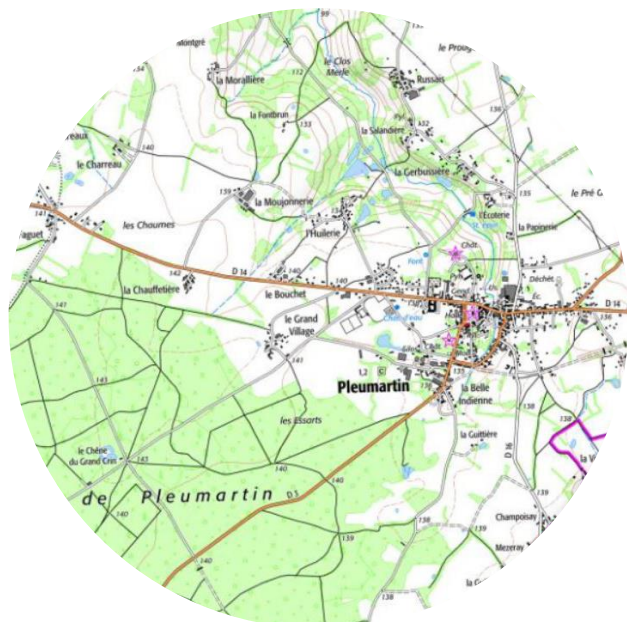


Commune de PLEUMARTIN Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Châtelleraut,
Le Président de la Communauté d'Agglomération,

ARRÊTÉ LE : 15/12/2025
APPROUVÉ LE :

Dossier 22058619
15/12/2025

réalisé par



Auddicé
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1. ASSEoir LA DYNAMIQUE TERRITORIALE.....	4
Eléments de contexte.....	5
Objectif – Solidifier l’activité économique de la commune	5
Objectif – Valoriser les commerces et services renforçant la polarité de Pleumartin.....	6
Objectif – Reconnaître l’agriculture comme une composante économique du territoire et la préserver	7
Objectif – Optimiser les équipements existants et viser une sobriété vis-à-vis des réseaux et des ressources naturelles.....	7
Objectif – Permettre le développement de l’offre touristique et de loisirs sur le territoire.....	7
ORIENTATION 2 : ACCROITRE LA QUALITE DE VIE PLEUMARTINOISE	9
Eléments de contexte.....	11
Objectif – Promouvoir une centralité attrayante.....	11
Objectif – Promouvoir une offre de logement intergénérationnelle et répondant aux besoins de chacun.....	11
Objectif – Limiter les déplacements et encourager les mobilités douces	11
Objectif – Maitriser la qualité des nouvelles formes urbaines et des nouveaux quartiers	12
Objectif – concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques.....	12
Objectif – Tenir compte des risques naturels et technologiques pour promouvoir un développement plus serein.....	13
ORIENTATION 3. VALORISER ET PRESERVER LE CADRE DE VIE	15
Objectif : Favoriser le développement de la biodiversité	16
Objectif – Co-écrire le développement urbain avec la nature en ville	17
Objectif – S’orienter vers la sobriété énergétique du territoire	18
Objectif – Préserver le patrimoine	18
Objectif – Veiller à assurer l’équilibre entre les zones d’habitats et les éventuelles nuisances.....	19
ORIENTATION 4 : COMPOSER A PARTIR DES FORCES DU TERRITOIRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT REALISTE ET MODERE.....	20
Objectif – Tendre vers une population de 1313 habitants d’ici 2035.....	21
Objectif – Développer une offre de logements en adéquation avec les évolutions de la population et ses besoins.....	21
Objectif – Spatialiser et organiser le développement de la commune.....	21
ORIENTATION 5 : MODERER LA CONSOMMATION D’ESPACE	22
Objectif – Augmenter l’intensité urbaine	23
Objectif – Prioriser la densification du centre bourg	23
Objectif – Optimiser l’offre de stationnement.....	23
Objectif - Viser une consommation maximale de l’ordre de 4ha	23

PREAMBULE

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 24 mars 2025. Ce débat a permis aux élus d'étayer le projet et de l'amender. L'objectif principal de ce projet de territoire, **projet politique, est de renforcer l'attractivité de Pleumartin, en s'appuyant sur ses trois grandes forces :**

- Sa dynamique économique, commerciale et touristique et son offre de services et d'équipements ;
- La qualité de vie que présente la commune ;
- Et son cadre de vie.

