



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Ardin

pour l'extension de la Zone d'Activités
Intercommunale de l'Avenir

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire pour approbation
en date du

Le Président, M. Jean-Pierre RIMBEAU

Juin 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	23-06-2008	07-12-2009	15-09-2010
Modification simplifiée n°1			10-05-2012
Modification simplifiée n°2			
Modification simplifiée n°3			
Modification n°1			



Bureau d'études PARCOURS

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr

SOMMAIRE

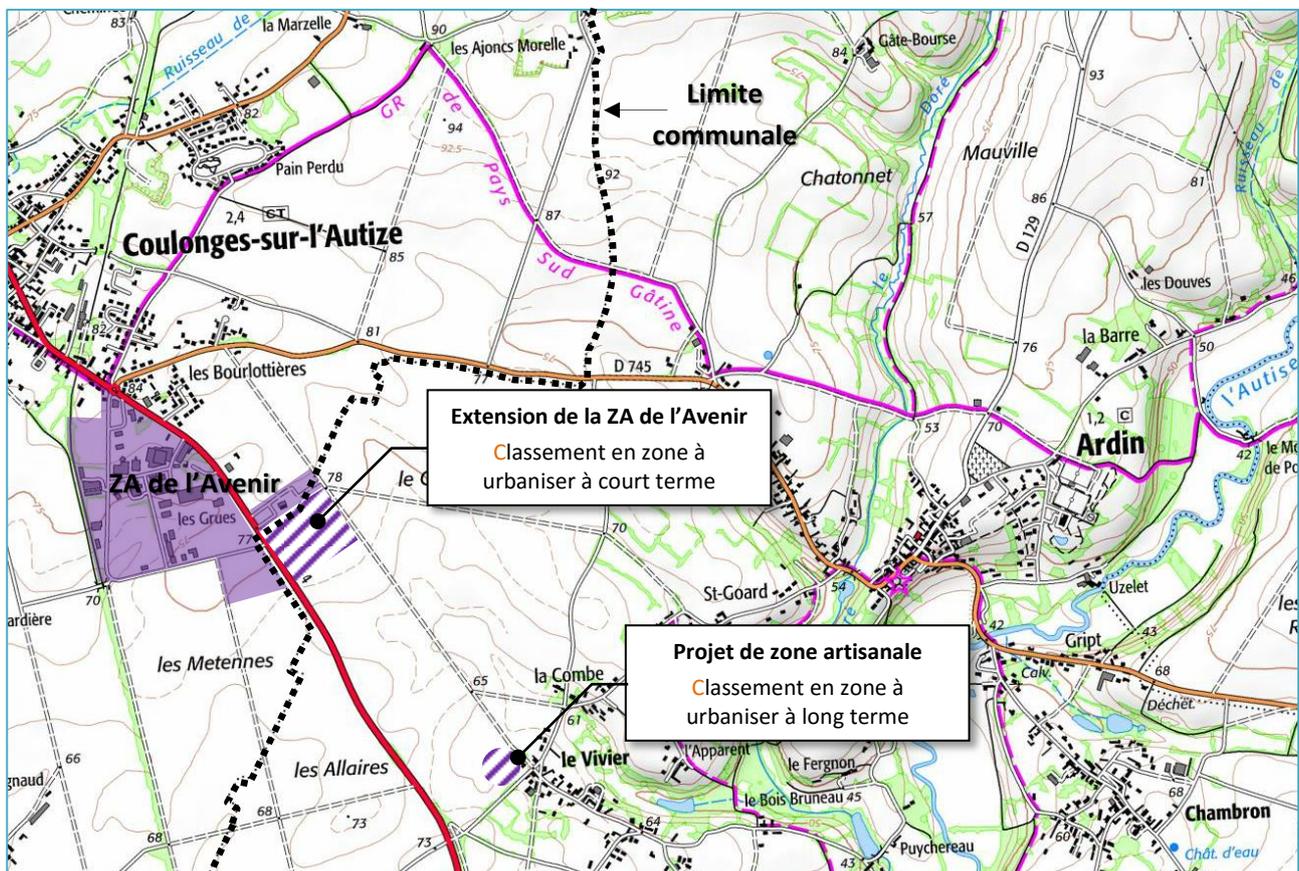
SOMMAIRE	2
EXPOSÉ DE L'OBJET DE LA MODIFICATION	4
EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION	6
RÉPONDRE AU BESOIN DE RELOCALISATION D'ENTREPRISES COMMERCIALES	6
RÉORGANISER ET REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AVENIR	11
FREINER L'ÉVASION COMMERCIALE VERS NIORT.....	13
LE PROJET DE LA COLLECTIVITÉ	14
JUSTIFICATIONS DU PROJET	15
JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CHOIX STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	15
JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION.....	18
JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN EXTENSION	19
JUSTIFICATIONS AU REGARD DES OPPORTUNITÉS SPÉCIFIQUES À CE SITE	23
JUSTIFICATIONS DE L'ÉVOLUTION DU DROIT DES SOLS SUR LE VILLAGE DU VIVIER.....	24
IMPACTS ATTENDUS SUITE À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET	25
IMPACTS ATTENDUS SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	25
IMPACTS ATTENDUS SUR LA BIODIVERSITÉ.....	29
IMPACTS ATTENDUS SUR LE PAYSAGE	32
IMPACTS ATTENDUS SUR LES DÉPLACEMENTS	34
IMPACTS ATTENDUS SUR L'URBANISME	37
ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME	38
MODIFICATION DU ZONAGE.....	38
MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	39
MODIFICATION DU RÈGLEMENT.....	41
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	59

EXPOSÉ DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

La **modification n°1** du Plan Local d'urbanisme d'Ardin est engagée afin de renforcer l'offre de commerces et de services sur la zone d'activités économiques intercommunale de l'Avenir en prévoyant l'extension de celle-ci sur la commune d'Ardin, en bordure de la RD744. Cette extension est déjà programmée dans le Plan Local d'Urbanisme d'Ardin, approuvé en 2010, avec la délimitation d'une zone 2AUe (à urbaniser à long terme pour les activités économiques) en continuité de la zone d'activités intercommunale.

L'objet de la modification consiste à ouvrir à l'urbanisation ce site en le classant en zone 1AUe (à urbaniser à court terme pour les activités économiques) pour l'accueil de services et de commerces.

Projet d'extension de la zone d'activités intercommunale



Source : IGN – Géoportail – Echelle : 1/25 000

En contrepartie et en cohérence avec la stratégie intercommunale de développement économique du territoire, la modification du PLU prévoit le reclassement en zone à urbaniser à long terme du projet de création d'une petite zone artisanale communale près du village du Vivier.

☞ Cette décision est motivée par l'intérêt général que représente le développement économique à l'échelle intercommunale, pour le dynamisme du territoire et pour le maintien ou la création d'emplois locaux.

Extension de la Zone d'Activités Intercommunale de l'Avenir

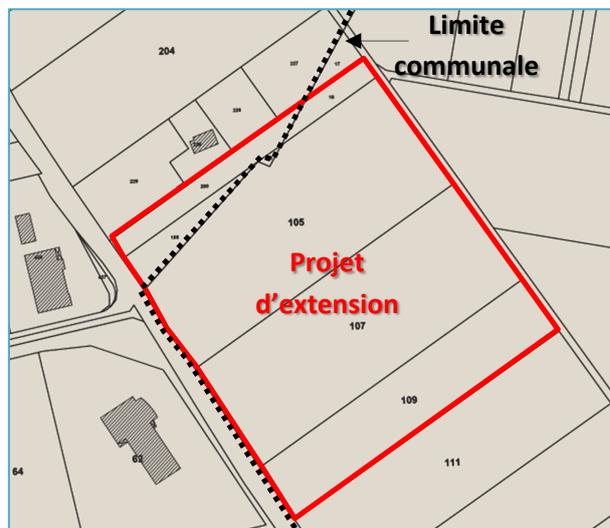
Le projet d'extension de la Zone d'Activités de l'Avenir est porté par la Communauté de Communes sur un site d'une superficie totale de 72 916 m², incluant les parcelles suivantes :

Commune d'Ardin :

- Parcelle ZO18 1 440 m²
- Parcelle ZO107 25 497 m²
- Parcelle ZO109 13 835 m²
- Parcelle ZO105 25 821 m²
- Parcelle ZO17 820 m²

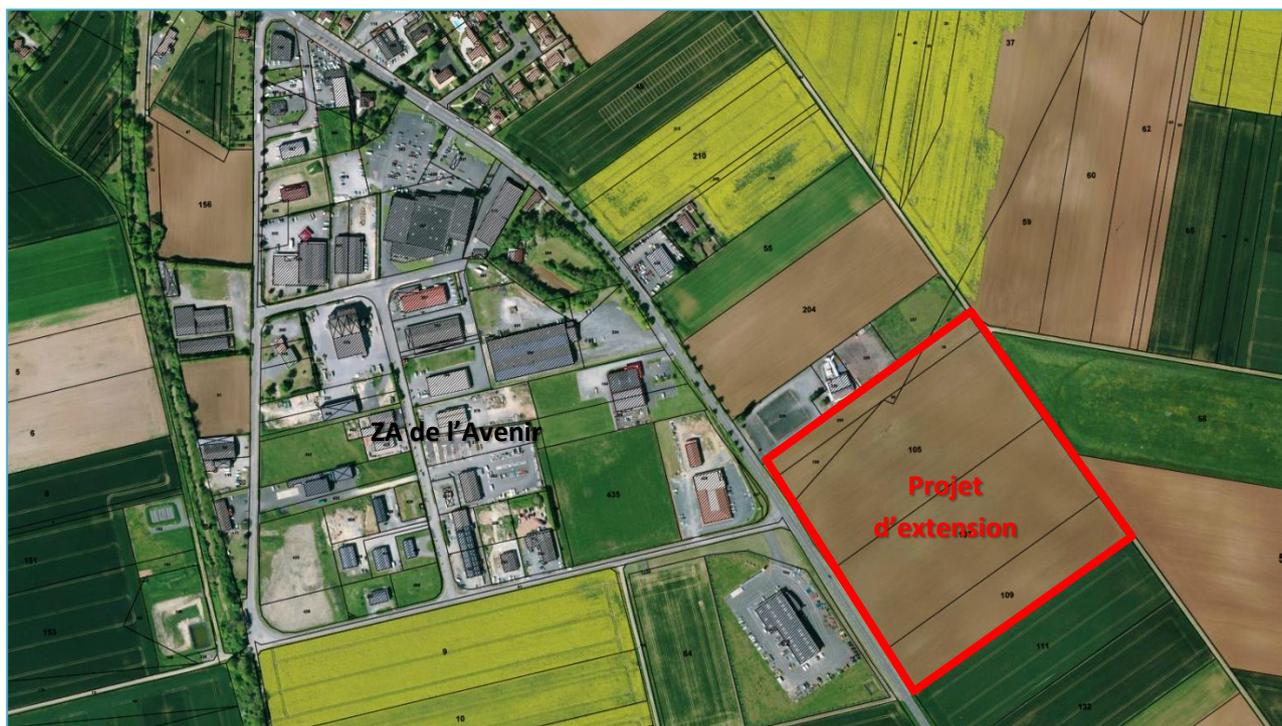
Commune de Coulonges sur l'Autize :

- Parcelle ZC200 3 340 m²
- Parcelle ZC198 2 163 m²



Les parcelles ne sont plus à vocation agricole en 2017. Elles sont localisées en continuité de la zone d'activités existante, et bordées par la RD 744.

Vue aérienne du site

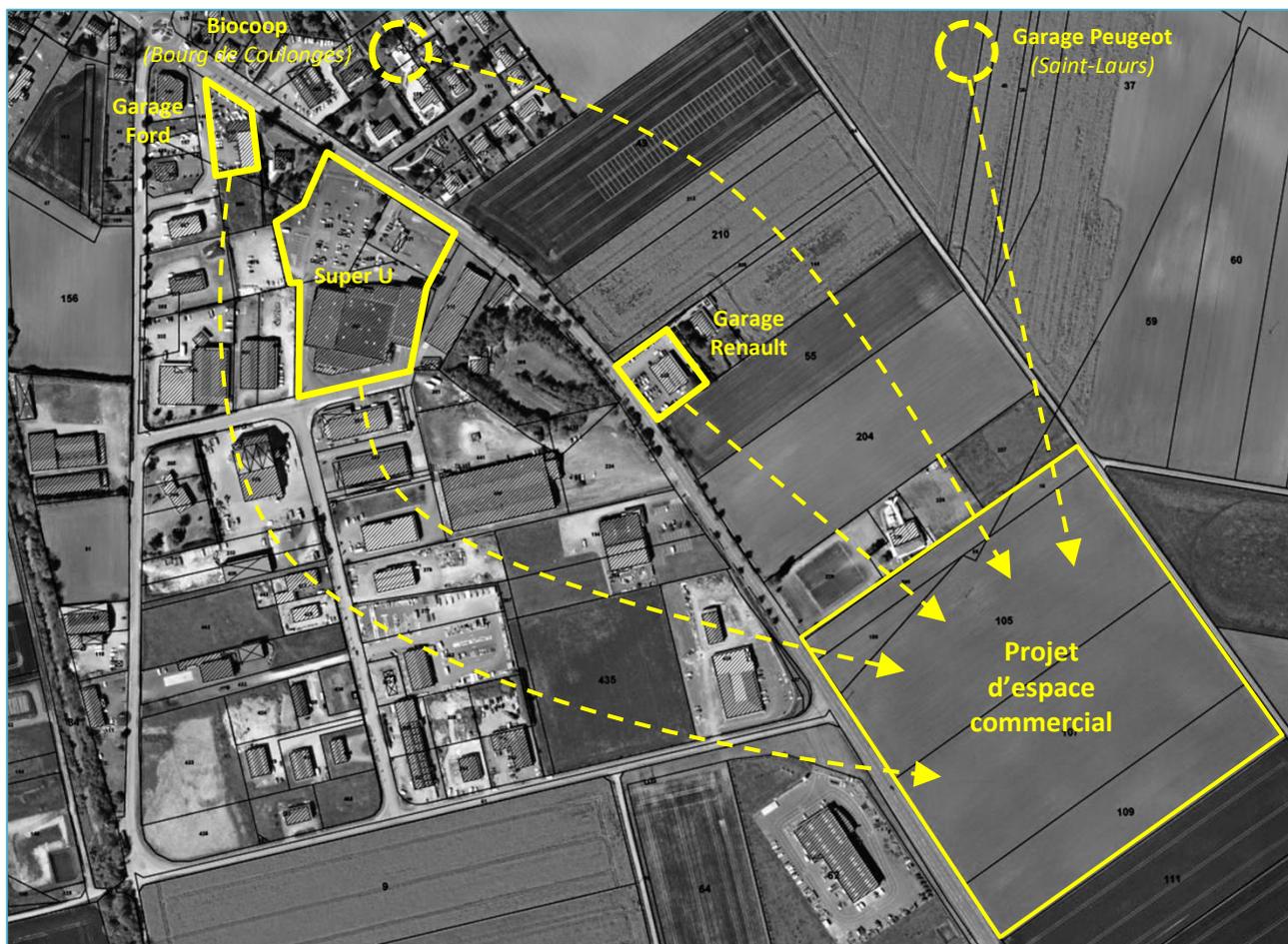


EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

RÉPONDRE AU BESOIN DE RELOCALISATION D'ENTREPRISES COMMERCIALES

L'aménagement d'un nouvel espace commercial en continuité de la zone d'activités intercommunale de l'Avenir est motivé par la volonté de la collectivité de répondre dans les plus brefs délais aux besoins de relocalisation exprimés par des entreprises présentes sur le territoire de la Communauté de Communes.

