d'une trame végétale ponctuelle (en "pas japonais") entre ces entités. L'urbanisation linéaire est arrêtée au Nord et au Sud du bourg pour éviter la rupture d'autres continuités écologiques.

Protéger les espaces naturels et la biodiversité



Échelle : 1/20 000^{ème}

Légende

-  Espaces urbanisés / à urbaniser
-  Réservoirs de biodiversité
-  Continuités écologiques de milieux fermés
-  Continuités écologiques de milieux ouverts
-  Continuités écologiques à restaurer
-  Boisements

Préserver et améliorer le cadre de vie de la commune

• **Constats et enjeux :**

Dissay a connu un développement important durant les dernières décennies avec l'accueil de nombreux habitants et l'implantation d'entreprises. Le tissu bâti s'est constitué progressivement mais représente désormais 13 % de la superficie communale. La juxtaposition des fonctions résidentielles et économiques est parfois problématique en terme de gestion des nuisances et des déplacements.

Cette croissance urbaine a également profondément modifié la morphologie, le fonctionnement et l'identité du territoire : Dissay est désormais située à l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural. Les atouts de ce dernier pour le cadre de vie et l'attrait de la commune doivent être mis en valeur. La vallée du Clain et le site inscrit du bourg en constituent les principaux éléments qualitatifs.



Levée des platanes - Périmètre rapproché du château

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Préserver le patrimoine bâti et les paysages ruraux de la commune.
- ⇒ Aménager des coulées vertes entre les secteurs résidentiels et économiques.
- ⇒ Rendre accessible la vallée du Clain et renforcer sa fonction d'espace de détente.