Ces 3 composantes constituent les 5 grandes orientations de développement qui sont elles-mêmes déclinées en objectifs. L'ensemble de ces orientations et objectifs forme le PADD du PLU de Pleumartin.

ORIENTATION 1. ASSEOIR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

Éléments de contexte

La commune de Pleumartin se distingue par son dynamisme territorial révélé par une économie vigoureuse et créatrice d'emplois, mais aussi par l'abondance des services et des commerces. C'est notamment ce qui constitue la force de Pleumartin, d'autant plus que ces activités sont confortablement polarisées :

- Les activités de commerces et services en cœur de centre bourg, et notamment sur la place centrale de la commune ;
- Les activités économiques au sein de la zone d'activité existantes,
- Et les équipements également répartis sur l'enveloppe élargie du centre bourg.

De plus, le positionnement géographique de la commune génère à la fois une offre touristique, puisque la commune se situe au cœur d'un triangle Center Parc, le Futuroscope et les centres thermaux de La Roche-Posay, situés à moins de 10 km de la commune.

Ainsi la commune de Pleumartin présente un taux de concentration de l'emploi notable vis-à-vis du caractère plutôt rural que présente la commune.



- Localisation de Pleumartin
- ▲ Secteur du FUTUROSCOPE
- ▲ Secteur du CENTER PARC
- ▲ Secteur de la ROCHE-POSAY
- ▲ Secteur du PNR de la Brenne

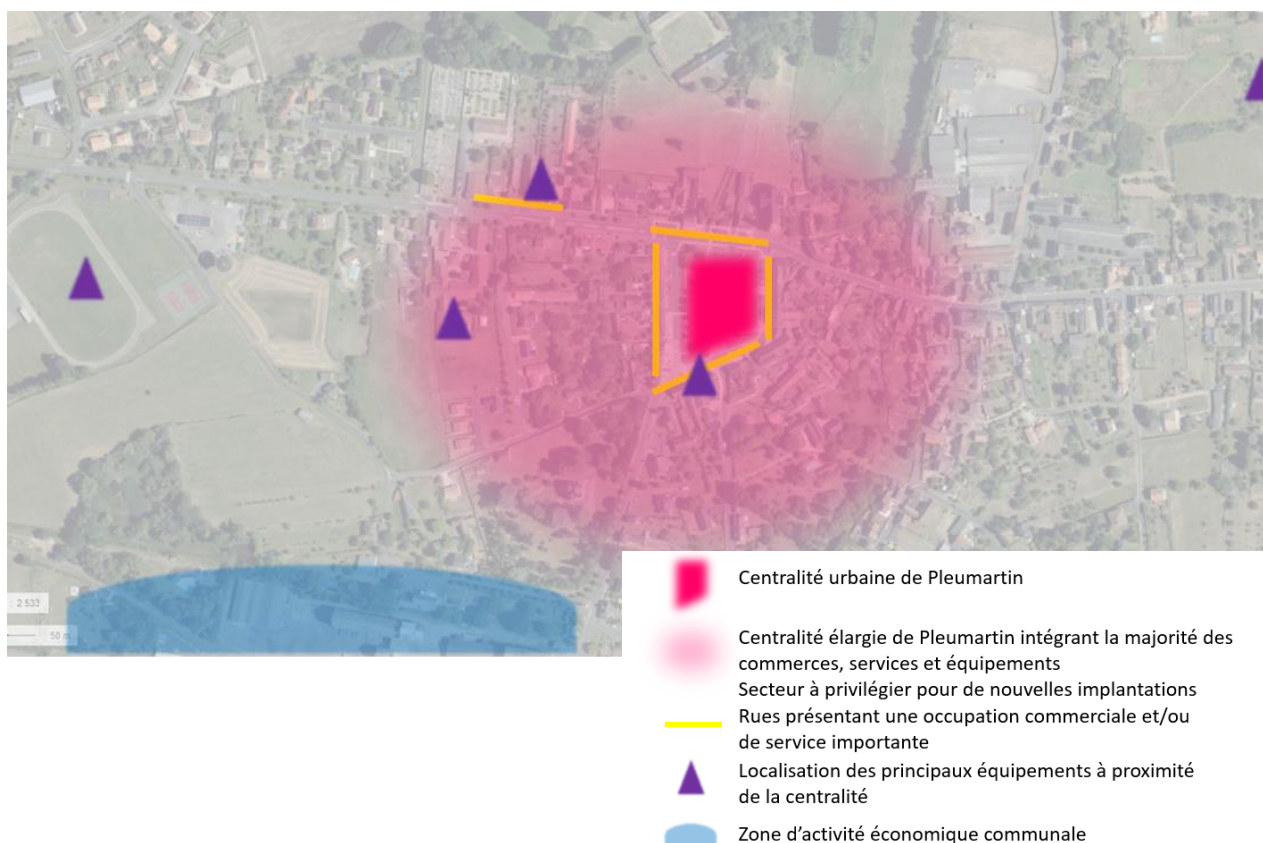
Objectif – Solidifier l'activité économique de la commune