Entreprises	Adresse	Besoin foncier exprimé
Garage automobile Peugeot	83, rue de la mairie 79160 Saint-Laurs	7 000 m ²
Garage automobile Ford	Route de Niort 79160 Coulonges sur l'Autize	7 000m ²
Garage automobile Renault	Route de Niort 79160 Coulonges sur l'Autize	7 000m ²
Magasin d'alimentation biologique « Biocoop »	27, rue du commerce 79160 Coulonges sur l'Autize	3 000m ²
Supermarché « Super U »	Route de Niort 79160 Coulonges sur l'Autize	35 000 m ²
Total		59 000 m²

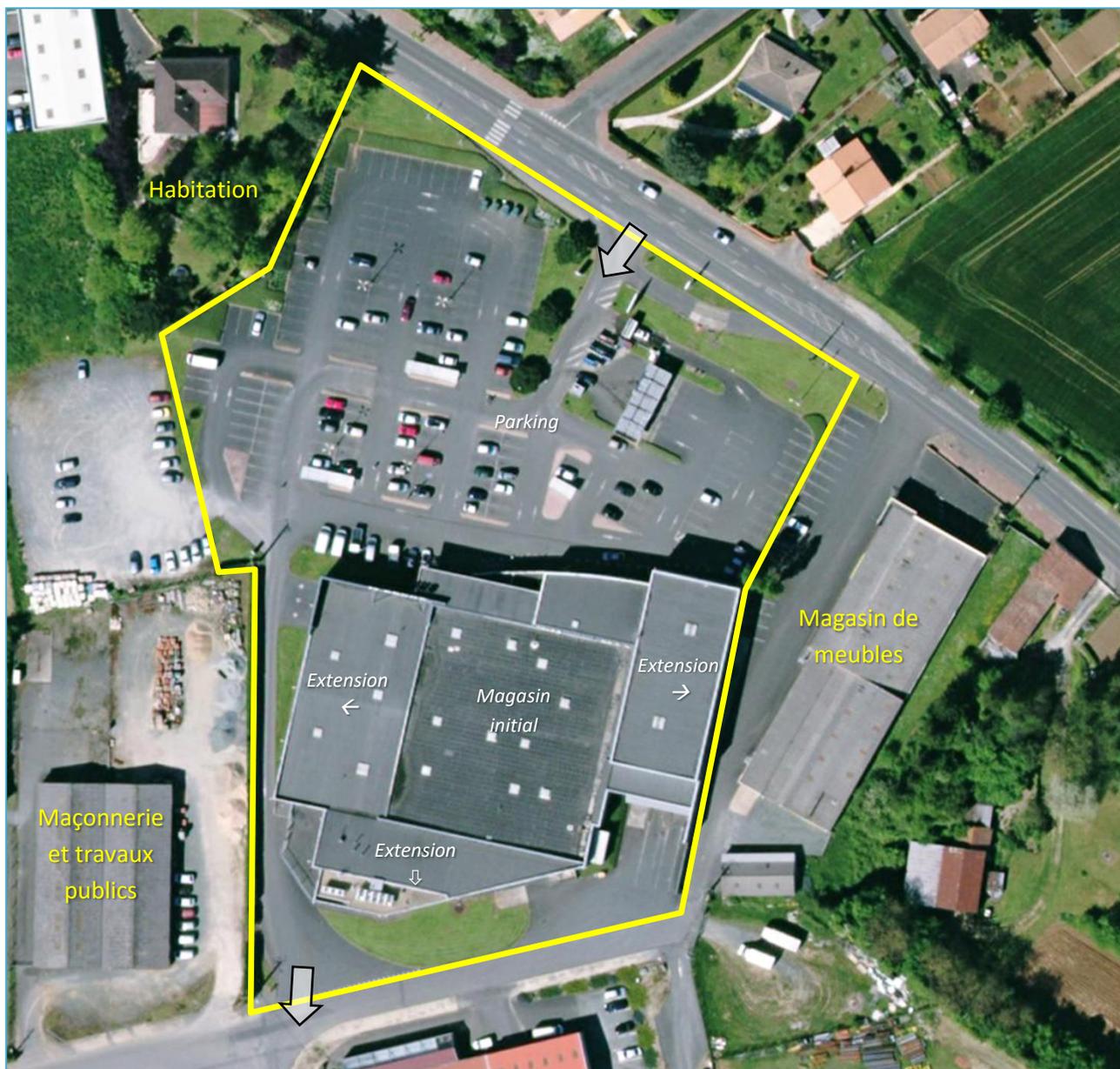


Source : Communauté de Communes

La relocalisation du supermarché « Super U »

La grande surface commerciale Super U est implantée en entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize, sur un terrain d'une superficie de 15 644 m². Le magasin est situé en arrière de la RD 744, entre plusieurs parcelles occupées par des entreprises de la zone d'activités. Il a fait l'objet de plusieurs extensions successives au cours des dernières décennies mais ne dispose plus à ce jour de possibilités d'évolution.

Des emprises foncières pleinement occupées par le supermarché



Sa demande de relocalisation a pour origine première un renforcement de la concurrence entre points de vente, y compris entre ceux appartenant au même groupe de distribution. Dans ce cadre, la relocalisation des supermarchés de Champdeniers – Saint Denis, d'Echiré et de Magné a apporté une pression concurrentielle nouvelle, à laquelle l'entreprise doit faire face rapidement.

Un plan d'investissement est ainsi prévu pour éviter une mise à l'écart du paysage commercial qui menacerait à terme la pérennité de l'entreprise.

Un magasin daté, qui n'a pas encore effectué sa « mue »



Le renforcement de la concurrence entre grandes surfaces a conduit les différents magasins à faire évoluer leurs surfaces de vente pour conserver leur attractivité : agrandissement, réaménagement des espaces intérieurs et extérieurs, « relooking » des façades... Le supermarché de Coulonges sur l'Autize n'a pas effectué cette évolution et se trouve donc désormais désavantagé.

Des possibilités d'extension qui ont déjà été largement exploitées



Alors que le bassin de population s'accroît, les possibilités d'extension du supermarché sur son site actuel ont déjà été largement exploitées comme en témoigne cette photo de la voie de sortie de la clientèle qui se faufile entre l'arrête du magasin et les propriétés riveraines. Cette configuration altère également l'attractivité du magasin.

☞ **Compte-tenu de la surface restreinte du site qui bloque tout agrandissement, et qui nécessiterait une longue interruption de l'activité commerciale dans l'hypothèse de reconstruction *in situ* d'un nouveau magasin, le choix de la relocalisation du supermarché apparaît comme la meilleure option.**

La relocalisation du garage Peugeot

Le garage Peugeot est implanté dans le bourg de Saint-Laurs, sur une parcelle de 1390 m² à laquelle s'ajoute l'occupation partielle de parcelles avoisinantes pour le stockage de véhicules. Il s'agit d'un garage traditionnel de centre-bourg, doté d'une petite station de distribution de carburant.

Située à l'écart des axes routiers, l'entreprise est exposée à une concurrence de plus en plus vive en raison de l'absence de visibilité commerciale. Elle occupe des bâtiments vieillissants et jouxte des habitations, ce qui peut générer ponctuellement des problèmes de nuisances.



Un plan d'investissement est donc prévu pour moderniser l'entreprise. La relocalisation doit permettre d'améliorer les conditions de travail et d'apporter une visibilité susceptible de conforter et d'augmenter ses activités commerciales.

La relocalisation du garage Ford

Le garage Ford est implanté en entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize, sur une parcelle de 1985 m² en bordure de la RD744. L'entreprise occupe pleinement ses emprises foncières.



Le projet de relocalisation de l'entreprise est motivé par le besoin de regrouper l'atelier de mécanique et la surface de vente avec l'activité de carrosserie présente sur la parcelle ZC293345, ainsi que par la volonté de l'entreprise d'accroître sa visibilité pour conforter et augmenter ses activités commerciales.

La relocalisation du garage Renault

Le garage Renault est implanté en entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize, sur une parcelle de 2604 m² en bordure de la RD744. L'entreprise occupe pleinement ses emprises foncières dans un contexte agricole prédominant. Une habitation est localisée sur l'arrière du garage.



Dans ce cadre, le besoin de relocalisation sur le nouvel espace commercial est essentiellement motivé par la volonté de l'entreprise de bénéficier de l'effet de concentration induit par l'implantation des autres garages sur le même site, pour conforter et augmenter ses activités.

La relocalisation du magasin d'alimentation biologique BIOCOOP

La SARL « Le Plantivore » exploite un petit magasin d'alimentation biologique dans le centre-bourg de Coulonges sur l'Autize et commercialise des produits sous l'enseigne BIOCOOP. Cette chaîne de magasins connaît un très rapide développement sous l'effet des changements d'habitudes alimentaires. Des petits supermarchés d'alimentation biologique sont ainsi régulièrement implantés sur les zones d'activités commerciales et voient leur activité s'accroître rapidement.



L'actuel lieu de vente est inadapté pour répondre au succès croissant de l'alimentation biologique : peu visible dans une rue étroite et peu lumineuse, il risque à terme d'être écarté de ce marché par désavantage concurrentiel avec les nouveaux magasins biologiques implantés notamment sur Niort.

RÉORGANISER ET REQUALIFIER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE L'AVENIR

La situation actuelle : un espace chaotique mêlant activités commerciales et industrielles

La zone d'activités intercommunale de l'Avenir est actuellement un espace mixte, mêlant activités commerciales, artisanales, industrielles ainsi que quelques habitations. Cette organisation résulte d'un aménagement de long terme du site par extensions successives, au coup par coup, sans schéma d'aménagement d'ensemble. Il en résulte un espace d'entrée de bourg peu lisible depuis la RD 744, et aménagé selon des critères exclusivement fonctionnels. Seuls quelques arbres, plantés de manière discontinue le long des voies principales, apportent un lien paysager d'ensemble. Ces arbres sont actuellement vieillissants et la question de leur renouvellement se pose.

Organisation actuelle de la Zone d'Activités de l'Avenir



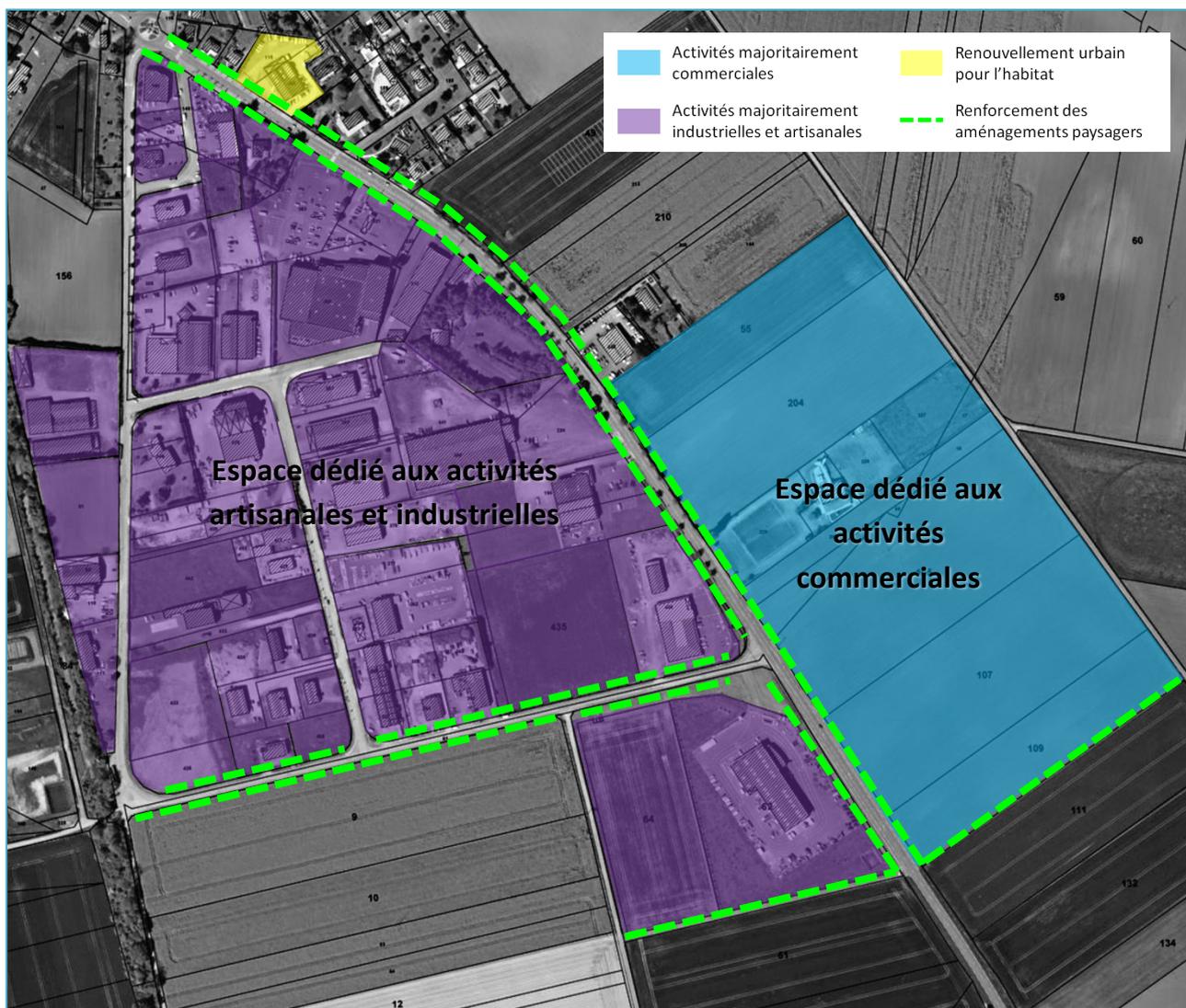
Compte-tenu de la fonction stratégique de cette zone d'activités dans le schéma de développement économique du territoire de la Communauté de Communes Val de Gâtine, il est indispensable qu'une requalification d'ensemble du site soit envisagée afin de constituer une vitrine qualitative sur cette porte d'entrée du territoire.

Le projet de long terme : une restructuration pour créer une vitrine du territoire

En réponse à la situation urbanistique actuelle, la collectivité a la volonté de réorganiser à long terme les fonctions économiques de cette zone d'activités, afin d'établir une cohérence d'ensemble et une lisibilité dans l'organisation de l'espace. Les partis d'aménagement retenus pour guider la restructuration d'ensemble de ce site sont les suivants :

- La relocalisation et le développement à long terme des fonctions commerciales sur la partie droite (Nord-Est) de la RD 744 en entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize. Le foncier ainsi libéré sur la partie gauche serait réoccupé par des entreprises du secteur artisanal ou industriel ne pratiquant pas d'activités de vente sur site.
- La fin progressive de l'habitat sur le secteur, par l'application de règles restrictives au PLUi, par une politique foncière active d'acquisition ayant pour objectif l'arasement des constructions à long terme.
- La définition d'un schéma directeur paysager permettant de dessiner l'identité des lieux conformément à ce nouvelles fonctions, et retranscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation du futur PLUi.

Projet de restructuration à long terme (10 ans) de la Zone d'Activités de l'Avenir

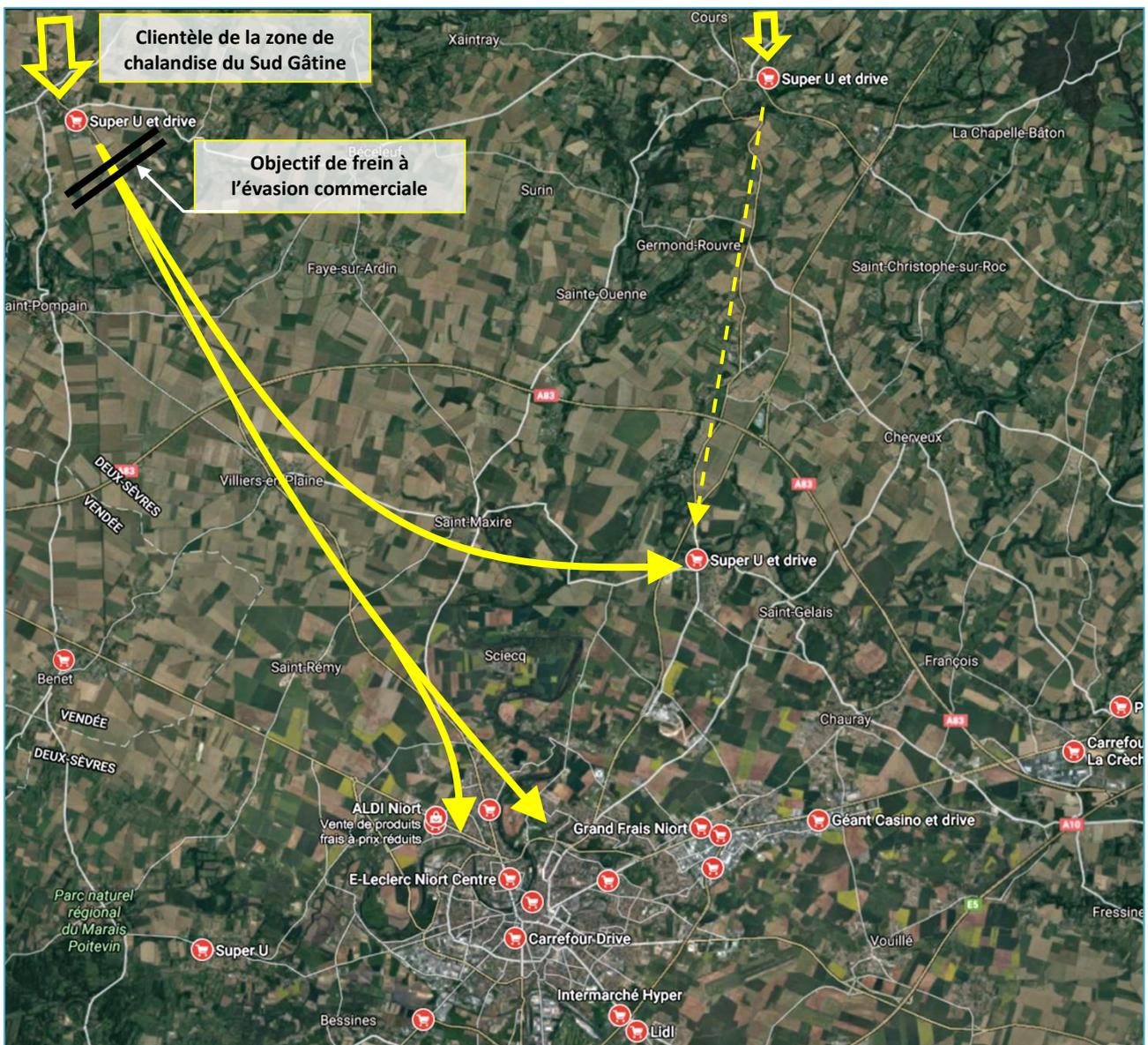


Échelle : 1/6 000

FREINER L'ÉVASION COMMERCIALE VERS NIORT

Le développement d'un espace commercial en extension de la zone d'activités de l'Avenir s'inscrit dans les objectifs globaux du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Gâtine visant à un développement commercial équilibré et qualitatif sur ce territoire. Il porte également un objectif secondaire important pour le maintien du dynamisme de la Gâtine : freiner l'évasion commerciale vers les périphéries de Niort.