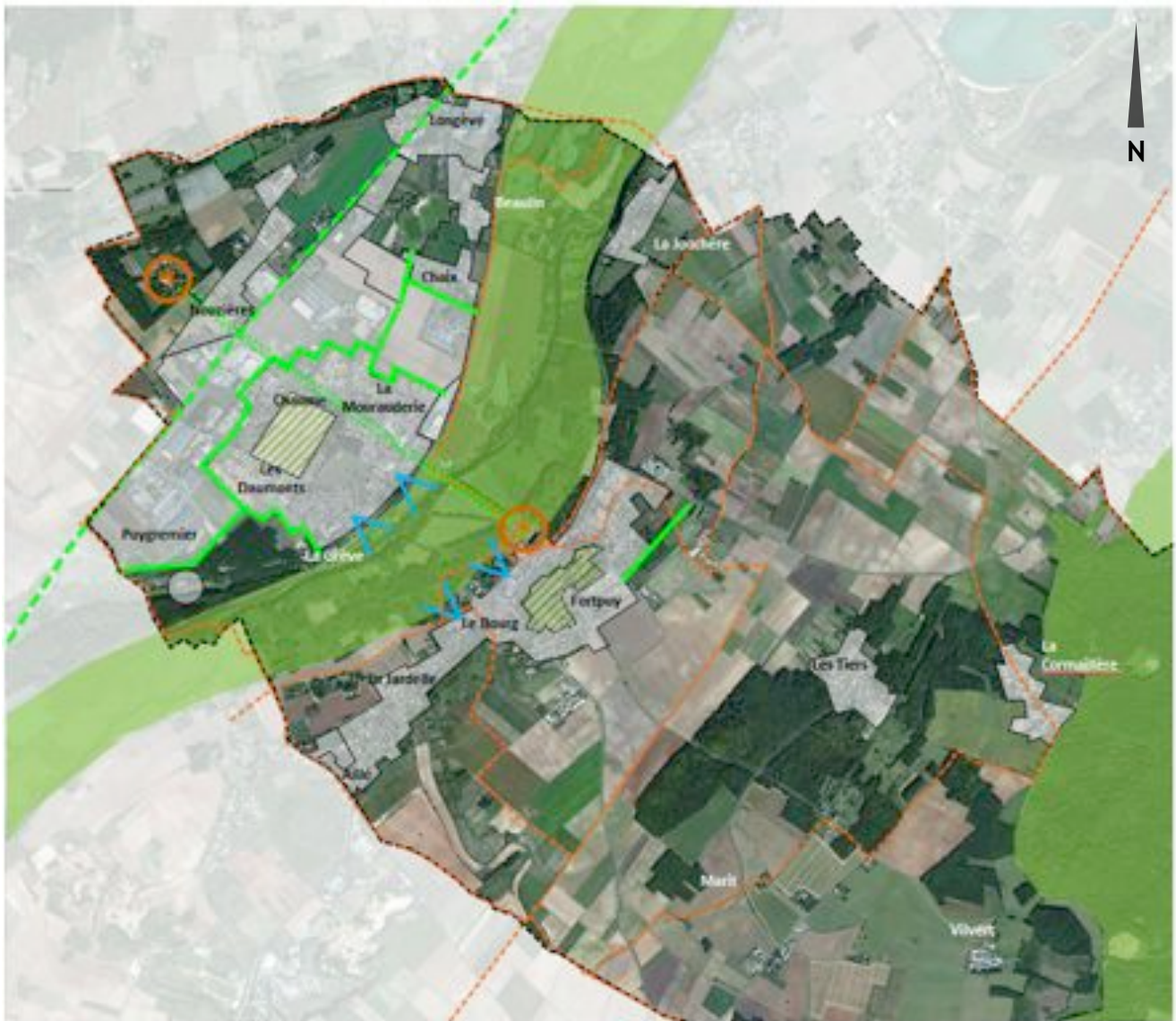
• **Traductions règlementaires**

Des objectifs forts de lutte contre l'étalement urbain sont établis par la collectivité : l'urbanisation sur le coteau et en direction de la plaine agricole est arrêtée. Le développement de l'habitat sur les villages est maîtrisé afin d'éviter le mitage du territoire rural par les constructions individuelles. Le site inscrit du bourg et du coteau est pris en compte dans le projet : l'urbanisation est maîtrisée sur ce secteur et la priorité est donnée à la réalisation d'opérations d'aménagement qualitatives sur le long terme.

Des espaces verts à dominante naturelle sont délimités entre les secteurs résidentiels et les secteurs économiques. Ces espaces verts amélioreront le cadre de vie pour les habitants des quartiers de Dissay et maintiendront une distance tampon entre activités et habitat.










Cette politique d'amélioration du cadre de vie s'appuie également sur une mise en valeur de la vallée du Clain : des itinéraires de randonnée seront progressivement mis en place, en continuité de ceux déjà existants. Des aménagements légers et ponctuels favoriseront la fréquentation de cet espace naturel de proximité par les habitants.

Préserver et améliorer le cadre de vie de la commune



Échelle : 1/20 000^{ème}

Légende

-  Espaces urbanisés / à urbaniser
-  Coulées vertes à créer
-  Poumons verts à préserver
-  Espaces naturels : fonction de détente à développer
-  Ouvrir le Bourg sur la Vallée du Clain
-  Alignement végétal à préserver ou à créer
-  RD 910 à paysager
-  Patrimoine bâti à mettre en valeur
-  Chemins de randonnée à maintenir et à créer

Maîtriser la croissance démographique

• *Constats et enjeux :*

En raison de sa situation stratégique à équidistance entre Poitiers et Châtelleraut et de la présence d'un bassin d'emplois important, Dissay connaît un développement démographique soutenu : la population communale a doublé depuis les années 1970 et franchit en 2012 les 3000 habitants. Ce dynamisme démographique pose la question de la maîtrise des évolutions en cours au regard des équipements à créer ou à adapter ainsi que de la capacité de l'environnement à supporter la pression induite par la croissance de la population.



Lotissement des Daumonts

Le développement du parc de résidences principales nécessite également que soit maintenu le taux de logements sociaux sur la commune. L'enjeu est permettre aux personnes modestes (jeunes actifs, familles monoparentales...) d'accéder dans de bonnes conditions au logement sur le territoire.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Modérer l'augmentation de la population communale pour atteindre 3300 habitants en 2022, soit 10 % en 10 ans.
- ⇒ Permettre la réalisation des 240 logements inscrits dans le Programme Local de l'Habitat
- ⇒ Maintenir l'équilibre social dans l'habitat.