- Accompagner le développement démographique de la commune par le soutien à l'activité économique communale,

- Conforter la zone d'activité économique : permettre la densification et l'optimisation des délaissés fonciers, permettre le renouvellement urbain et la reprise de certaines activités,
- Renforcer le traitement paysager et la qualité urbaine de la zone d'activité ;
- Reconnaître les activités économiques et artisanales existantes sur le territoire et leur donner l'opportunité de projet (extension, remise aux normes, reprise d'activité...),
- Permettre le développement économique notamment à proximité de l'axe principal de la commune, la RD 14.

Objectif – Valoriser les commerces et services renforçant la polarité de Pleumartin

- Préserver les commerces de proximité existants ;
- Prioriser la préservation et l'implantation de nouveaux commerces dans l'enveloppe du centre bourg, et notamment sur la place de l'Hotel de Ville qui représente une vraie centralité ;
- Renforcer l'offre de services permettant une vraie qualité de vie, et ce essentiellement dans l'enveloppe élargie du centre bourg ;
- Permettre la mixité du bâtiment facilitant la pérennisation des services existants et à venir ;
- Faire de l'accès à la santé, bien présent sur la commune, un atout majeur du territoire ;
- Réfléchir le développement de la commune en cohérence avec ces services.



Objectif – Reconnaître l'agriculture comme une composante économique du territoire et la préserver

- Préserver au tant que possible les terres agricoles, notamment en limitant la consommation foncière et le mitage d'espace
- Ne permettre que l'évolution des habitations existantes en zone A et N (évolution de l'existant et changement de destination)
- Permettre la diversification de l'activité agricole
- Permettre l'évolution et la remise aux normes des exploitations agricoles
- Eviter l'impact à l'activité agricole en ne permettant pas le changement de destination à proximité des exploitations

Objectif – Optimiser les équipements existants et viser une sobriété vis-à-vis des réseaux et des ressources naturelles

- Maintenir les équipements dont dispose la commune ;
- Dimensionner le développement de la commune en cohérence avec les équipements existants ;
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements ;
- Limiter les extensions de réseaux ;
- Encourager le développement des communications numériques.

Objectif – Permettre le développement de l'offre touristique et de loisirs sur le territoire

- S'appuyer sur la proximité géographique de la commune avec des lieux touristiques, mais aussi de la richesse naturelle et paysagère de la commune et de ses environs pour développer une offre touristique sur la commune ;
- Permettre le développement de l'offre touristique en zone agricole et naturelle à travers l'usage du changement de destination ;
- Permettre la valorisation de certains sites d'intérêt sur la commune et en permettre une exploitation touristique ;
- Pérenniser et conforter la zone de loisirs Saint Sennery ;
- Pérenniser les zones d'accueil des campings cars ;
- Permettre de façon localisée et encadrée le développement d'une nouvelle offre touristique.

ORIENTATION 2 : ACCROITRE LA QUALITE DE VIE PLEUMARTINOISE

Éléments de contexte

Pleumartin dispose de nombreux atouts territoriaux permettant d'assurer un cadre de vie agréable. Il est essentiel d'accompagner le développement de la commune par le maintien de ce cadre et l'organisation territorial.