Cette partie rurale du département des Deux Sèvres, entre Coulonges sur l'Autize, l'Absie et Secondigny, est en effet peu équipée en commerces de périphérie et le développement récent des pôles commerciaux autour de la relocalisation de supermarchés sur les communes de Champdeniers Saint-Denis, Echiré et Magné témoignent de cette captation progressive de la zone de chalandise de la troisième couronne périurbaine. En l'absence de pôle commercial compétitif sur la commune de Coulonges sur l'Autize, le risque de voir l'évasion commerciale des habitants de l'Autize se renforcer dans les prochaines années, est réel. Outre l'affaiblissement du tissu économique local, ce phénomène générerait une augmentation du nombre et de la longueur des déplacements pour l'accès aux pôles commerciaux attractifs.

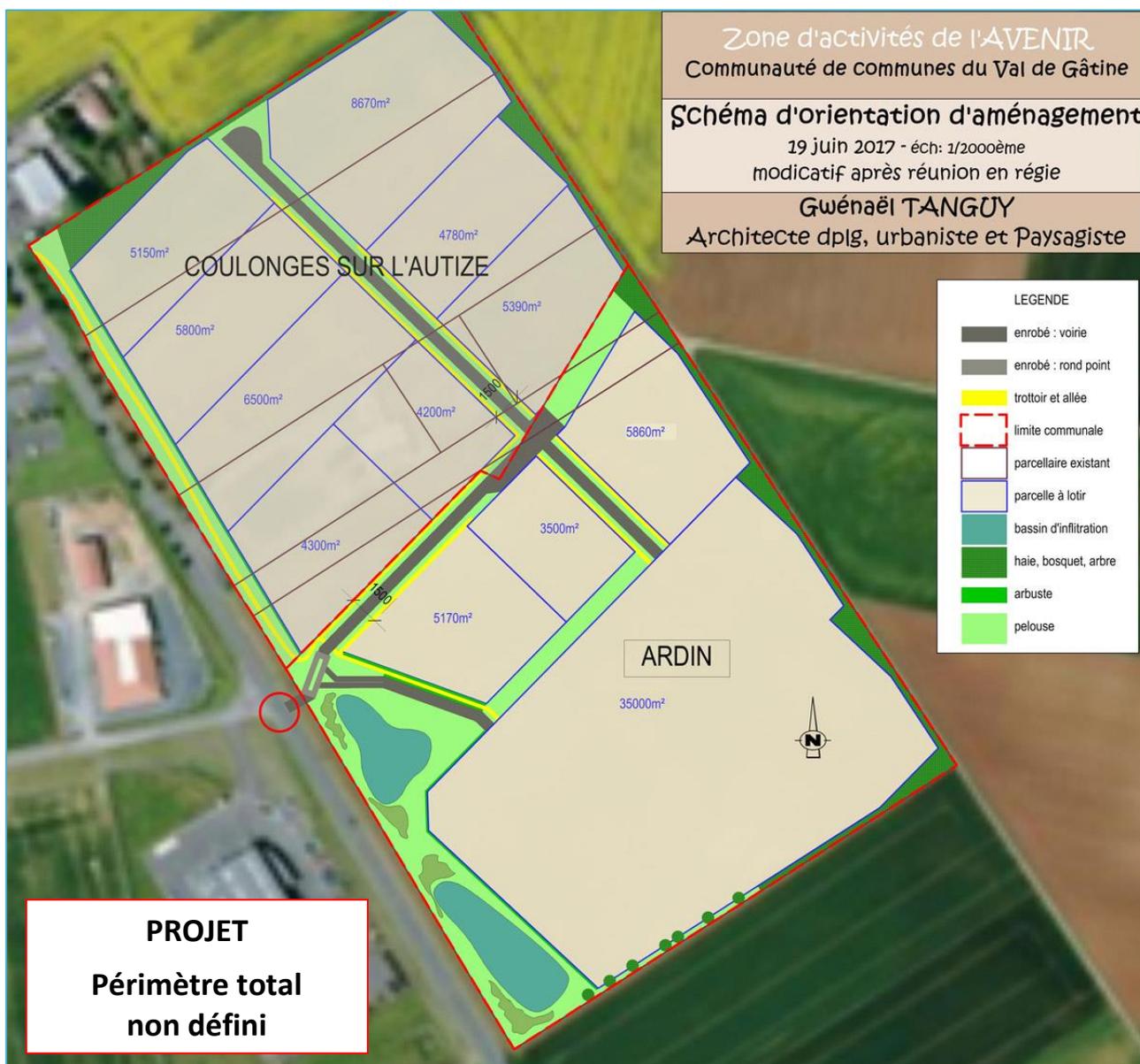


Source : Google Maps

LE PROJET DE LA COLLECTIVITÉ

L'extension de la zone d'activités sur cette partie du site a pour objet l'accueil de commerces et de services incompatibles avec une implantation en centre-bourg en raison du dimensionnement de leurs bâtiments et de leurs installations (espaces de stationnement ...). La vocation du site est ainsi principalement orientée vers les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et légers dans les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente (voir les dispositions du SCOT ci-après).

En cohérence avec la programmation commerciale, l'objectif premier de la collectivité est de maintenir un niveau élevé de visibilité depuis la RD 744, afin de maximiser le potentiel attractif du site induit par « l'effet vitrine ».



Source : cabinet de Géomètres-Experts Veronneau / Gwénaél Tanguy paysagiste

JUSTIFICATIONS DU PROJET

JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CHOIX STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les choix stratégiques portés par le SCOT du Pays de Gâtine

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Gâtine, approuvé le 5 octobre 2015, comporte 8 ambitions dont l'une est le développement des activités industrielles et artisanales pour renforcer et diversifier l'offre d'emplois. Cette ambition se traduit par une stratégie à 3 niveaux pour la localisation des activités économiques selon la trame suivante :

- Niveau 1 : Pôles stratégiques
- Niveau 2 : Pôles d'équilibre
- Niveau 3 : Zones artisanales de Proximité et activités au sein des pôles urbains, sites isolés.

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs :

Les pôles stratégiques, dit de « niveau 1 » dans le PADD, sont considérés comme à conforter et à valoriser de la manière suivante :

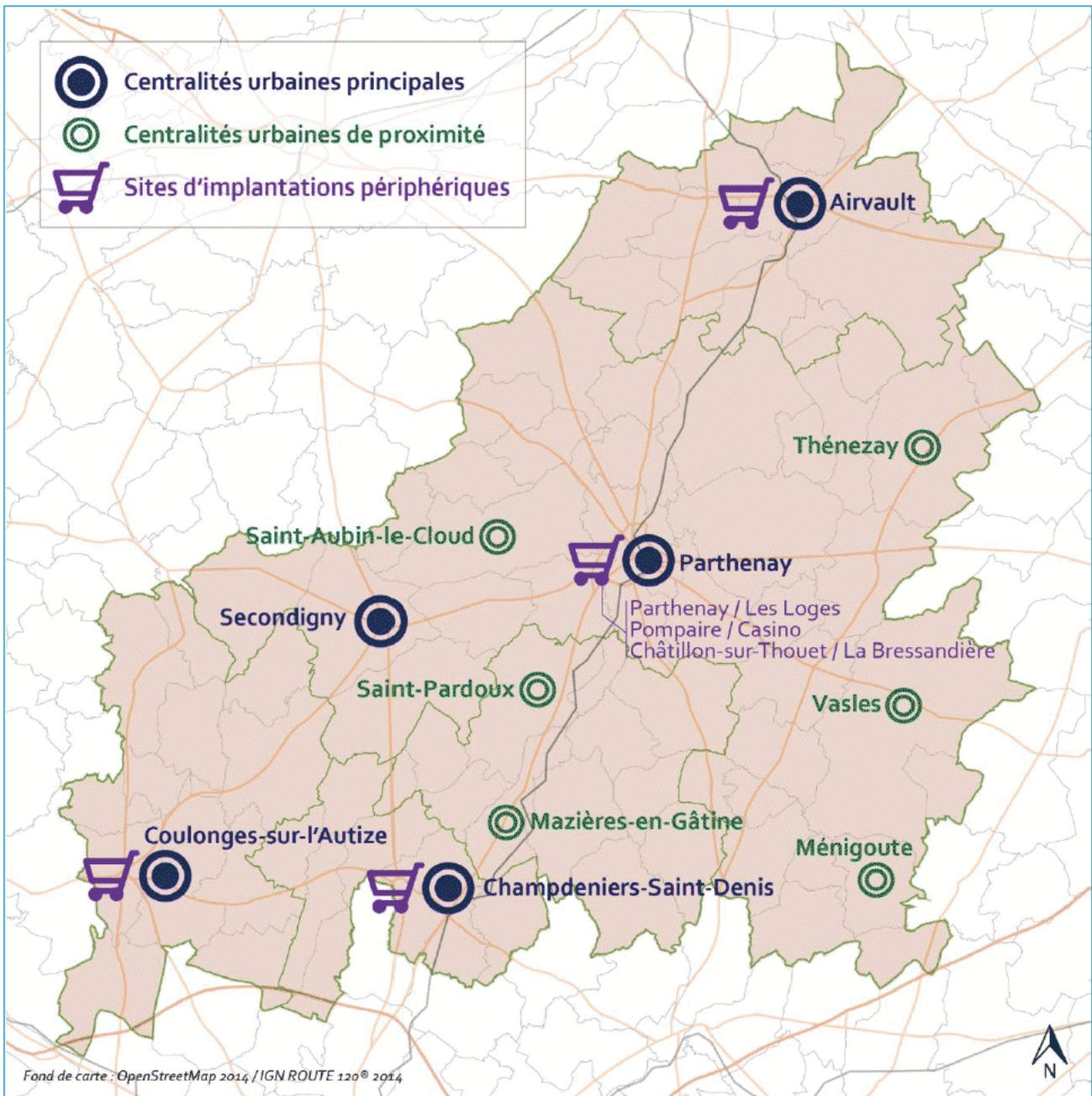
- Requalification des sites existants,
- Optimisation foncière et extension d'une offre immobilière complémentaire,
- Implication des entreprises dans des démarches collectives au sein des sites pour favoriser l'amélioration des pratiques individuelles (gestion des parcelles et des bâtiments),
- **Extension du pôle de l'Avenir à Coulonges-sur-Autize,**
- Reconquête du foncier du pôle de Montplaisir,
- Accompagnement au développement du pôle multimodal de la Peyratte.

Dans son Document d'Aménagement Commercial :

Le SCOT définit la notion de localisations préférentielles pour le développement commercial, dont l'identification répond à plusieurs objectifs :

- Participer au renforcement des fonctions urbaines des polarités principales (niveau 1, 2 et 3 de l'armature urbaine), en prévoyant les espaces d'accueil de l'offre commerciale,
- Renforcer la polarisation des activités commerciales (et de services), et les synergies entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- Participer, au plan commercial, à l'effort de maîtrise de la consommation de foncier dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation des fonctions et des moyens à mettre en oeuvre (infrastructures, stationnement...).

Les localisations préférentielles définies pour cela par le SCoT permettent de poursuivre ces objectifs, en déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces localisations sont les suivantes :



La Zone d'Activités Intercommunale de l'Avenir à Coulonges sur l'Autize est identifiée comme pouvant être le support de développement d'une offre commerciale périphérique, complémentaire à celle développée dans la centralité urbaine.

« Cette complémentarité se traduit principalement par des prescriptions applicables aux commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente. L'agglomération de Parthenay et les centralités urbaines d'Airvault, Champdeniers-Saint-Denis, Coulonges-sur-Autize et Secondigny accueillent les nouveaux développements répondant à des achats hebdomadaires, occasionnels lourds et légers, en accord avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ».

Les choix stratégiques portés par le Plan Local d'Urbanisme d'Ardin

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 septembre 2010 comporte une orientation économique majeure consistant à « *maintenir l'équilibre des fonctions sur le territoire en organisant un développement économique local* ». Cette orientation se décline notamment par l'objectif d'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités intercommunale, explicité comme suit :

La communauté de Communes a aménagé au sud du bourg de Coulonges sur l'Autize, une zone d'activités intercommunale afin d'accueillir des entreprises de toutes tailles. Celle-ci tire partie des facteurs d'attractivité du site avec notamment une desserte immédiate par la RD 744 et la proximité du bassin économique et démographique de l'agglomération niortaise. Cette localisation favorable est à l'origine de l'installation de plusieurs entreprises ces dernières années. Les disponibilités foncières au sein de la zone d'activités se réduisant, il est nécessaire qu'une réflexion à long terme soit menée concernant son développement.

[...] Il existe une opportunité d'étendre la zone d'activités de l'autre côté de la RD 744, sur la commune d'Ardin, en la desservant à partir de ce carrefour. La localisation des entreprises sur ce site présente en effet plusieurs avantages significatifs :

- Une optimisation des coûts pour la collectivité, le carrefour d'accès étant déjà aménagé*
- Un équilibre dans l'urbanisation économique de part et d'autre de la RD 744, avec une limitation de l'urbanisation vers les espaces agricoles situés plus au sud.*
- L'opportunité de réaliser un projet d'aménagement qualitatif, prenant en compte de manière globale les enjeux urbains et paysagers le long de cette voie classée à grande circulation. L'objectif sera ici de créer une vitrine économique communiquant une image positive du territoire.*

En tenant compte de ces éléments et à la demande de la Communauté de Communes, la commune d'Ardin inscrit dans son projet l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités intercommunale.

Dans le Plan local d'Urbanisme, une zone à urbaniser à court terme est définie à l'ouest du territoire communal, en continuité de la zone d'activités actuelle ».

Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Ardin

☞ **Le document d'urbanisme prévoit à terme l'ouverture à l'urbanisation de ce site pour l'accueil de nouvelles entreprises, dans un cadre intercommunal. Le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale de l'Avenir s'inscrit donc dans l'esprit initial du projet inscrit dans le PLU.**

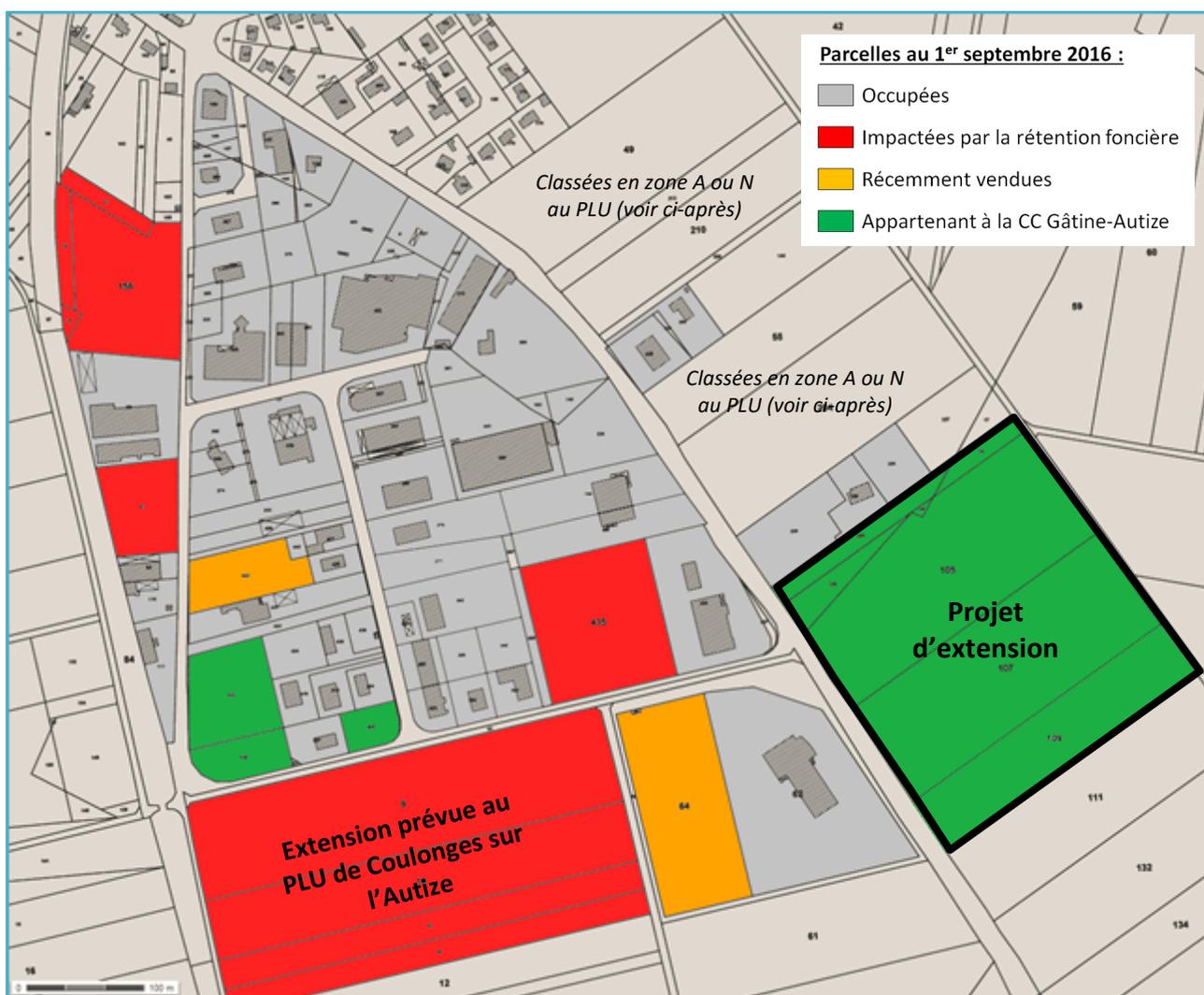
JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN DENSIFICATION

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Val de Gâtine ne dispose plus que de trois parcelles commercialisables sur la zone d'activités, pour une superficie totale de 8 400 m².

Malgré la présence d'espaces interstitiels au sein de la zone d'activités ou sur ses abords, la rétention foncière est forte sur des terrains pourtant équipés par la voirie et les réseaux, et susceptibles d'accueillir des entreprises. Cette situation paradoxale est l'héritage d'un développement au « coup par coup » de la zone qui a favorisé l'intégration de terrains privés dans le périmètre de l'opération, ainsi que l'apparition d'un phénomène de spéculation foncière et d'une position attentiste des propriétaires.

Ce phénomène concerne également le site dédié à l'extension à court terme de la zone d'activité, délimité sur la commune de Coulonges sur l'Autize (zone 1AUe), bloquant ainsi toute possibilité de création d'une nouvelle offre foncière à destination des entreprises.

Disponibilité des terrains sur la zone d'activités de l'Avenir et sur ses abords



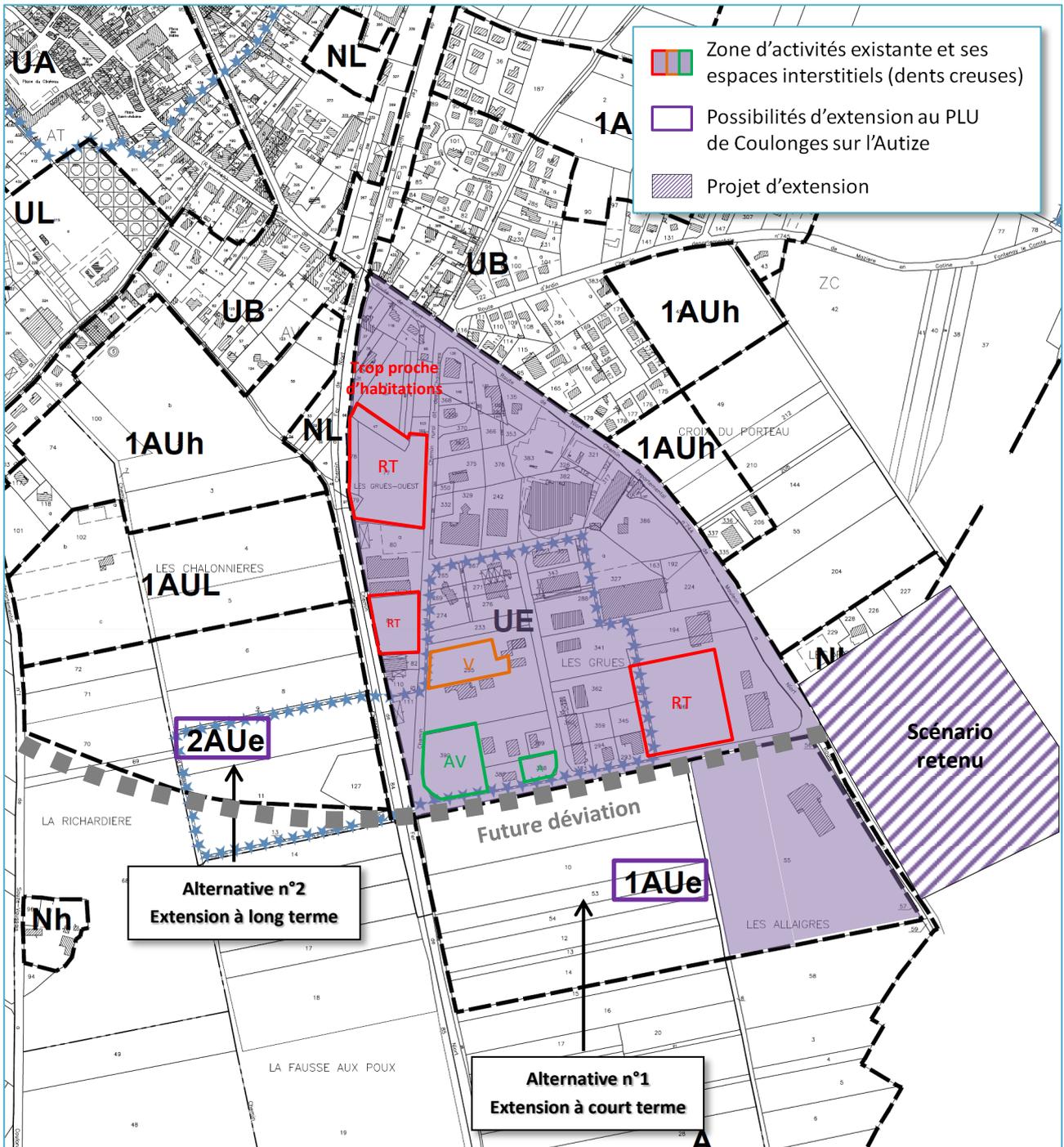
Source : Communauté de Communes

JUSTIFICATIONS AU REGARD DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN EXTENSION

Synthèse des possibilités de développement

Le Plan Local d'Urbanisme de Coulonges sur l'Autize prévoit l'extension de la zone d'activités de l'Avenir sur deux sites : un secteur 1AUe (à urbaniser à court terme) au Sud, et un secteur 2AUe (à urbaniser à long terme) à l'Ouest.

Capacités de développement prévues au PLU de Coulonges sur l'Autize

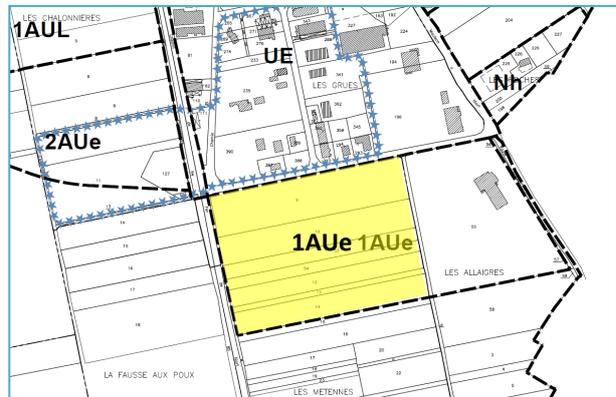


Source : Plan Local d'Urbanisme de Coulonges sur l'Autize

Une extension au Sud contrainte foncièrement et techniquement (secteur 1AUe)

La zone d'activités dispose déjà à ce jour d'une possibilité d'extension inscrite dans le PLU de Coulonges sur l'Autize, par la délimitation d'un secteur à urbaniser à court terme pour l'accueil d'entreprises. Celui-ci, annoté « 1AUe », est localisé en continuité sud de la zone et couvre une superficie de 82 300 m², pour sa partie non occupée ou non vendue au 1^{er} septembre 2016.

Les terrains sont à usage agricole en 2017 pour la production en grandes cultures.



Malgré des dispositions règlementaires permettant l'aménagement immédiat de ce site, l'extension de la zone d'activités économiques sur ce site ne peut être envisagée pour deux raisons :

→ **Une rétention foncière forte** : malgré les actions régulières de la collectivité, l'acquisition de ces terrains reste un obstacle pour la création d'une nouvelle offre foncière destinée aux entreprises.

→ **La présence d'une importante canalisation de transport de gaz**, dénommée « Artère de Vendée », qui traverse la zone 1AUe du Nord-Ouest au Sud-Est. Cette infrastructure, exploitée par GRDF, est protégée par une servitude I3, rendant inconstructible deux bandes de terrains de quatre mètres de large et situées de part et d'autre de la canalisation, soit huit mètres au total. Il en résulte une difficulté majeure dans l'aménagement du site avec la création de terrains en triangle, peu favorables à une utilisation optimum du foncier.



☞ **Les obstacles fonciers et techniques à l'extension de la zone d'Activités Économiques sur sa partie Sud motivent le choix de la collectivité de prévoir cette extension à proximité de la RD 744.**

**Contraintes apportées par la présence d'une canalisation de transport de gaz
(Servitude d'utilité publique I3)**



**Arrêté du 4 août 2006
portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz
combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques**

PLU PORTER A CONNAISSANCE Commune de : ARDIN (79)

CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT

NOM DE LA CANALISATION	DN NOMINAL	PMS en bar	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE en mètres			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS			Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour un lotissement		
			TOTAL	GAUCHE	DROITE		CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) Rayon en m	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL) Rayon en m	CERCLE DES EFFETS IRRVERSIBLES (IRE) Rayon en m					
Artère de VENDÉE	250	67,7	8	4	4	A	50	75	100	0,79	6	2,5		
						B	50	75	100				63	25,1
						C	50	75	100				pas de limite	pas de limite

SERVITUDES

Servitude avec bande non aedificandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GAZ DE FRANCE GRTgaz, à la

PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits

- Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) :
 - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie.
 - Pas d'immeuble de grande hauteur.
 - Pas d'installation nucléaire de base
- Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) :
 - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes
 - Pas d'immeuble de grande hauteur.
 - Pas d'installation nucléaire de base

Par ailleurs, GRTgaz émettra un avis défavorable à tout projet de construction ne respectant pas les contraintes suivantes :

pour une canalisation en catégorie A :

- Pas de logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.
- Densité inférieure à 8 personnes / ha, et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation (cf. tableau ci-dessus)
1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

pour une canalisation en catégorie B :

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes / ha et occupation totale entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)
1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

pour une canalisation en catégorie C :

- Aucune contrainte de population dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)

Dans le cercle des effets irréversibles (cf. tableau ci-dessus) ou à moins de 100 mètres de la canalisation :

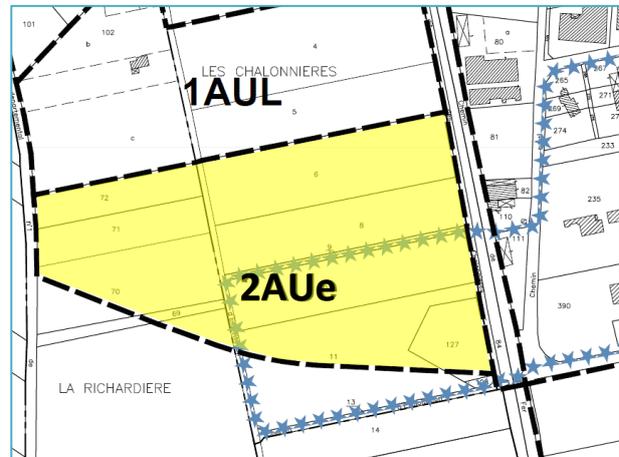
- Consultation de GRTgaz, pas de prescriptions particulières

Nota : Les distances d'effet affichées ci-dessus sont susceptibles d'évoluer une fois le recensement des catégories d'environnement réalisé. Ces distances seront disponibles dans un

Une extension à l'Ouest dépendante de la déviation routière (secteur 2AUe)

La zone d'activités dispose également d'une possibilité d'extension inscrite dans le PLU de Coulonges sur l'Autize, par la délimitation d'un secteur à urbaniser à long terme pour l'accueil d'entreprises. Celui-ci, annoté « 2AUe », est localisé en continuité Ouest de la zone et couvre une superficie de --- m². Son périmètre s'appuie en partie sur le tracé prévu pour la déviation routière du bourg de Coulonges sur l'Autize.

Les terrains sont à usage agricole en 2017 pour la production en grandes cultures.



Malgré la possibilité de modifier le PLU de Coulonges sur l'Autize pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, de manière analogue à la présente étude, l'extension de la zone d'activités économiques sur ce site ne peut être envisagée pour plusieurs raisons :

- **L'absence de maîtrise foncière** : aucune démarche n'a encore été initiée par la collectivité pour acquérir les terrains. La grande superficie de ce secteur et son impact direct sur l'agriculture constituent également des facteurs défavorables.
- **Un site enclavé** : le secteur 2AUe est actuellement la composante d'un large espace agricole, uniquement desservi par des chemins d'exploitations et une petite voie communale. Il est séparé visuellement et fonctionnellement de la zone d'activités existante par une ancienne voie ferrée et ses linéaires végétaux latéraux. Son aménagement est donc totalement dépendant de la réalisation de la déviation de Coulonges sur l'Autize, qui permettra sa desserte directe.
- **Un site inadapté aux besoins de la collectivité** : la Communauté de Communes souhaite disposer au plus tôt d'un espace d'accueil pour des commerces et des services, sur un site bénéficiant d'un « effet vitrine » fort. La situation du secteur 2AUe et son aménagement différé ne répondent pas à ce besoin.
- **Un site déjà mobilisé pour d'autres usages** : des bassins de rétention des eaux pluviales ont été aménagés sur sa partie Est. Le reste du site, exploité pour les grandes cultures agricoles, est un terrain d'épandage pour les boues de station d'épuration.

☞ **Les obstacles fonciers et temporels à l'extension de la zone d'Activités Économiques sur sa partie Ouest motivent le choix de la collectivité de prévoir cette extension à proximité de la RD 744.**

JUSTIFICATIONS AU REGARD DES OPPORTUNITÉS SPÉCIFIQUES À CE SITE

Opportunité n° 1 : la proximité de la route départementale 744

L'extension de la zone d'activités de l'Avenir est projetée à proximité de la route départementale 744, un des principaux axes routiers du département, qui permet de relier Niort à Cholet, en complément de la Deux-Séviennaise. La voie supportait en 2013 un trafic compris entre 5000 et 10 000 véhicules par jour. Elle est également très utilisée dans le cadre des déplacements périurbains entre l'agglomération de Niort et les communes périphériques, avec d'importantes pointes horaires de trafic.