• **Traductions règlementaires**

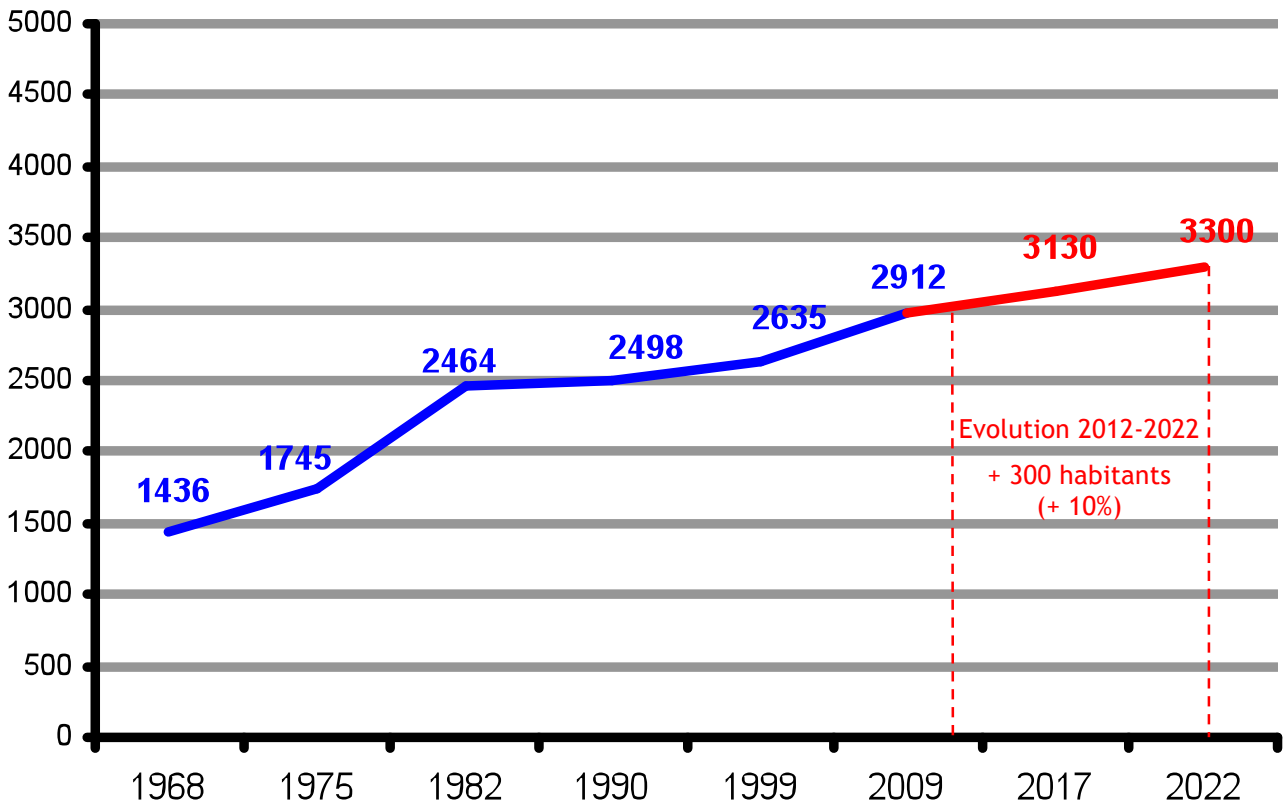
La prévision d'augmentation de la population communale est de 1% par an en moyenne dans la décennie à venir. Ce rythme est légèrement inférieur à celui observé sur la période antérieure. Il correspond à un équilibre entre le maintien du dynamisme démographique du territoire, le caractère soutenable du développement par rapport à l'environnement et la capacité de la collectivité à financer cette croissance (équipements réseaux...).

L'objectif démographique défini par la collectivité est en ce sens corrélé avec les besoins en logements identifiés dans le Programme Local de l'Habitat. L'augmentation calculée du parc de logements permettra l'accueil des nouveaux habitants.

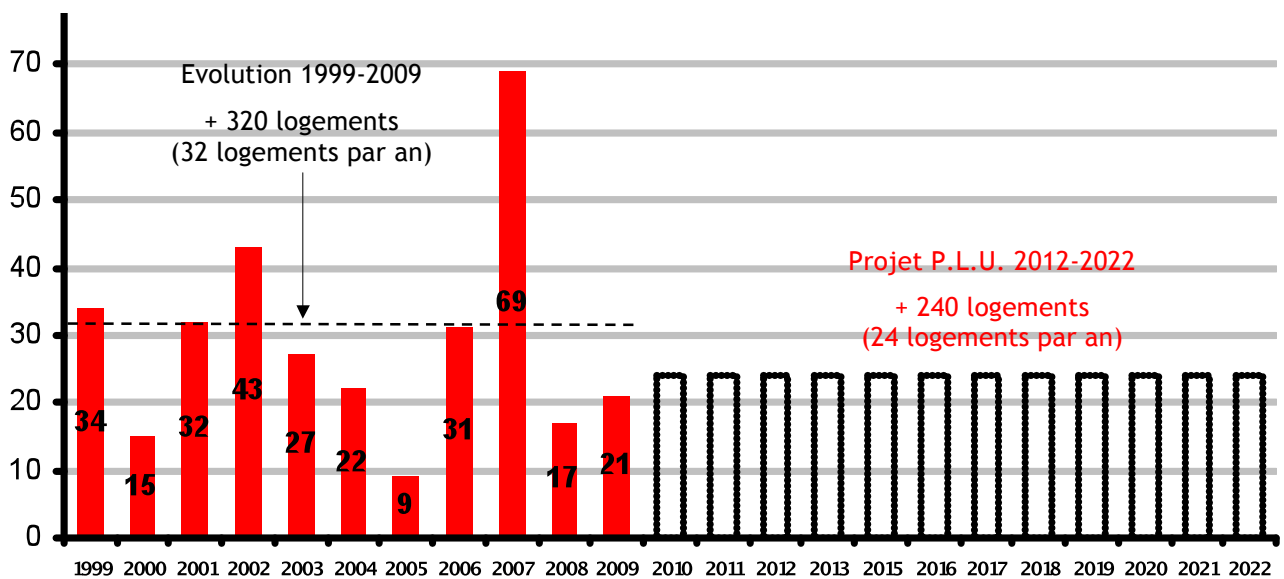
Le maintien de l'équilibre social dans l'habitat sera atteint par l'obligation faite aux aménageurs de réaliser 10% de logements sociaux pour toute opération d'ensemble de plus d'un hectare de superficie. Sur les zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, cela représente un potentiel de création d'environ 25 logements sociaux.