Objectif – Promouvoir une centralité attrayante

- Recentrer le développement de la commune sur le centre bourg permettant ainsi la proximité des lieux de vie ;
- Prioriser la densification des dents creuses et des secteurs stratégiques du bourg ;
- Préserver la place de l'Hotel de Ville comme centralité et répondre à la vacance qui peut l'encadrer sans porter atteinte à la préservation des activités de commerces et service;
- Permettre de répondre aux projets issus du programme « Petite Ville de Demain ».

Objectif – Promouvoir une offre de logement intergénérationnelle et répondant aux besoins de chacun

- En premier lieu répondre à la vacance observée sur la commune, notamment au niveau du centre bourg en mobilisant les logements concernés et en visant leur remise sur le marché
- Encadrer la production de logements en visant une production de l'ordre de 8 logements neufs par an
- Encourager à la diversité des logements afin de répondre aux différents parcours résidentiels
- Répondre au desserrement des ménages et anticiper son évolution
- Favoriser la mixité des fonctions et en profiter pour développer des formes de logements peu représentées sur la commune
- Encourager la mixité des logements au sein d'une même opération
- En secteur agricoles et naturels, ne permettre la création d'un nouveau logement que par le changement de destination

Objectif – Limiter les déplacements et encourager les mobilités douces

- Concentrer les nouvelles urbanisations dans le centre bourg, au plus proche des équipements, commerces et services : densifier le bourg et positionner les extensions urbaines dans la continuité de ce dernier
- Développer les continuités piétonnes et/ou cyclables à l'échelle communale
- Encourager la perméabilité piétonne du centre bourg et de ses composantes
- Développer des liaisons piétonnes dans les nouvelles opérations d'urbanisme et veiller à leur connexion au réseau existant



— Cheminements piétons existants

Secteur où il faut développer les perméabilités piétonnes en lien avec la centralité et les équipements




Objectif – Maitriser la qualité des nouvelles formes urbaines et des nouveaux quartiers

- Veiller à la bonne insertion des nouvelles opérations dans le tissu urbain
- Concevoir des opérations qualitatives présentant notamment un soin des espaces publics et une intelligence d'implantation du bâti
- Promouvoir des formes urbaines compactes, peu consommatrices d'espace et qualitatives
- Promouvoir une qualité de l'habitat

Objectif – concevoir des formes urbaines adaptées aux enjeux climatiques

- Favoriser l'usage de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux bio-sourcés, locaux, bas-carbone...) pour les nouvelles constructions
- Privilégier un développement qualitatif en matière de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, gestion de l'eau à la parcelle, noues...)
- Permettre le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les nouvelles constructions
- Prévoir la végétalisation des espaces publics dans les futures opérations d'aménagement (bandes enherbées, plantation d'arbres et d'arbuste, parkings végétalisés, limitation des enrobés...)

Objectif – Tenir compte des risques naturels et technologiques pour promouvoir un développement plus serein