Dans un contexte de plaine agricole ouverte, le site retenu pour l'extension de la zone d'activités bénéficie ainsi pleinement d'un effet vitrine, notamment en provenance de Niort où les terrains concernés apparaissent visuellement dans l'axe de la voie avant un faible virage. Cette situation privilégiée convient parfaitement au projet d'une zone économique dédiée aux commerces et aux services.

À l'inverse, au sein de la zone d'activités existante, les terrains restant non bâtis sont localisés derrière une petite ligne de crête qui les rend invisibles depuis la RD 744. Ils sont de plus masqués par les constructions déjà implantés le long de la voie et ne peuvent donc pas accueillir des commerces et des services.



Vue depuis l'entrée de la Zone d'Activités de l'Avenir (carrefour avec la RD 744) →

Opportunité n° 2 : la maîtrise foncière du site par la Communauté de Communes

Compte-tenu de la rétention foncière en place sur les espaces interstitiels de la zone d'activités existante, la collectivité a engagé une politique active d'acquisition foncière pour maintenir à terme une offre de terrains à destination des entreprises, et anticiper le développement du site. Cette action s'est traduite par l'acquisition en 2017 de l'ensemble des parcelles concernées par le projet :

Foncier acquis sur la commune de Coulonges		Foncier acquis sur la commune d'Ardin	
- Parcelle ZC 200	3 340 m ²	- Parcelle ZO 18	1 440 m ²
- Parcelle ZC 198	2 163 m ²	- Parcelle ZO 107	25 497 m ²
		- Parcelle ZO 105	25 821 m ²
		- Parcelle ZO 17	820 m ²
		- Parcelle ZO 109	13 835 m ²
TOTAL	5 503 m ²	TOTAL	67 413 m ²

Source : cadastre.gouv.fr

La Communauté de Communes est propriétaire des terrains nécessaires au projet d'extension de la zone d'activités. La maîtrise foncière justifie en ce sens le choix de la collectivité d'aménager ce site.

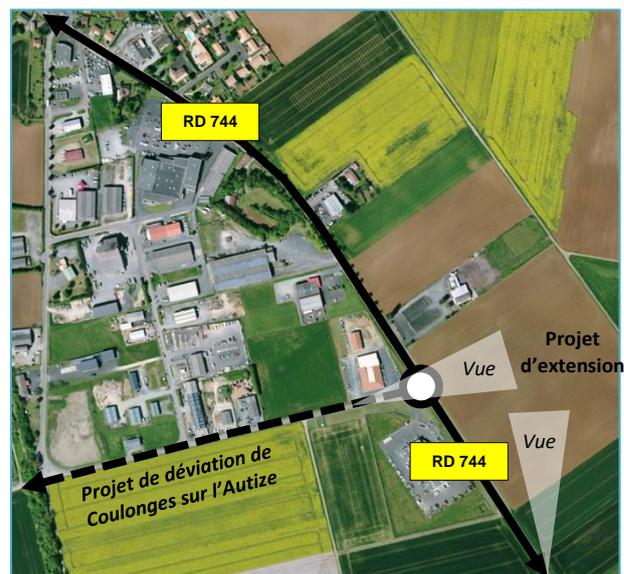
Opportunité n° 3 : une mutualisation possible des infrastructures routières

Le trafic supporté par la RD 744 est en augmentation constante depuis plusieurs décennies en raison notamment de l'extension de l'aire urbaine de Niort. Cet axe est également emprunté par une partie des poids-lourds qui desservent les bassins économiques locaux, en direction notamment de Fontenay le Comte.

Cette circulation routière en augmentation génère des nuisances sonores et atmosphériques croissantes dans la traversée du centre-bourg de Coulonges sur l'Autize. Afin de remédier à cette situation, la réalisation d'un nouvel axe routier est envisagée afin de contourner par le Sud-Ouest et l'Ouest les zones résidentielles du bourg.

Le projet de déviation débute initialement au carrefour entre la rue Isaac Newton et la RD 744, par la création d'un carrefour giratoire au droit du site retenu pour l'extension de la zone d'activités de l'Avenir. L'aménagement de ce carrefour permettra d'abaisser la vitesse sur l'axe routier et de sécuriser les accès à la zone d'activités.

Le site retenu pour l'extension bénéficiera ainsi d'un accès direct ce qui renforcera son attractivité commerciale. Il sera de plus situé en perspective visuelle directe pour les automobilistes arrivant de la déviation, avec la création d'un deuxième effet vitrine à partir de la nouvelle voie.

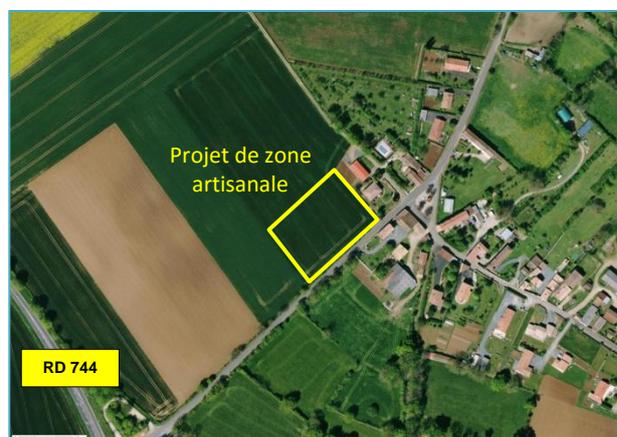


La desserte future du site dans des conditions satisfaisantes de sécurité routière, et la mutualisation possibles d'infrastructures ayant nécessité des investissements importants motivent le choix de la collectivité d'aménager ce site.

JUSTIFICATIONS DE L'ÉVOLUTION DU DROIT DES SOLS SUR LE VILLAGE DU VIVIER

Au lieu-dit « La Croix du Vivier », un secteur 1AUea est délimité au PLU pour l'accueil d'artisans, sur une superficie totale de 0,6 hectare et à 200 mètres de la RD 744. Les parcelles concernées sont à vocation agricole en 2016, avec la présence d'une exploitation agricole en continuité Est.

La création de cet espace de développement est initialement motivée par la volonté de la commune d'Ardin de compléter son offre foncière à destination des entreprises. Dans le contexte d'une stratégie de développement intercommunale, cet espace représente en revanche un intérêt moindre.



☞ Pour cette raison, la collectivité décide de reclasser les terrains de la future zone artisanale du Vivier en secteur à urbaniser à long terme.

IMPACTS ATTENDUS SUITE À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

IMPACTS ATTENDUS SUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Sur les commerces de centre-bourg

Éléments de méthode

L'évaluation des impacts du projet sur le tissu commercial du centre-bourg de Coulonges sur l'Autize est réalisée en recourant à une analyse des effets du nouveau contexte concurrentiel sur l'activité des entreprises.

Cette analyse est effectuée a priori, sans connaissance de la situation économique précise des commerces ainsi que de l'évolution envisagée de leur activité dans les prochaines années (poursuite, évolution ou cessation de l'activité, existence d'un repreneur...). Il s'agit d'une approche synthétique destinée à exposer une vision d'ensemble des impacts du projet, dans le cadre de la présente étude de modification du PLU.

L'approche ainsi engagée pourra être précisée lors des étapes ultérieures du projet (examen en Commission Départementale d'Aménagement Commercial notamment).

L'évaluation des impacts conduit ainsi à classer les commerces existants en trois catégories :

- Commerce non affecté : activité n'étant pas concurrencée par les implantations prévues ;
- Commerce fragilisé : activité susceptible d'être affectée par le renforcement du contexte concurrentiel, notamment au regard des produits et services proposés en grande surface ;
- Commerce menacé : activité directement concurrencée, disparition possible de l'entreprise par avantage compétitif (visibilité, accès, praticité) de la périphérie sur le centre-bourg.

Concernant la définition du nouveau contexte concurrentiel, l'hypothèse retenue est celle d'un renforcement de la situation existante, et non de la création d'une nouvelle concurrence, pour les motifs suivants :

- La concurrence entre les commerces de centre-bourg et la grande surface « Super U » est déjà présente et l'équilibre des activités entre centre et périphérie a déjà eu lieu.
- Le projet ne prévoit pas de création de galerie commerciale. Aucun commerce ou service de proximité ne sera autorisé sur le site.

Ce sont donc les avantages compétitifs liés au site (visibilité, accessibilité ...) et non la création de nouvelles activités qui seront déterminants pour l'évolution du contexte concurrentiel et son effet sur les commerces de centre-bourg.

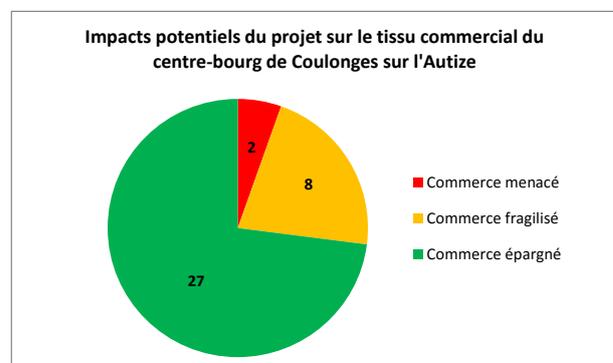
Impacts attendus sur le tissu commercial de centre-bourg

Commerce	Type d'activité	Impact Attendu
Acces'soir	Vente d'accessoires féminins	■
Allianz	Assurances	■
Assurances Groupama Centre Atlantique	banque, assurances	■
Assurances Mutuelles du Mans	Assurances	■
Atelier floral	Fleuriste, pompes funèbres,	■
Autize conduite	Auto-école, formation routière, bsr, permis moto	■
Auto moto école Chataignier	Auto-école, formation routière	■
Banque Populaire Centre Atlantique	Banque	■
Bar Brasserie « le Topsy »	Café, bar, restaurant	■
Bar du commerce	Bar	■
Boucherie Charcuterie Girardeau	Boucherie, charcuterie, traiteur	■
Boulangerie pâtisserie Garandeau	Boulangerie, pâtisserie, viennoiserie	■
Boulangerie pâtisserie « l'Epi de l'Autize »	Boulangerie, pâtisserie, viennoiserie, salon de thé	■
Café des sports	Café, brasserie, bar, pmu	■
Caisse d'épargne Aquitaine Poitou Charentes	Banque	■
Cap'tif	Coiffure mixte	■
Coop Atlantique	Magasin d'alimentation, épicerie, vente de produits issus des producteurs locaux	■
Crédit Agricole Charente Maritime Deux Sèvres	Banque	■
Crédit Mutuel Océan	Banque assurance	■
Désir' retouche	Retouche, couture, mercerie	■
Douce évason	Coiffure mixte	■
Fleurs d'Autize	Artisan fleuriste, livraison à domicile	■

Commerce	Type d'activité	Impact Attendu
Fringues et vous	Vente de vêtements	■
L'immobilière de l'Autize	Agence immobilière : achats, ventes, locations, évaluations	■
La Citronnelle	Restaurant	■
La clé de chez vous	Agence immobilière : achats, ventes, locations	■
La p'tite bigoudène	Restaurant, crêperie, salon de thé	■
Librairie, tabac, presse	Librairie, tabac presse	■
Lucas Brigitte coiffure	Coiffure mixte	■
Mercerie, lingerie de l'Autize	Lingerie, mercerie	■
Mutuelle de Poitiers assurances	Assurances	■
Office notarial	Office notarial	■
Optique Margogne	Opticien	■
Pressing Chantal Moreau	Service de nettoyage à sec, blanchisserie, nettoyage du cuir	■
SARL Végétalis le Plantivoire	Magasin bio	■ (Relocalisé)
Tabac, presse sn Ched	Tabac - presse - loto	■
Zénitude beauté	Institut de beauté	■

Sur les 37 commerces présents dans le centre-bourg de Coulonges sur l'Autize en 2017, 10 entreprises sont susceptibles d'être impactés par le nouveau contexte concurrentiel, dont deux directement.

Parmi ces deux commerces menacés, une entreprise se relocalisera sur le nouvel espace commercial (sous l'enseigne BICOOP), et une entreprise sera directement exposée à la concurrence de cette enseigne d'alimentation biologique.



A raison d'un emploi par commerce, sur le long terme, l'impact économique attendu peut être évaluée à la perte directe d'un ou deux emplois, ainsi qu'à la fragilisation de 8 à 10 autres. Cette estimation devra être précisée lors des étapes ultérieures du projet.

Sur les futures entreprises implantées sur l'espace commercial

La relocalisation des entreprises sur le nouvel espace commercial permettra dans un premier temps le maintien de leurs activités, puis dans un second temps, le développement de celles-ci à l'échelle d'une zone de chalandise élargie. L'accroissement attendu des chiffres d'affaire sera source de création d'emplois.

Les chiffres ci-après sont transmis par les porteurs de projet et constituent un premier angle d'analyse des retombées économiques rendues possibles par la mise en œuvre du projet.

Entreprises	Emplois maintenus	Emplois créés
Garage automobile Peugeot	5	1
Garage automobile Ford	13	2
Garage automobile Renault	8	2
Magasin « Biocoop »	2	1
Supermarché « Super U »	35	10
TOTAL	63	16

À terme, 63 emplois sont susceptibles d'être maintenus et 16 pourraient être créés avec l'aménagement de ce nouvel espace commercial.

Synthèse des impacts économiques

La comparaison entre les impacts positifs et négatifs en matière de création d'emplois permet de dresser une perspective globale des avantages économiques du projet, et donc de son intérêt général pour le développement du territoire.



Cette analyse *a priori* fait ressortir un impact positif du projet en matière de création d'emplois. Une étude économique plus détaillée pourra être réalisée, notamment lors du dépôt des autorisations commerciales, pour confirmer les évolutions attendues.

Les impacts sur le centre-bourg de Coulonges sur l'Autize pourraient être compensés à terme par des investissements de la collectivité pour la réhabilitation des espaces publics de celui-ci, afin d'améliorer son attractivité face au commerce de périphérie (rééquilibrage des avantages compétitifs liés aux sites).

IMPACTS ATTENDUS SUR LA BIODIVERSITÉ

Sur le site directement concerné par le projet

Aucun élément susceptible de favoriser la biodiversité n'est actuellement présent sur le site. Outre la répétition sur plusieurs décennies, de pratiques culturales intensives, la proximité de la circulation sur la RD 744, ainsi que d'un parc éolien, altère le potentiel d'utilisation du site par l'avifaune de plaine.

Le projet n'aura aucun impact direct sur la biodiversité.