Maîtriser la croissance démographique

Objectif démographique porté par la collectivité



Réponse apportée aux besoins en habitat



Organiser le développement résidentiel sur le territoire

• *Constats et enjeux :*

Le développement résidentiel en cours depuis plusieurs décennies est fortement consommateur d'espace : la prédominance de l'habitat individuel avec l'implantation de la construction au milieu de la parcelle, la juxtaposition des quartiers d'habitat, le développement de l'habitat diffus autour des villages et de certains lieux-dits favorisent l'étalement urbain. En banalisant le territoire, ce mode de développement peut porter atteinte à terme aux paysages et à l'identité de la commune.



La commune de Dissay comporte pourtant des espaces non bâtis où les activités rurales (agriculture, sylviculture, secteurs de loisirs...) sont développées. C'est notamment le cas de la vallée de la Pallu, de la vallée du Clain et des Pendants, du plateau agricole et de la forêt de Moulière... La préservation de ces espaces contre le phénomène d'étalement urbain constitue un enjeu majeur du Plan Local d'Urbanisme.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

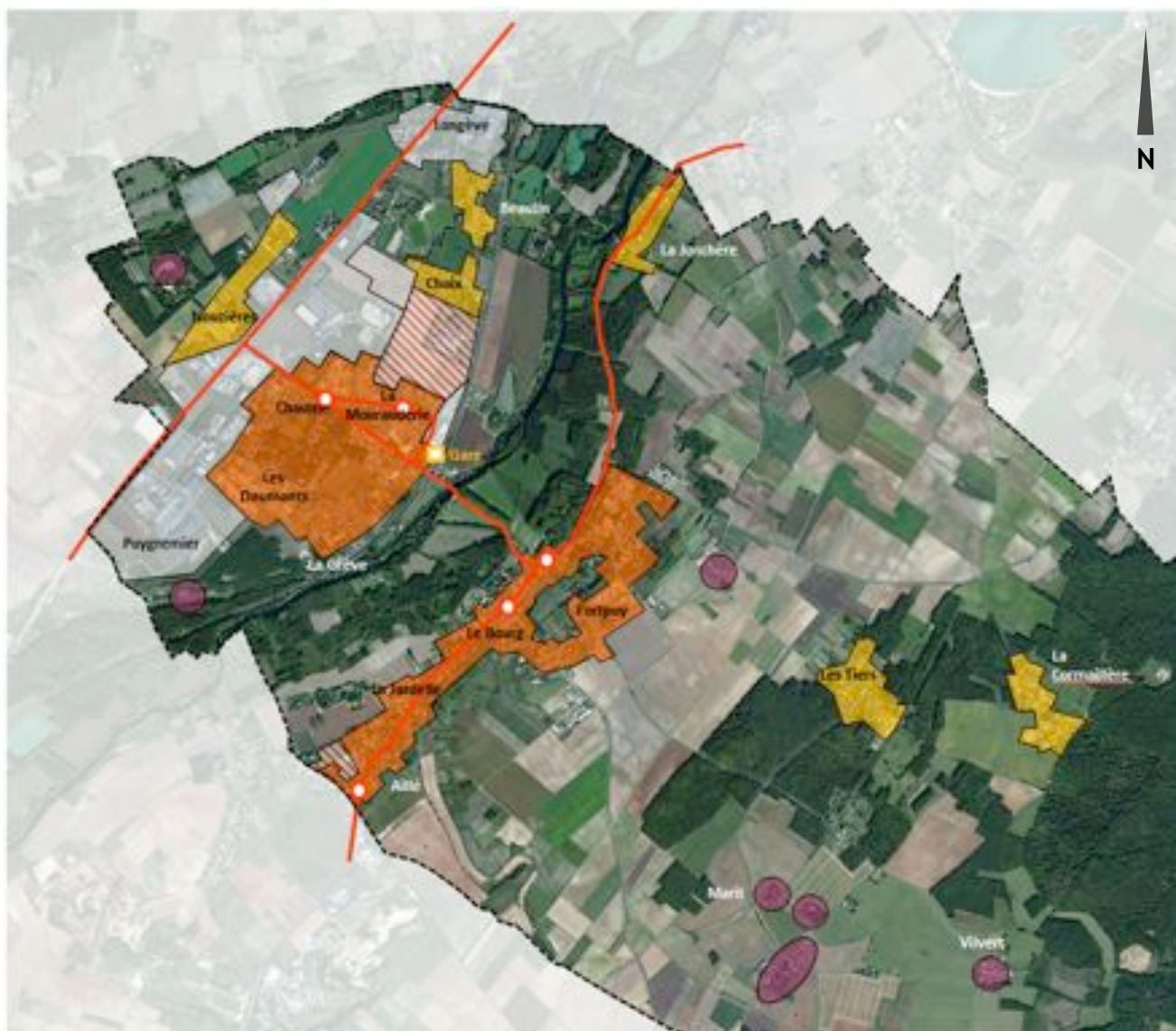
Afin de répondre à cet enjeu, la collectivité décide d'organiser l'implantation de l'habitat sur le territoire. La cohérence du projet de développement résidentiel sera assurée par le respect des objectifs fixés ci-dessous :