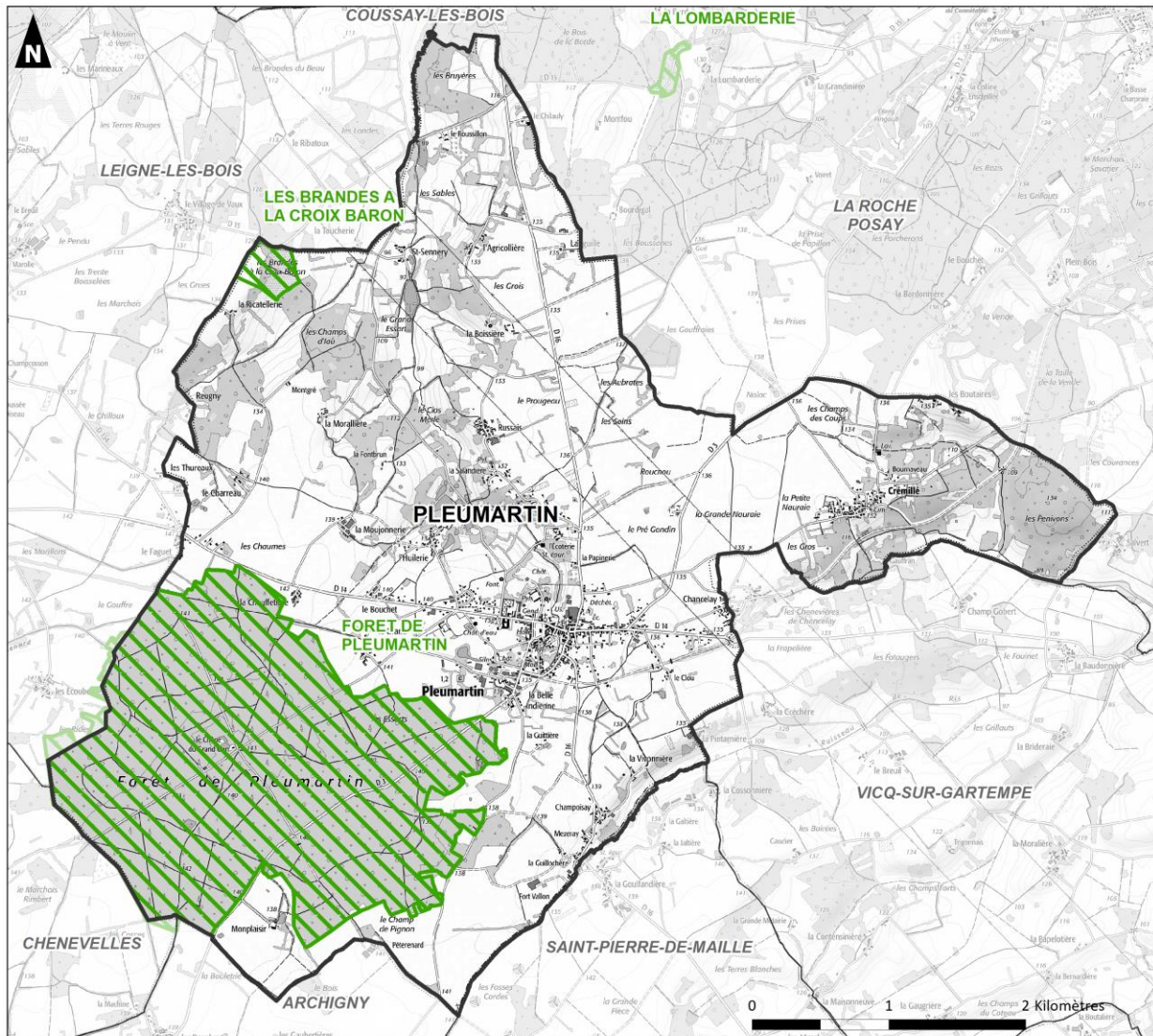
-  Tenir compte du risque remontée de nappes et éviter les expositions dans les zones les plus vulnérables
-  Tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des sols argileux dans les projets de constructions
-  Eviter les nouvelles constructions et les changements de destination dans les secteurs répertoriés dans l'atlas des zones inondables

ORIENTATION 3. VALORISER ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

Objectif : Favoriser le développement de la biodiversité








- Préserver les espaces naturels d'intérêt et les reconnaître comme réservoirs prioritaires de biodiversité
 - la ZNIEFF de la Forêt de Pleumartin
 - la ZNIEFF Les brandes à la Croix Baron
- Préserver au mieux les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE
- Protéger les cours d'eau et leur berge et veiller à ne pas entraver leur bon fonctionnement hydraulique
- Préserver les réservoirs de biodiversité dit secondaires ou jouant un rôle refuge pour la biodiversité :
 - Les boisements, tout en permettant leur exploitation et leur gestion ;
 - Les haies, tout en permettant leur entretien
 - Les alignements d'arbres
- Veiller à conserver la mosaïque de milieux nécessaires au maintien des espèces
- Favoriser la préservation et la mise en valeur des corridors écologiques
- Tenir compte des périmètres de vigilance
- Veiller à la perméabilité des milieux et notamment entre les espaces naturels et les espaces urbains
- Considérer les accotements des axes routiers comme des corridors écologiques et en assurer un entretien favorable à cette utilisation

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu





Sources : IGN - Auddicé Val-de-Loire - 2022

Réalisation : octobre 2022

-  Commune de Pleumartin
-  Limite communale
-  Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone Spéciale de Conservation
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

Objectif – Co-écrire le développement urbain avec la nature en ville

-  Aménager les sites retenus pour le développement urbain en tenant compte des sensibilités existantes
-  Inscrire le développement dans la philosophie EVITER – REDUIRE- COMPENSER