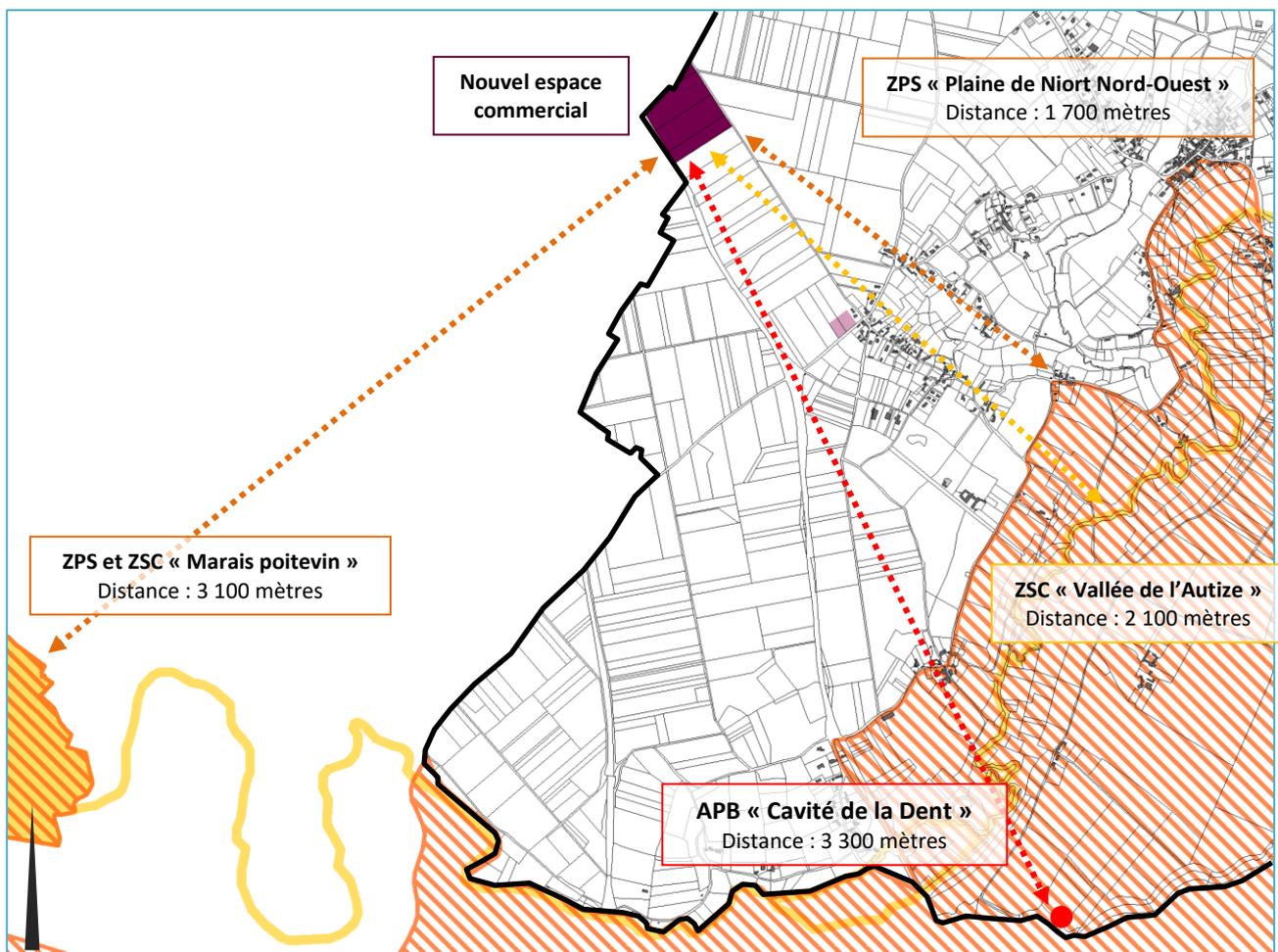
Sur les espaces protégés pour la biodiversité

Proximité avec les sites

L'extension de la Zone d'Activités Economiques de l'Avenir est distante de 1,7 kilomètre de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plaine de Niort Nord-Ouest », de 2,1 kilomètres de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de l'Autize », de 2,1 kilomètres des ZSC et ZPS « Marais poitevin » et de 3,3 kilomètres de la grotte « Cavité de la Dent », soumise à Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.

L'ensemble de ces zones sont des espaces protégés pour la préservation de la biodiversité.

Localisation du site par rapport aux espaces protégés pour la biodiversité



Source : SIG PARCOURS, Cadastre DGFIP, données INPN – Échelle : 1/25 000

Évaluation a priori des impacts

Enjeu n°1 : la protection de l'avifaune de la plaine de Niort Nord-Ouest



Outarde canepetière (Tetrax Tetrax)



Pluvier guignard (Charadrius morinellus)

Entre le site concerné par le projet, et la Plaine de Niort Nord-Ouest où sont identifiés les principaux espaces de vie de ces oiseaux protégés, les éléments suivants sont présents sur le territoire :

- L'urbanisation des villages du Vivier et de Saint Goard au Sud-Est
- La RD 744, qui supporte un trafic routier important, au Sud
- Le parc éolien d'Ardin au Sud-Ouest

☞ **En conséquence, le potentiel de fréquentation du site par les oiseaux de plaine peut être considéré comme très faible, voire nul.**

Enjeu n°2 : la protection des populations de chiroptères de la cavité de la Dent



Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)



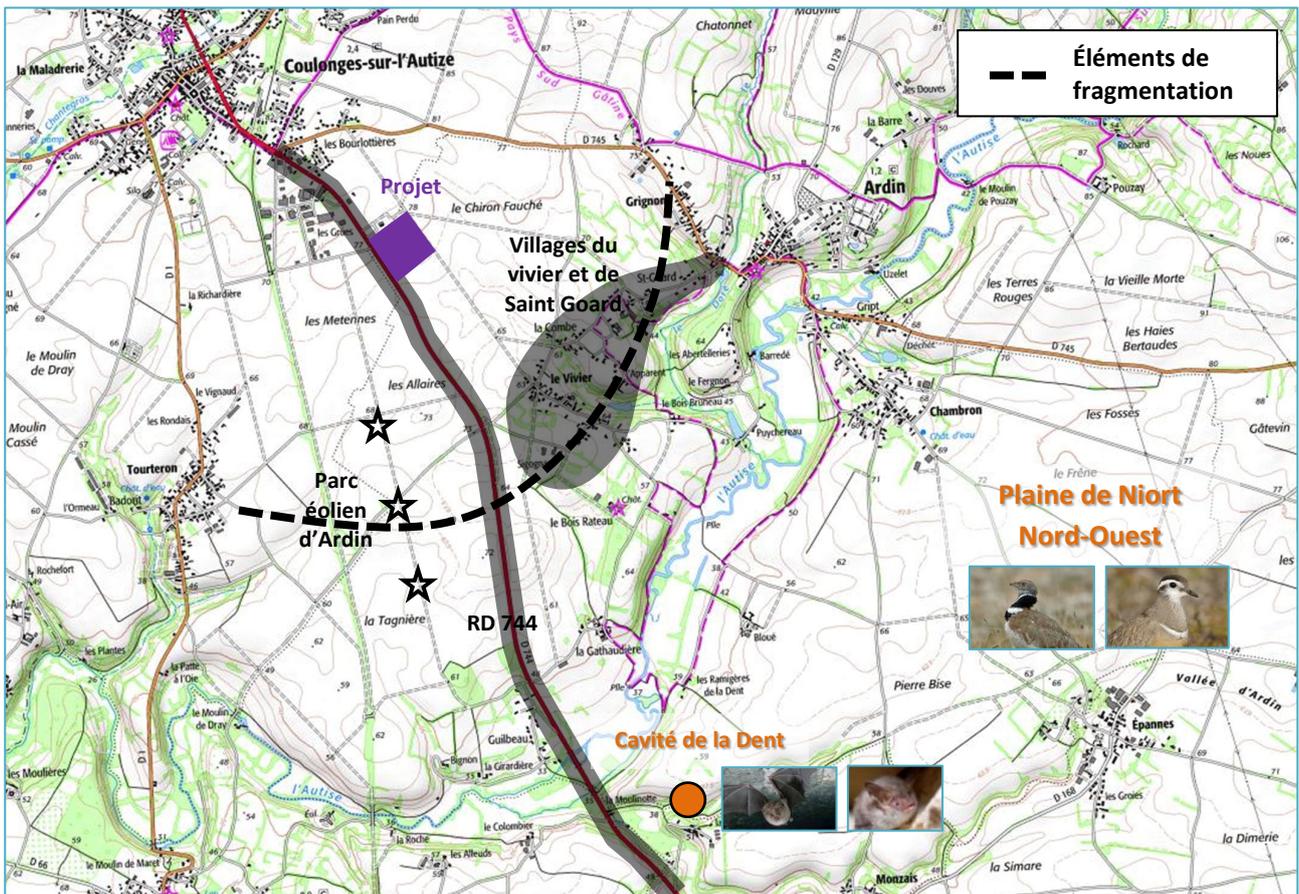
Murin de Bechstein (Myotis bechsteinii)

Entre le site concerné par le projet, et la cavité de la Dent, les éléments suivants sont présents sur le territoire :

- Une plaine agricole ouverte, dédiée aux grandes cultures intensives et dépourvue de tout élément de végétation susceptible de constituer des supports de nourrissage pour les chiroptères (insectes).
- La RD 744, qui supporte un trafic routier important, au Sud
- Le parc éolien d'Ardin au Sud-Ouest

☞ **En conséquence, le potentiel de fréquentation du site par les chauves-souris peut être considéré comme très faible, voire nul.**

Un site déconnecté des principaux réservoirs de biodiversité



Enjeu n°3 : la protection de la ressource en eau sur l'Autize et le marais Poitevin



Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)



Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

Le site est localisé sur le bassin versant de l'Autize, rivière qui afflue dans le Marais Poitevin. La préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines est en conséquence un enjeu important.

Le projet prévoit une gestion complète des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces publics et privés. Les incidences sur la qualité de la ressource en eau seront évitées en ce sens.

IMPACTS ATTENDUS SUR LE PAYSAGE

Définition des enjeux

Le site concerné par le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale s'inscrit dans le contexte d'un paysage agricole totalement ouvert. Aucun élément de végétation n'est présent et seuls les éléments techniques (lignes électriques, panneaux, bâtiments, éoliennes...) composent le paysage.



Photo 1 : RD 744 - Vue vers le Nord-Ouest
(entrée de Coulonges sur l'Autize)



Photo 2 : Vue vers le Nord
(ancienne discothèque)



Photo 3 : Vue vers le Nord-Est
(ligne électrique MT)



Photo 4 : Vue vers l'Est
(Plaine agricole)



Photo 5 : Vue vers le Sud-Est
(abords de la RD 744)



Photo 6 : Vue vers le Sud-Est
(profil RD 744)

Le site est caractérisé par une sensibilité paysagère très élevée, en amont de l'entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize. Cette visibilité est un atout pour l'attractivité du site, et une contrainte en matière d'aménagement. Des dispositions réglementaires spécifiques devront être établies dans le règlement du permis d'aménager pour donner une cohérence d'ensemble et une identité au projet.

Réponses apportées dans le projet d'aménagement

Le projet prévoit une intégration végétale forte avec la plantation de haies, de bosquets et d'arbres en périphérie du site.

Conditions d'intégration paysagère



Source : cabinet de Géomètres-Experts Veronneau / Gwénaëli Tanguy paysagiste

IMPACTS ATTENDUS SUR LES DÉPLACEMENTS

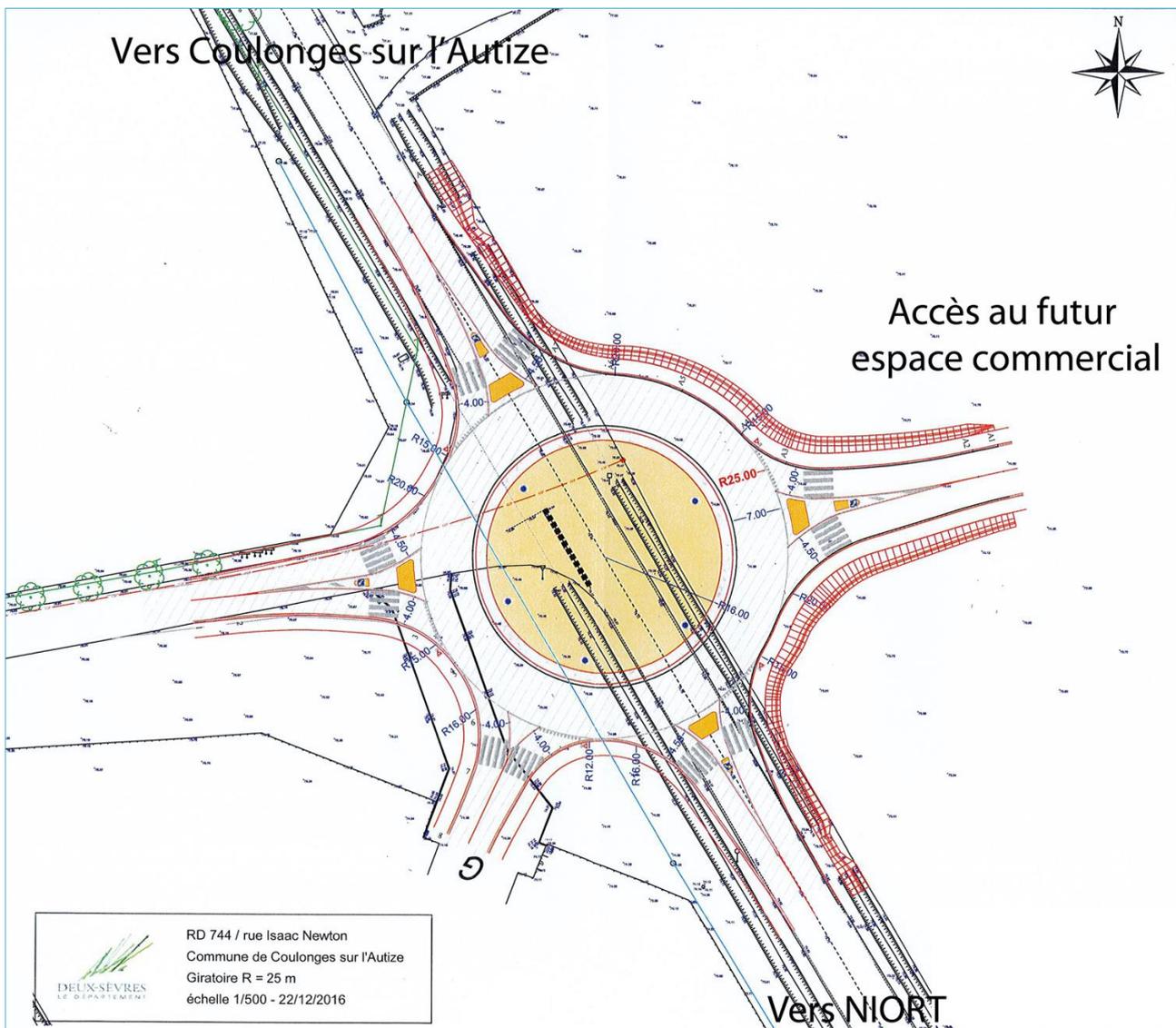
Conditions d'accès et de desserte automobile

La vitesse des véhicules est actuellement élevée sur la portion de la RD 744 desservant la Zone d'Activités de l'Avenir, en particulier pour ceux venant de Niort. Le carrefour entre la RD 744 et la rue Isaac Newton dispose d'une bonne visibilité mais reste potentiellement dangereux en raison du croisement de flux de nature et de vitesse différentes.

En réponse à ce constat, le parti d'aménagement retenu consiste en la réalisation d'un carrefour giratoire en entrée de la Zone d'Activités de l'Avenir, au droit de ce carrefour, et qui permettra :

- D'accéder dans de bonnes conditions au futur espace commercial, à partir d'un point unique,
- De ralentir la vitesse des véhicules venant de Niort,
- De sécuriser l'accès à une entreprise riveraine,
- De préparer l'amorce de la future déviation de Coulonges sur l'Autize ;

Esquisse (validée) pour la réalisation d'un carrefour giratoire desservant le nouvel espace commercial

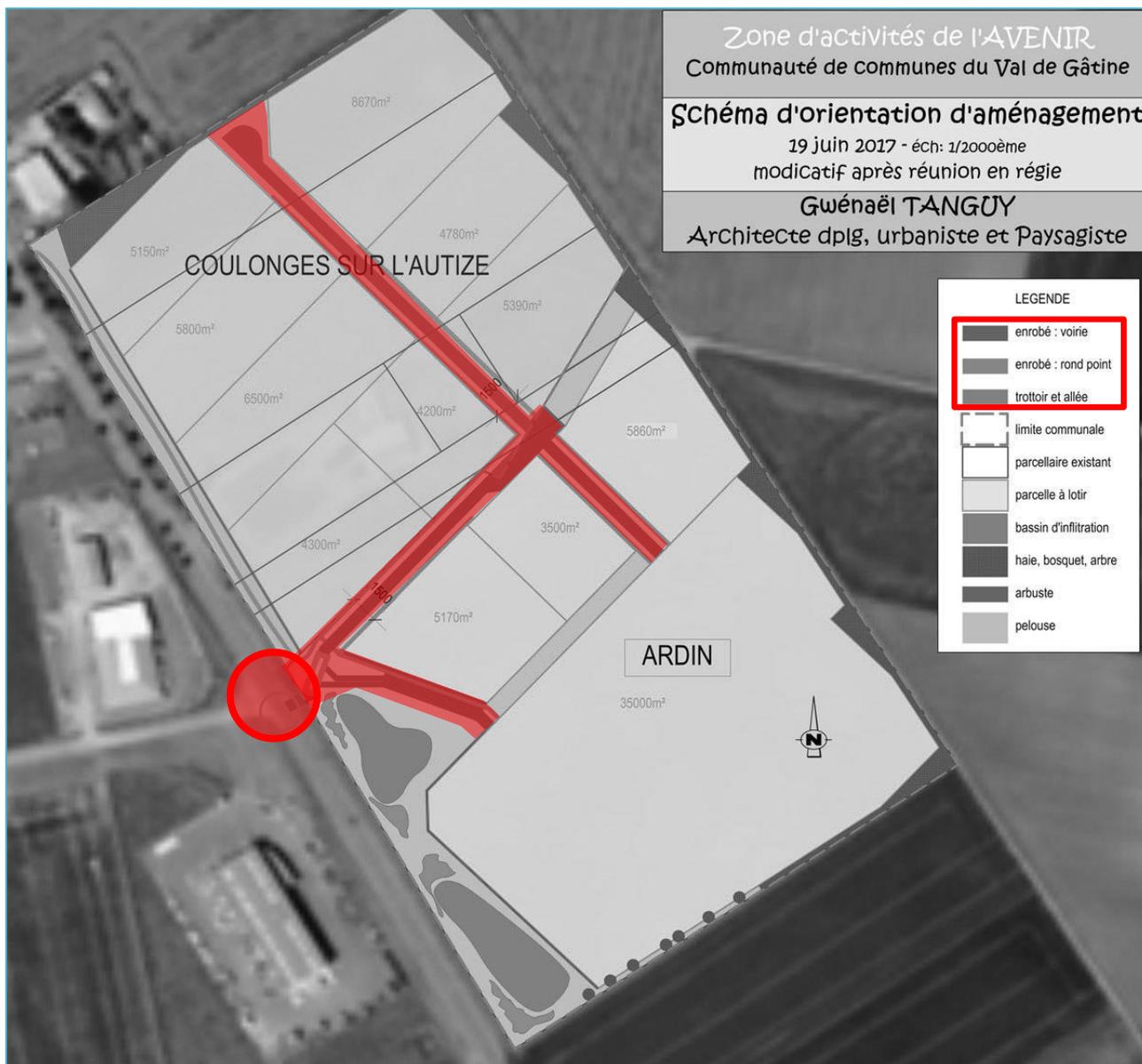


Source : Conseil Départemental des Deux-Sèvres

Ce projet de carrefour giratoire est porté par le Conseil Départemental qui en assurera la conception et la réalisation. Les études sont en cours au moment de la constitution de la présente étude, pour un engagement des travaux prévu en 2018, concomitamment à l'aménagement du nouvel espace commercial.