- ⇒ Définir des limites claires entre espace urbain et espace rural et organiser l'accueil des futurs habitants au sein des espaces déjà majoritairement urbanisés.
- ⇒ Privilégier l'implantation de nouveaux logements et favoriser le renouvellement urbain autour des points d'accès aux transports en commun.
- ⇒ Mener des politiques incitatives à la division parcellaire sur les espaces pavillonnaires, permettant la réalisation de nouveaux logements sans consommation d'espace ni coût pour la collectivité.
- ⇒ Compléter les quartiers et villages des Tiers, de la Cormaillère, de la Jonchère, de Nouzières, de Chaix et de Beaulin en autorisant l'implantation de nouveaux logements sur les terrains restés libres entre les constructions existantes.
- ⇒ Maintenir et permettre l'évolution du bâti en place sur les autres sites d'habitat.

• **Traductions règlementaires**







Le projet de développement résidentiel se traduit par la répartition des droits à construire, tel que présenté schématiquement sur la carte ci-après.

Organiser le développement résidentiel sur le territoire



Échelle : 1/20 000^{ème}

Légende

-  Secteurs à privilégier pour l'implantation de nouveaux logements
-  Secteurs de développement de l'habitat et écoquartier
-  Quartiers ou villages
-  Lieux-dits maintenus en l'état
-  Axes de transports en commun
-  Point d'accès au réseau de transports en commun



Favoriser le dynamisme économique

• *Constats et enjeux :*

La situation stratégique de Dissay sur un axe de transports important entre deux pôles urbains est à l'origine d'un développement économique important sur son territoire. Le tissu économique local génère ainsi un total de 1323 emplois en 2009, soit une augmentation de plus de 273 emplois en 10 ans. La fonction de pôle d'emplois joué par la commune à l'échelle du département est ainsi en constant renforcement : plus de 1000 personnes viennent travailler à Dissay chaque jour.



Parc d'activités de Puygremier

Dans le contexte d'une crise économique latente depuis le début des années 2010, le maintien et la création d'emplois locaux demeure un enjeu important du Plan Local d'Urbanisme.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Développer l'accueil d'acteurs économiques sur les parc d'activités communaux et intercommunaux : Puygremier, La Belardière et I-Parc.
- ⇒ Soutenir le tissu commercial en accueillant de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg et en réalisant des aménagement adaptés en terme de stationnement et de circulation sur cet espace.
- ⇒ Maintenir les espaces agricoles et sylvicoles pour assurer la pérennité des exploitations.