- Favoriser la préservation ou le renforcement de la nature en ville, notamment en préservant les espaces verts existants, en plantant des îlots urbains, en favorisant les aménagements utiles à la biodiversité
- Identifier les continuités écologiques urbaines, les préserver, et les valoriser/renforcer dans les aménagements urbains
- Traiter les franges urbaines en insistant sur leur perméabilité
- Favoriser les revêtements perméables

Objectif – S’orienter vers la sobriété énergétique du territoire

- Prioriser le développement des énergies renouvelables en permettant les installations photovoltaïques en toiture et façade des bâtiment tout en visant une qualité architecturale et une bonne insertion paysagère
- Encourager à l’installation d’ombrière et notamment sur les aires de stationnement
- Concernant les implantations de projet de photovoltaïque au sol ces dernières devront s’orienter essentiellement vers les délaissés fonciers et ne devront pas porter atteinte à l’activité agricole. Les projets agrivoltaïques sont encouragés.
- Réfléchir à un éclairage public moins énergivore et compatible avec la préservation de la faune et de la flore, notamment dans les nouvelles opérations
- Encadrer le développement éolien afin d’éviter les impacts sur les zones naturels, les écosystèmes et le grand paysage, mais aussi sur la qualité de vie des habitants ;
- Les installations de production d’énergie à partir de biomasse, ainsi que le développement de réseaux de chaleur locaux doivent être favorisés.
- Les projets de méthanisation doivent être localisés en dehors des zones habitées. Les projets de valorisation des gisements locaux doivent être privilégiés.

Objectif – Préserver le patrimoine

- Préserver le patrimoine vert existant (arbres, mares, zones humides, boisements, haies, ...) et favoriser l’étoffement de ce dernier avec de renforcer la couverture verte et bleue de la commune
- Préserver le patrimoine paysager et vert du centre bourg et valoriser ses secteurs comme des îlots de fraîcheur en réponse aux îlots de chaleur
- Préserver le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire de la commune et encadrer son évolution
- Préserver les sites remarquables et permettre leur valorisation et évolution en vue d’éviter la dégradation du patrimoine
- Préserver les grands paysages communaux qui constituent son identité
- Permettre le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt patrimonial afin de les valoriser et d’éviter leur altération

Illustration d'un changement de destination



Sources : auddicé

Objectif – Veiller à assurer l'équilibre entre les zones d'habitats et les éventuelles nuisances

- Respecter une distance pour les nouvelles constructions et les évolutions de l'existant vis-à-vis des exploitations agricoles existantes
- Traiter les franges urbaines entre les secteurs habités et les zones naturelles ou agricoles

ORIENTATION 4 : COMPOSER A PARTIR DES FORCES DU TERRITOIRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT REALISTE ET MODERE

Objectif – Tendre vers une population de 1313 habitants d'ici 2035

La commune se donne pour objectif en cohérence avec son dynamisme territoriale et les politiques d'habitat qu'elle mène un développement de l'ordre d'une croissance de 0,6% par an permettant d'accueillir environ une centaine de nouveaux habitants à l'horizon 2035.

Ce développement démographique ne doit pas se faire seul de façon purement mathématique. Il doit s'accompagner d'une vraie politique de l'habitat, permettant de renouveler la population, de répondre à l'ensemble des besoins et de soutenir les habitants dans leurs parcours de vie.

Objectif – Développer une offre de logements en adéquation avec les évolutions de la population et ses besoins

Le constat est fait sur le décalage entre l'offre de logements de la commune et les besoins de la population. Ainsi, la commune souhaite agir sur cette offre de logements via plusieurs axes de travail :

- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs à enjeux en termes de développement et de production de logements ;
- L'encadrement du développement du logement social : il s'agit ici de permettre des implantations sans les rendre obligatoire, ce qui pourrait être contreproductif à l'échelle d'un projet. Aussi cette implantation n'a pas vocation à être polarisée : elle pourra se concentrer sur un secteur ou bien se développer de façon diffuse dans le tissu urbain ;
- La possibilité de développer de nouvelles formes d'habitat sur le territoire, tels que les petits collectifs, ou encore l'habitat intermédiaire ;
- La reprise de la vacance notamment dans le centre bourg afin d'une part de valoriser le bâti existant et d'éviter sa dégradation, mais aussi d'optimiser un foncier existant.