La desserte automobile interne sera assurée par une voie centrale qui permettra d'accéder aux parcelles situées sur la commune de Coulonges sur l'Autize et par deux voies secondaires qui permettront de desservir le supermarché.

Conditions d'accès et de desserte automobile

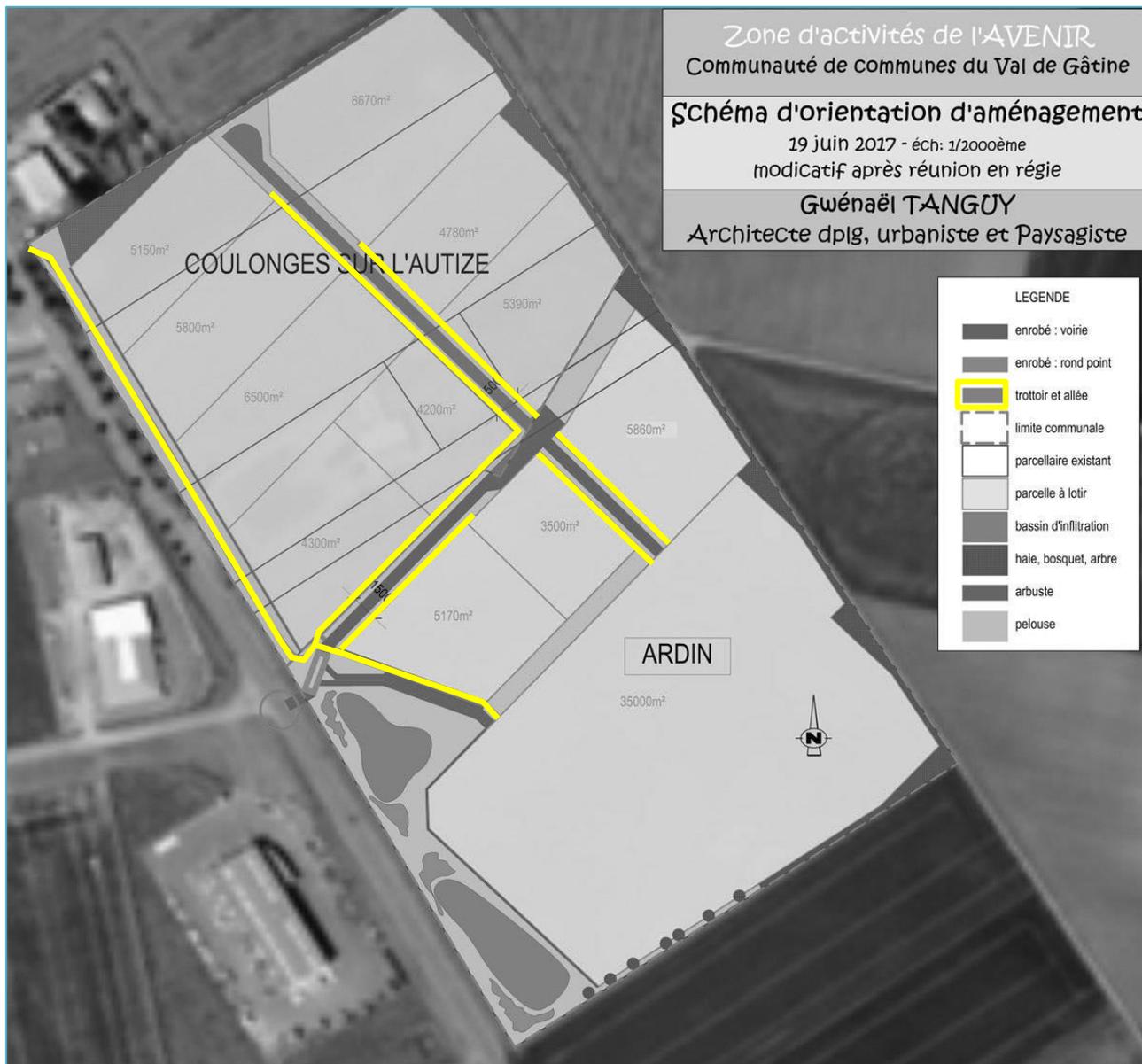


Source : cabinet de Géomètres-Experts Veronneau / Gwénaëli Tanguy paysagiste

Prise en compte des déplacements non motorisés

Le projet prévoit la réalisation de liaisons douces internes, reliées au bourg de Coulonges sur l'Autize par un aménagement le long de la RD 744.

Conditions d'accès et de desserte par les déplacements non motorisés



Source : cabinet de Géomètres-Experts Veronneau / Gwénaëli Tanguy paysagiste

IMPACTS ATTENDUS SUR L'URBANISME

Le devenir des sites libérés par la relocalisation des entreprises commerciales est un enjeu important du projet, afin d'éviter l'apparition de friches et d'éviter ainsi un gaspillage du foncier synonyme d'étalement urbain. Les terrains et/ou les bâtiments doivent trouver une nouvelle destination.

Devenir du site actuel du supermarché « Super U »

Conformément au principe de restructuration de la Zone d'Activités de l'Avenir, le site actuel du supermarché « Super U » (1,56 hectares) est destiné à terme à accueillir des activités artisanales et industrielles. La collectivité a la volonté d'acquérir ce terrain pour y aménager des ateliers-relais dans les locaux ainsi libérés.

Par ailleurs, afin de lutter contre l'apparition de friches commerciales, l'article L752-1 du code du commerce prévoit que « Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans ». Cette mesure s'imposera donc au propriétaire de l'actuel supermarché dans la perspective du transfert de son activité.

Devenir du site actuel des autres commerces

Le local du commerce « Le Plantivore », amené à se relocaliser sur la zone d'activités sous l'enseigne « biocoop », souffre d'une mauvaise situation commerciale dans une rue étroite et peu lumineuse. D'autres locaux commerciaux sont vacants dans le centre-bourg, et disposent d'un meilleur emplacement. En conséquence, une reconversion intégrale de ce bâtiment vers l'habitat peut être envisagée.

Le bâtiment du garage Renault, situé le long de la RD 744, est amené à terme à être acquis par la collectivité pour être arasé, comme cela a été le cas pour le bâtiment de l'ancienne discothèque. Une action similaire peut être envisagée pour la maison d'habitation située en continuité, afin que les terrains ainsi libérés puissent être intégrés dans une opération d'ensemble à vocation commerciale à très long terme (> 10 ans).

Le bâtiment du garage Ford, situé en entrée de bourg de Coulonges sur l'Autize, est en mesure d'accueillir directement une nouvelle activité économique.

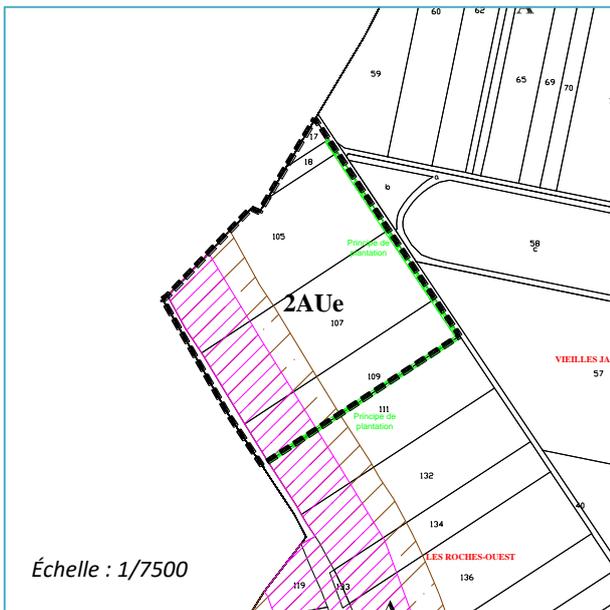
Enfin, les bâtiments du garage Peugeot, situés dans le bourg de Saint-Laurs, sont susceptibles d'être arasés pour être remplacés par des habitations dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. L'âge des bâtiments et la situation du terrain, en appui sur un espace public central, plaident pour la réalisation d'une petite opération d'habitat groupé comportant majoritairement de petits logements (forte augmentation de la demande pour cet habitat sur ce secteur) avec jardins débordant vers le Sud.

ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

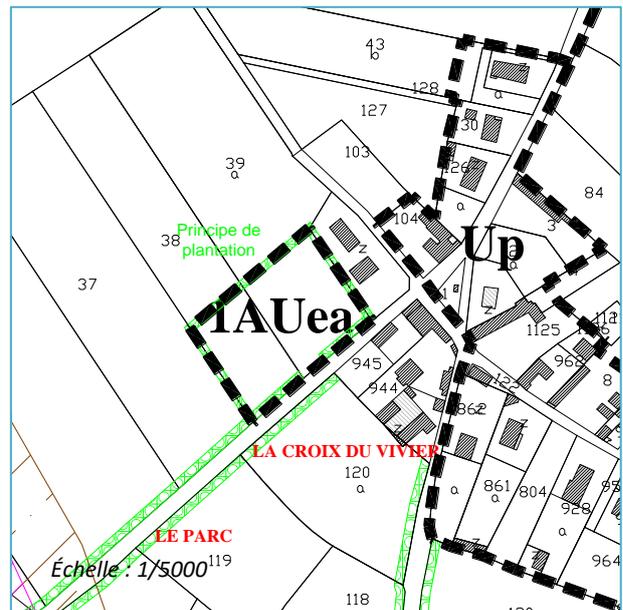
MODIFICATION DU ZONAGE

Zonage avant modification n°1

ZA de l'Avenir

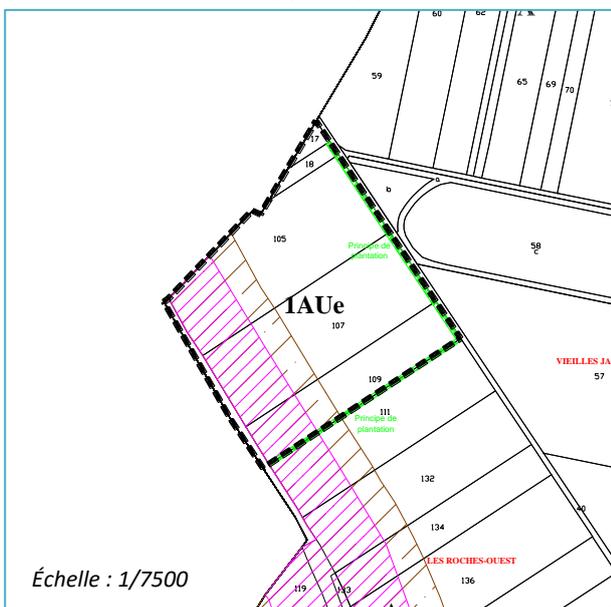


Village du Vivier

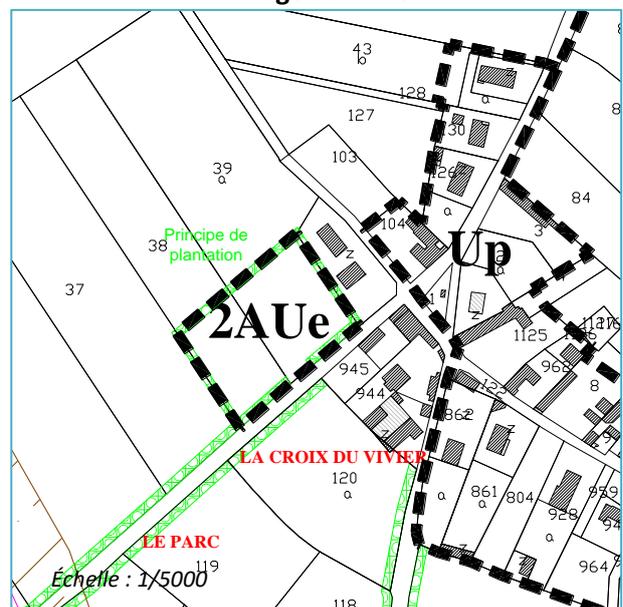


Zonage après modification n°1

ZA de l'Avenir

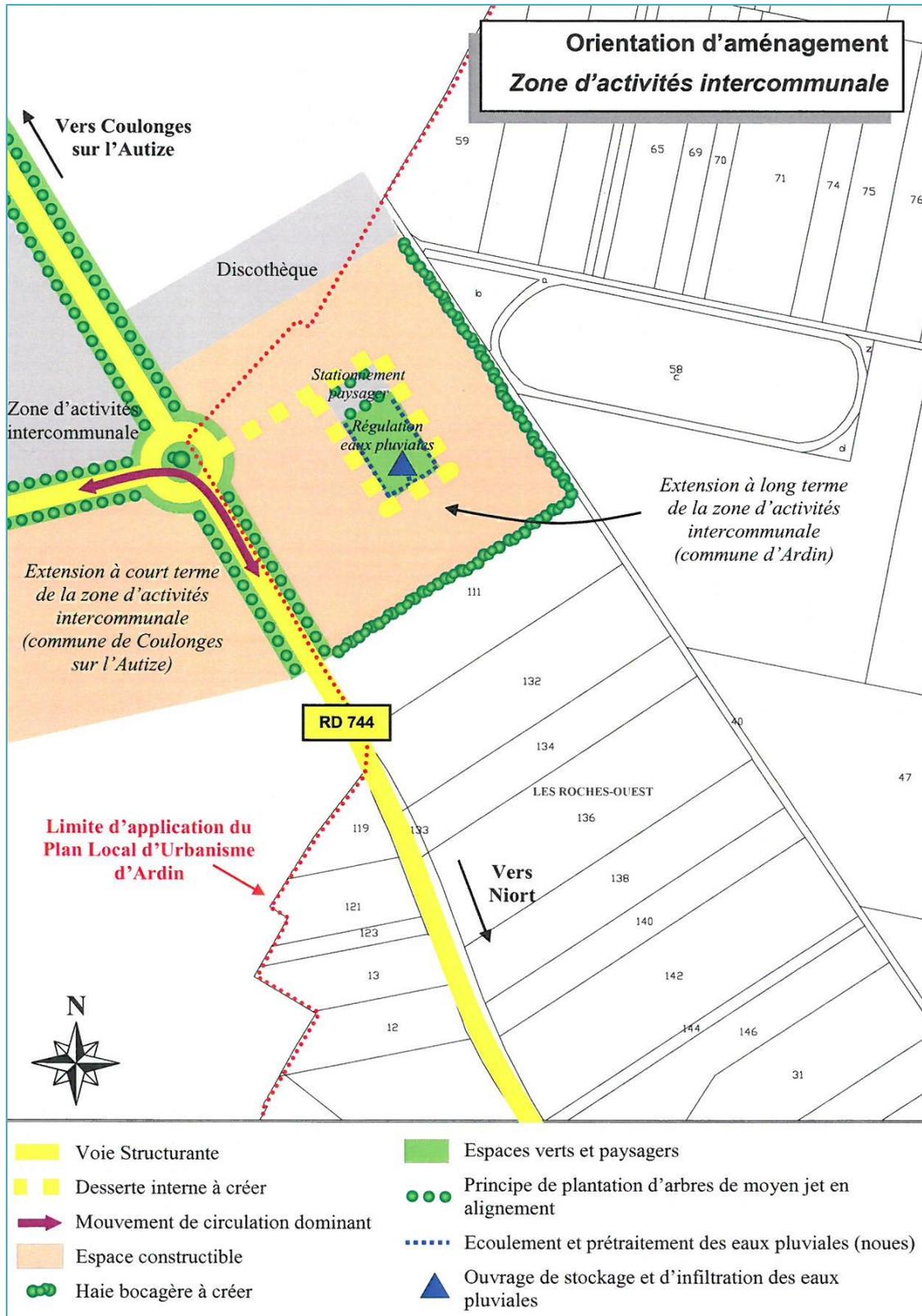


Village du Vivier

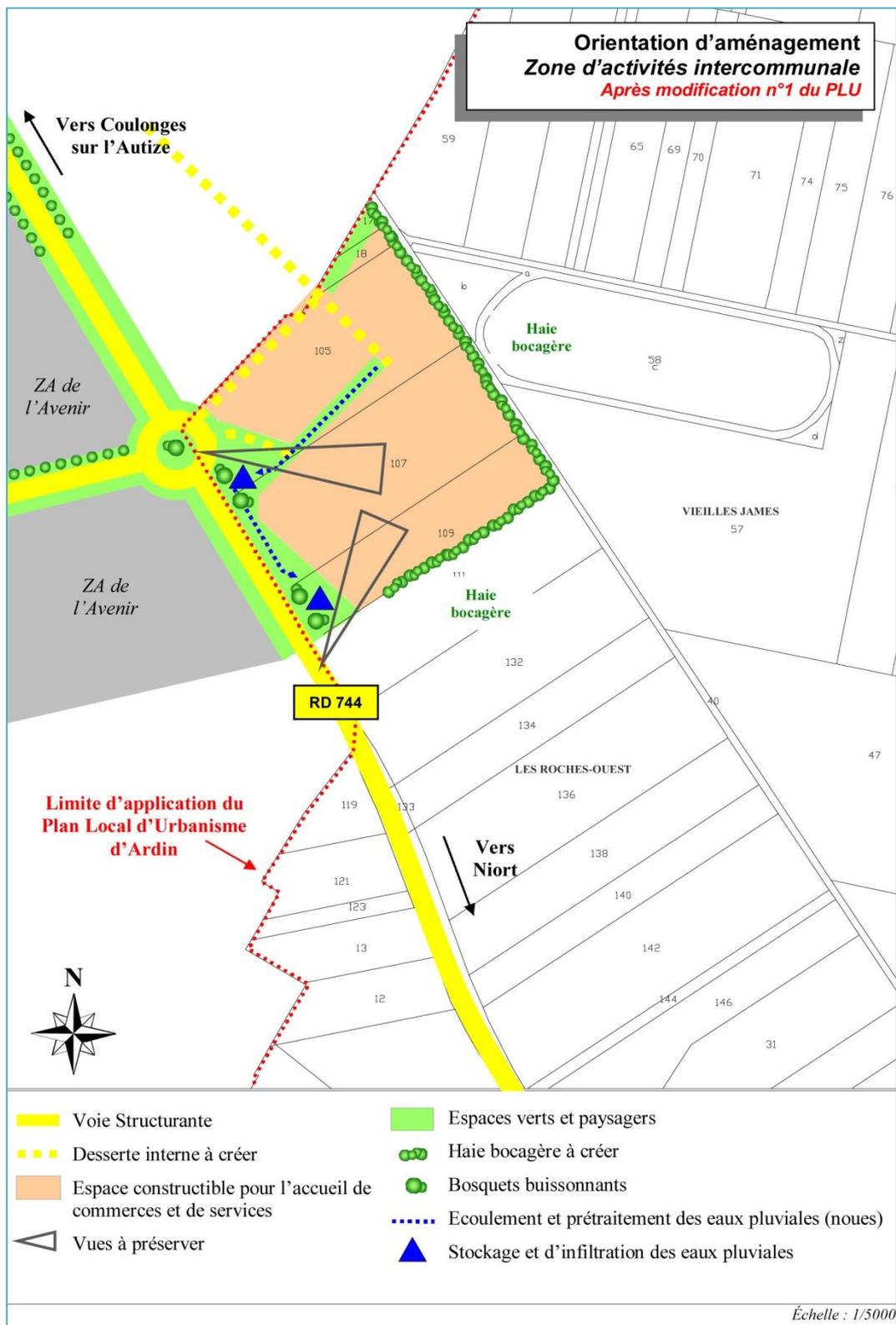


MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'aménagement avant modification n°1



Orientation d'aménagement après modification n°1



MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Règlement de la zone AU avant modification n°1

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

- *Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.*

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur 1AUh

- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.*
- *Les opérations d'ensemble à usage d'habitation sous condition d'être soumises à permis d'aménager et sous condition que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m².*
- *Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.*
- *Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.*

En secteur 1AUea

- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.*
- *Les opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et leurs annexes sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.*
- *Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.*
- *Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.*

En secteur 1AUed

- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.*
- *Les opérations d'ensemble destinées à l'accueil d'activités économiques sous condition d'être liées à la présence de la déchetterie et de permettre de valoriser les matières premières recyclables qui y sont déposées.*
- *Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.*

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile sera comprise entre 3 et 5 mètres.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

I - Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. La filière proposée doit être adaptée aux caractéristiques des sols, déterminés lors d'une étude technique préalable.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Les eaux industrielles ne pourront être collectées dans le réseau public qu'après accord défini selon les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans le mur de clôture ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux sur des alignements définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation, sous réserve du bon maintien de la sécurité routière sur les voies publiques.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
- sur une limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- sur un alignement défini dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AUh

- Sur une même propriété les constructions seront soit contiguës, soit implantées sur une même propriété à une distance jamais inférieure à 3 mètres.

- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1AUh et 1AUed

- En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AUea

- La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ne dépassera pas 8 mètres à l'exception des flèches techniques nécessaires aux activités et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- *En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- *Les constructions peuvent être conçues en référence :*

- *à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions traditionnelles en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.*

- *à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.*

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

- *L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.*

- *Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.*

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 et 40% (tuiles plates proscrites).

- *Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.*

- *La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.*

- *Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.*

- *Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.*

- *Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.*

- *Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.*

- *Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les abris pour piscines.*

- *Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et aux annexes des constructions réalisées.*

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

II Clôtures

Dans tous les secteurs

- Les clôtures sont facultatives
- Toute réalisation de clôture, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.
- Les règles suivantes doivent être appliquées pour les différents types de clôture :

Les clôtures maçonnées

- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1,5 mètres.

Les clôtures grillagées

- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage.
- La hauteur totale restera inférieure à 1,5 mètres.

Les clôtures végétales

- Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages de la commune.

III Les abris de jardins

En secteur 1AUh

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.
- Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits. L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).

En secteurs 1AUea, 1AUed, 2AUh et 2AUe

SANS OBJET

IV Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- En aucun cas les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives... ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'emploi du bardage est autorisé sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteurs 1AUh, 1AUe et 1AUed

- En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS, PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, lauriers cerise...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- *Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.*
- *Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.*
- *Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige au moins pour 4 places.*
- *Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).*

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement de la zone AU après modification n°1

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

- *Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.*

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

En secteur 1AUh

- *Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.*
- *Les opérations d'ensemble à usage d'habitation sous condition d'être soumises à permis d'aménager et sous condition que la surface aménagée concerne au minimum 5 000 m².*
- *Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.*
- *Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.*

En secteur 1AUe

- Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble.
- Les parcs de stationnement nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements nécessaires à la réalisation des opérations d'ensemble et si la topographie l'exige.

En secteur 1AUea

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et leurs annexes sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les affouillements ou exhaussements liés aux opérations d'urbanisme sous condition d'être destinés notamment à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

En secteur 1AUed

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble destinées à l'accueil d'activités économiques sous condition d'être liées à la présence de la déchetterie et de permettre de valoriser les matières premières recyclables qui y sont déposées.
- Les annexes des constructions réalisées sous condition de respecter le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagements lorsqu'il existe.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme sous condition d'être nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile sera comprise entre 3 et 5 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 6 m minimum.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

I - Eau

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. La filière proposée doit être adaptée aux caractéristiques des sols, déterminés lors d'une étude technique préalable.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Les eaux industrielles ne pourront être collectées dans le réseau public qu'après accord défini selon les dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

- La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés dans le mur de clôture ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui-ci est nécessaire à la construction.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux sur des alignements définis dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUea, et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteurs 1AUe

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernées par cette règle.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation, sous réserve du bon maintien de la sécurité routière sur les voies publiques.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AUh

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :
 - sur une limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
 - sur un alignement défini dans les plans de composition réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteurs 1AUea et 1AUed

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives

En secteurs 1AUe

- Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas concernées par cette règle.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AUh

- Sur une même propriété les constructions seront soit contiguës, soit implantées sur une même propriété à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- Les équipements publics, les abris de jardin, les piscines et les abris pour piscines ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

En secteurs 1AUe, 1AUea et 1AUed

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteurs 1AUh et 1AUed

- En aucun cas les bâtiments ne doivent par leur hauteur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En secteur 1AUea

- La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ne dépassera pas 8 mètres à l'exception des flèches techniques nécessaires aux activités et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En secteur 1AUe

- La hauteur maximale des constructions mesurées à l'égout du toit ne dépassera pas 12 mètres à l'exception des installations techniques nécessaires aux activités et sous condition d'une bonne insertion dans le paysage.

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

I Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

En secteurs 1AUh, 1AUea et 1AUed

- *En aucun cas les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- *Les constructions peuvent être conçues en référence :*

- *à l'architecture traditionnelle : elles doivent dans ce cas respecter les dispositions traditionnelles en terme de volumes, dans la hauteur, dans la toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration.*

- *à l'architecture contemporaine : dans ce cadre, il peut être fait usage de matériaux nouveaux de qualité, par le dessin de formes nouvelles sous condition de la conservation d'une cohérence et d'une intégration par rapport aux lieux environnants et d'être portée par un projet architectural de qualité. Les constructions en bois (ossature et bardage) sont dans ce contexte autorisées.*

- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

- *L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tertre, levée de terre et bouleversement intempestif du terrain.*

- *Les toitures sont couvertes de tuiles creuses ou romanes de terre cuite dites « tiges de bottes » dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égout en chevrons et volige apparents.*

- *Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28 et 40% (tuiles plates proscrites).*

- *Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.*

- *La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause.*

- *Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.*

- *Les ouvertures créées sont à dominante verticales ; les linteaux sont droits. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.*

- *Les menuiseries sont posées avec bon sens : les volets battants sont réalisés sans écharpe, les portes de garage ne comportent pas de hublots et le châssis des portes d'entrée n'est pas cintré.*

- *Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.*

- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les abris pour piscines.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et aux annexes des constructions réalisées.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

En secteurs 2AUh, 1AUe, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

II Clôtures

Dans tous les secteurs

- Les clôtures sont facultatives
- Toute réalisation de clôture, à l'exception des clôtures de type agricole (barbelés, ursus), est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal.
- Les règles suivantes doivent être appliquées pour les différents types de clôture :

Les clôtures maçonnées

- Elles sont obligatoirement réalisées en maçonnerie (pierres ou parpaings). Les murs en parpaings sont obligatoirement enduits sur les deux faces. Ils peuvent être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif claire-voie.
- Leur hauteur totale sera comprise entre 1 mètre et 1,5 mètres.

Les clôtures grillagées

- L'utilisation de tous grillages habituellement commercialisés est possible. Au sol, une petite maçonnerie d'une hauteur inférieure à 30 cm pourra être mise en œuvre pour supporter le grillage.
- La hauteur totale restera inférieure à 1,5 mètres.

Les clôtures végétales

- Toute clôture pourra être doublée d'une haie composée d'essences végétales locales et diversifiées. Les plantations monospécifiques de thuyas, lauriers-palmes et troènes... sont à proscrire car nuisibles à la qualité des paysages de la commune.

III Les abris de jardins

En secteur 1AUh

- Deux types d'abris de jardin sont autorisés :

Les abris de jardins en maçonnerie

- Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins en bois

- *Le bois sera laissé naturel ou peint. La teinte de la peinture doit être choisie en référence aux couleurs utilisées pour la maison d'habitation. La couverture est réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation. D'autres matériaux sont admis pour la toiture : bardage bois ou tôle laquée, shingle, onduline.*

- *Les abris de jardins réalisés avec d'autres matériaux sont interdits. L'utilisation de matériaux détournés de leur usage initial est également interdite (plaque de béton, produits métalliques et plastiques, etc...).*

En secteurs 1AUea, 1AUe, 1AUed, 2AUh et 2AUe

SANS OBJET

IV Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- *En aucun cas les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives... ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- *L'emploi du bardage est autorisé sous réserve que la teinte utilisée permette au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

- *Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.*

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteurs 1AUh, 1AUe, 1AUea et 1AUed

- *En vertu de l'article R 111-4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.*

- *Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.*

En secteurs 2AUh, 2AUe et 3AU

SANS OBJET

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS, PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Dans tous les secteurs

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas, lauriers cerise...).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site.

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige au moins pour 4 places.

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tableau de la superficie des zones avant modification n°1

	Au PLU 2010 Élaboration du document		Au P.L.U. 2012 Après modification simplifiée n°2	
Zones urbaines	U	7,3 Ha	U	7,5 Ha
	Up	59,7 Ha	Up	59,7 Ha
	UL	7,1 Ha	UL	7,1 Ha
	Ue	1 Ha	Ue	1 Ha
	Ued	1,2 Ha	Ued	1,2 Ha
	Sous total	76,3 Ha	Sous total	76,5 Ha
Zones à urbaniser	1AUh	2,6 Ha	1AUh	2,6 Ha
	1AUea	0,6 Ha	1AUea	0,6 Ha
	1AUed	1,4 Ha	1AUed	1,4 Ha
	2AUh	1,2 Ha	2AUh	1,2 Ha
	2AUe	6,9 Ha	2AUe	6,9 Ha
	3AU	2,3 Ha	3AU	2,3 Ha
	Sous total	15 Ha	Sous total	15 Ha
Zones naturelles	N	857,2 Ha	N	857 Ha
	Nv	15,9 Ha	Nv	15,9 Ha
	Ne	35 Ha	Ne	35,1 Ha
	NL	0,7 Ha	NL	0,7 Ha
	Sous total	908,8 Ha	Sous total	908,7 Ha
Zone agricole	A	1443,2 Ha	A	1443,1 Ha
	Ap	516,7 Ha	Ap	516,7 Ha
	Sous total	1959,9 Ha	Sous total	1959,8 Ha
	TOTAL	2960 Ha	TOTAL	2960 Ha

Tableau de la superficie des zones après modification n°1

	Au PLU 2012 Après modification simplifiée n°2		Au PLU 2017 Après modification n°1	
Zones urbaines	U	7,5 Ha	U	7,5 Ha
	Up	59,7 Ha	Up	59,7 Ha
	UL	7,1 Ha	UL	7,1 Ha
	Ue	1 Ha	Ue	1 Ha
	Ued	1,2 Ha	Ued	1,2 Ha
	Sous total	76,5 Ha	Sous total	76,5 Ha
Zones à urbaniser	1AUh	2,6 Ha	1AUh	2,6 Ha
	1AUea	0,6 Ha	1AUe	6,9 Ha
	1AUed	1,4 Ha	1AUed	1,4 Ha
	2AUh	1,2 Ha	2AUh	1,2 Ha
	2AUe	6,9 Ha	2AUe	0,6 Ha
	3AU	2,3 Ha	3AU	2,3 Ha
Sous total	15 Ha	Sous total	15 Ha	
Zones naturelles	N	857 Ha	N	857 Ha
	Nv	15,9 Ha	Nv	15,9 Ha
	Ne	35,1 Ha	Ne	35,1 Ha
	NL	0,7 Ha	NL	0,7 Ha
	Sous total	908,7 Ha	Sous total	908,7 Ha
Zone agricole	A	1443,1 Ha	A	1443,1 Ha
	Ap	516,7 Ha	Ap	516,7 Ha
	Sous total	1959,8 Ha	Sous total	1959,8 Ha
TOTAL	2960 Ha	TOTAL	2960 Ha	