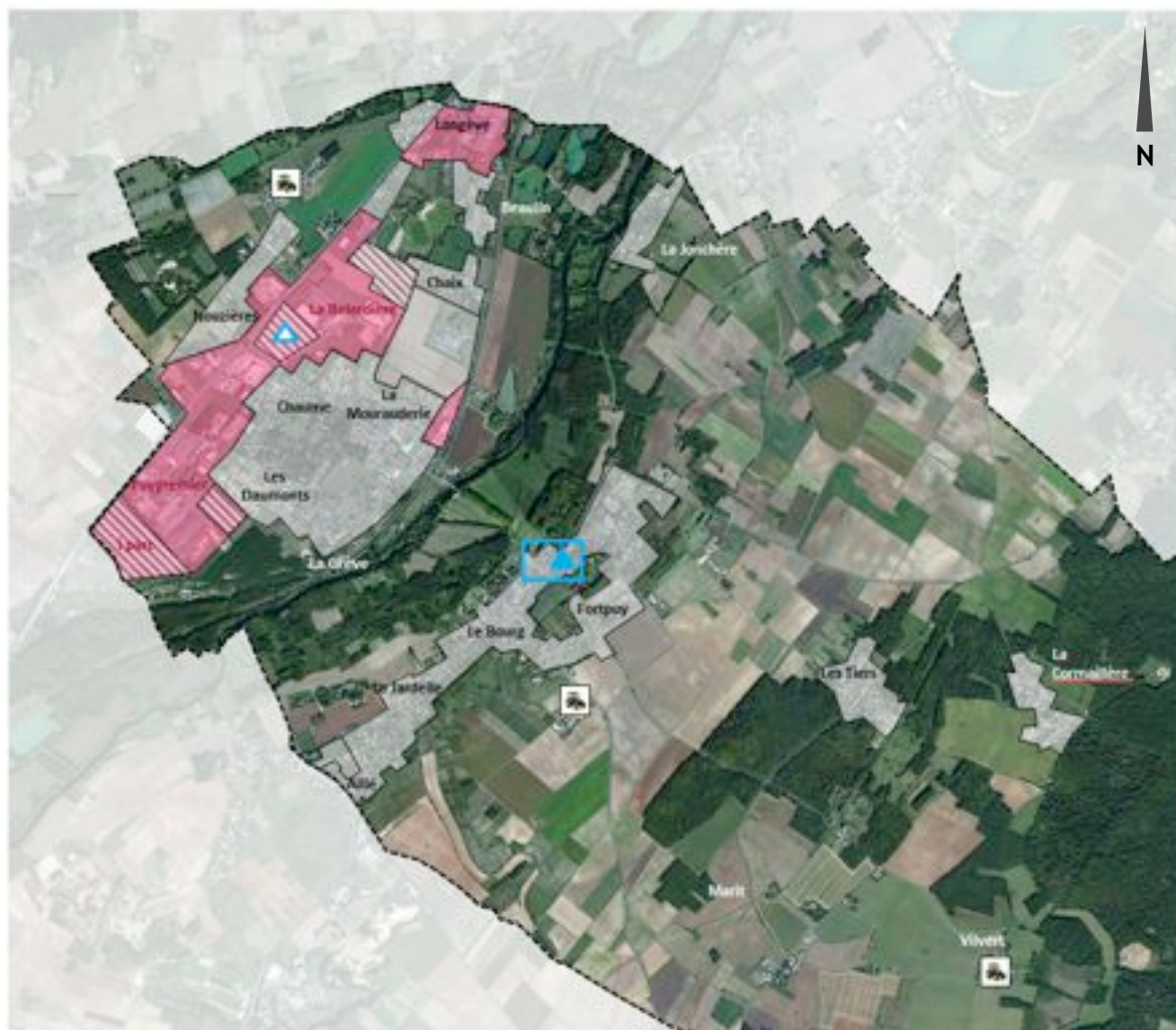
• **Traductions règlementaires**

Les parcs d'activités économiques « I-Parc », « La Belardière » et « Puygremier » sont aménagés et permettent aux collectivités de proposer une offre foncière pour les entreprises souhaitant s'installer sur le territoire. La vocation de ces espaces pour l'accueil d'activités économiques se traduit donc par leur intégration dans le secteur Urbain Economique du P.L.U. Une extension à moyen terme du parc d'activités de la Belardière est prévue à proximité du stade.

Sur le bourg, la réorganisation de la circulation et l'accueil de nouveaux habitants sur les espaces centraux contribueront à soutenir le tissu de services et de commerces en place.







Sur la partie rurale de la commune, la préservation des espaces agricoles et forestiers et l'établissement de distances tampon entre les activités existantes et l'urbanisation permettront de maintenir le cadre de travail pour les entreprises agricoles et sylvicoles.

Favoriser le dynamisme économique



Échelle : 1/20 000^{ème}

Légende

-  Activités économiques existantes
-  Accueil de nouvelles activités économiques
-  Tissu commercial du centre-bourg
-  Pôle commercial principal
-  Pôle commercial secondaire
-  Exploitations agricoles à maintenir

Organiser les déplacements sur le territoire

• *Constats et enjeux :*

L'accès au lieu de travail constitue le principal motif de déplacement. Compte-tenu de la dissociation croissante entre lieu de travail et lieu de résidence, le recours aux trajets automobiles est important et croissant. La circulation automobile génère en outre des nuisances atmosphériques et sonores qui altèrent la qualité du cadre de vie sur certains secteurs de la commune. Il est générateur de gaz à effet de serre et peut également être à l'origine d'une fragilité économique potentielle des ménages qui sont dépendants de l'évolution du coût des carburants. Compte-tenu de ces enjeux environnementaux et sociaux, il est essentiel de limiter le nombre et la longueur des trajets automobiles et de développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Réaliser un axe majeur de circulations douces entre les deux rives du Clain et aménager le partage de la voirie.
- ⇒ Organiser la circulation et le stationnement dans le centre-bourg pour maintenir son attrait.
- ⇒ Favoriser l'utilisation des transports en commun, du covoiturage ainsi que des modes de déplacement non motorisés.
- ⇒ Limiter l'exposition des habitants aux nuisances de la circulation automobile et poids-lourds.