Objectif – Spatialiser et organiser le développement de la commune

La production de logements en densification du tissu urbain existant il est nécessaire de déterminer des secteurs d'extension en vue de répondre aux besoins en logements.

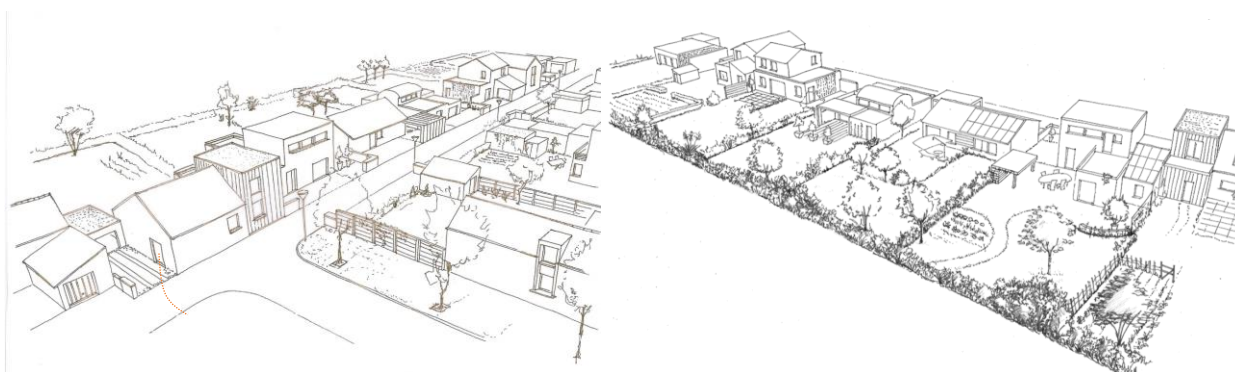
Il s'agira donc de créer des opérations à vocation mixte sur des secteurs principaux :

- Permettre l'optimisation foncière de vides urbains qui pourront à terme uniformiser la PAU sur le secteur de l'Agréau,
- Permettre le développement d'un nouvel équipement conforté par une zone d'habitat, sur le secteur des Petits Champs.

ORIENTATION 5 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Objectif – Augmenter l'intensité urbaine

- Favoriser le développement de l'intensité urbaine dans les secteurs de densification du bourg
- Tendre vers une densité minimale de 12 logements par ha dans les opérations d'extension urbaine
- Optimiser les implantations dans les opérations de production de logements
- Tendre vers des formes moins consommatrices d'espace et permettant une qualité de vie, notamment en offrant des espaces verts
- Encourager à la compacité des formes agricoles



Illustrations de formes urbaines moins consommatrices d'espace (sources : urban'ism-auddicé)

Objectif – Prioriser la densification du centre bourg

Sur le volet résidentiel, les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2035, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser la reprise et la requalification du logement vacant
- Prioriser l'urbanisation dans le tissu urbain du bourg et ses extensions en proximité immédiate ;
- Permettre une évolution mesurée du bâti existant en zone agricole et naturelle ;
- Permettre le changement de destination pour valoriser le patrimoine bâti existant

Objectif – Optimiser l'offre de stationnement

Le stationnement est consommateur d'espace. Il l'est encore plus dans les communes dites « rurales » où l'usage de la voiture est essentiel pour les habitants.

Ainsi le PLU veillera à l'optimisation du stationnement existant. Les nouvelles opérations d'urbanisation devront explorer la capacité de mutualisation du stationnement existant avant de projeter la réalisation de nouveaux stationnements.

Objectif - Viser une consommation maximale de l'ordre de 4ha

En réponse à la Loi Climat et Résilience, les élus souhaitent réduire leur consommation d'espace et la borner à 4 ha au maximum à l'horizon 2031. Deux enveloppes sont identifiées :

- Une enveloppe de l'ordre de 2.5 ha dédiée à l'habitat, commerces et équipements ;
- Une enveloppe de l'ordre de 1.5 ha dédiée au développement touristique de la commune justifié par son positionnement géographique.

Après 2031, la commune cherchera à limiter l'artificialisation des sols en réfléchissant notamment sur d'éventuelles possibilités de renaturation de secteurs actuellement artificialisés.

Cependant cette limite à l'artificialisation des sols doit aussi être mise en place autant que possible par anticipation à l'horizon 2031.