• **Programme d'actions**

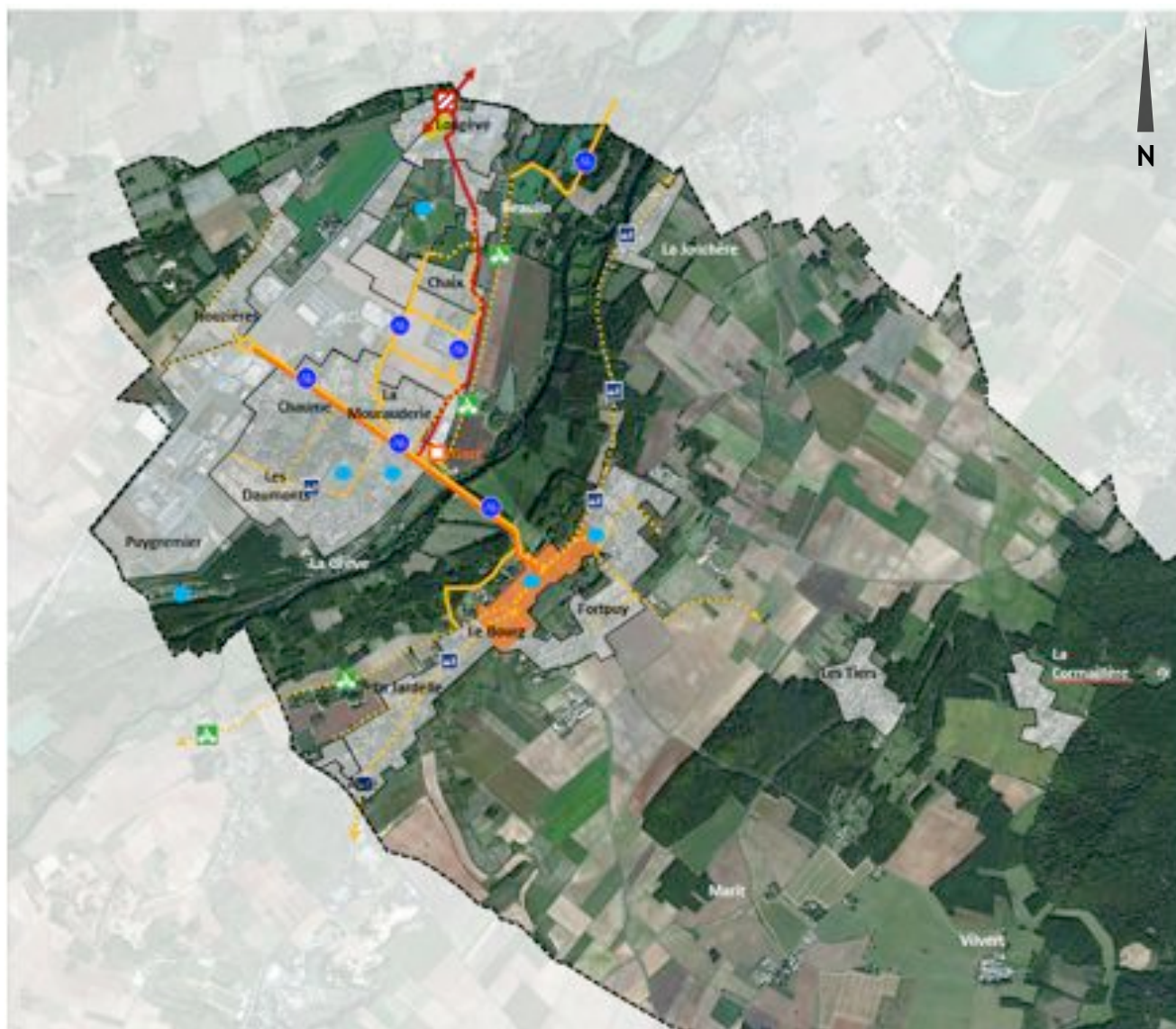
Afin de limiter la circulation sur les axes routiers, la commune aménagera avec l'appui du Conseil Général une aire de covoiturage à proximité de Longèves. Une autre aire de covoiturage pourra être réalisée à proximité de la gare.

La réorganisation de la circulation des poids-lourds contribuera à diminuer l'impact des nuisances sur les quartiers d'habitat.

Afin de favoriser le lien social et de renforcer l'attrait du centre-bourg, la collectivité lance le projet de sécurisation des déplacements non motorisés entre les deux rives du Clain. Ce cheminement sera réalisé le long de la RD 15, en continuité de la piste cyclable existante et en empruntant les ouvrages de franchissement existants.










Cette réflexion est étendue de manière plus globale à l'échelle de la commune afin de favoriser un meilleur partage de la voirie. Le développement urbain a en effet été réalisé en donnant la priorité aux transports automobiles et la place accordée aux autres modes de déplacement est réduite. Le réaménagement progressif des espaces publics permettra à long terme de lutter contre le sentiment d'insécurité routière. Les interventions de la collectivité pour rééquilibrer l'emprise de chaque mode de déplacement seront menées prioritairement sur le centre-bourg et le long des voies retenues pour accueillir des itinéraires cyclables.

Organiser les déplacements sur le territoire



Échelle : 1/20 000^{ème}

Légende

-  Réaliser un axe majeur de circulations douces
-  Pistes cyclables
-  Bandes cyclables
-  Voiries partagées
-  Organiser la circulation et le stationnement dans le centre-bourg
-  Aménager des aires de covoiturage
-  Réorganiser la circulation des poids lourds
-  Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès des poids-lourds
-  Sécuriser l'accès aux équipements publics

Maintenir le niveau d'équipements, de services et de loisirs

• **Constats et enjeux :**

En tant que ville de 3000 habitants, Dissay dispose d'un niveau d'équipements important : les infrastructures sont adaptées pour répondre aux besoins des habitants en complément des équipements intercommunaux de la vallée du Clain. La concertation réalisée avec les acteurs du territoire a permis de mettre à jour la qualité des services mais également les évolutions qui seraient nécessaires. Celles-ci doivent notamment être envisagée dans la perspective de l'augmentation prévue de la population communale, mais aussi du vieillissement d'une partie de celle-ci.



Ecole maternelle Tony Lainé

La concertation avec les habitants a également mis en avant la problématique des déplacements entre ces équipements et les secteurs d'habitat. Une attente importante peut être notée à ce sujet concernant la sécurisation des déplacements non motorisés et le partage de la voirie.

• **Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal**

- ⇒ Aménager un pôle de services médicaux rue des bouleaux.
- ⇒ Sécuriser les déplacements entre les équipements et les secteurs d'habitat.
- ⇒ Anticiper le vieillissement d'une partie de la population en prévoyant les services adaptés.
- ⇒ Maintenir la qualité des communications numériques sur le territoire.

• **Traductions règlementaires**

L'aménagement du pôle de services médicaux du Bois de Chaume est traduit dans le P.L.U. par la délimitation d'une zone urbaine à vocation d'accueil spécifique de services et d'équipements. L'aménagement de ce site vient compléter physiquement un programme d'action visant à élargir les services proposés aux personnes âgées, avec comme objectif premier le maintien à domicile de ces personnes.

La sécurisation des déplacements entre les différents pôles d'équipements et les secteurs d'habitat est intégrée dans le Plan de Développement des Circulations Douces. Les interventions sur les voiries desservant ces pôles sont définies comme prioritaires afin de répondre aux attentes relevées lors de la concertation.

Dissay bénéficie d'une desserte à très haut débit par la fibre optique sur la rive droite du Clain. A long terme, cette desserte pourrait être étendue aux espaces résidentiels et économiques situés sur l'autre rive.

Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme *

Objectifs de modération de la consommation d'espace :

286 logements ont été construits entre le 1er janvier 2000 et le 1er janvier 2010, sur une superficie totale de 31,1 hectares, soit une consommation foncière moyenne de 1089 m² par nouveau logement.

Pour répondre aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat, la commune de Dissay prévoit la réalisation de 240 logements sur la période 2012-2022, répartis comme suit :

- 31 logements sont susceptibles d'être implantés dans les dents creuses
- 209 logements sont susceptibles d'être implantés en extension urbaine

Afin de répondre aux besoins en logements, 20,3 hectares sont classés en zones à urbaniser pour l'aménagement d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat. Ces opérations seront localisées à la fois sur les dents creuses et sur les espaces périphériques au bourg. La consommation foncière moyenne par nouveau logement attendue est de 845 m². La volonté de la collectivité est de modérer à terme la taille des lots dans les opérations d'ensemble communales.

La diminution du rythme d'urbanisation (3,1 hectares par an à 2 hectares par an) constitue l'objectif de modération de la consommation d'espace porté par la collectivité, conformément à la Loi.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain :

La collectivité répond à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain en intégrant les principes suivants dans son projet d'urbanisme :

- Toute urbanisation est proscrite en dehors des espaces bâtis délimités au présent document.
- La réalisation prioritaire d'opérations de logements sur les dents creuses identifiées au sein de cette enveloppe bâtie et/ou sur des espaces de renouvellement urbain.
- L'imposition d'une plus forte densité de l'habitat dans les opérations d'ensemble
- L'arrêt de l'extension de l'urbanisation des villages

Le regroupement de l'habitat sur les espaces déjà bâtis contribuera à limiter fortement le phénomène d'étalement urbain sur le territoire de Dissay.