

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°1 du PLU de
la commune de CHALANDRAY



DOSSIER
D'ENQUETE
PUBLIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du
approuvant les dispositions de déclaration de projet valant mise en
compatibilité n°1 du PLU de Chalandray



Fait à XXX,
Le Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou,

APPROUVÉ LE :

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

PIECES DU DOSSIER

Procédure

1. Textes réglementaires de l'enquête publique
2. Délibérations
3. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées
4. PV de réunion d'examen conjoint incluant le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et Consultées
5. Avis CDPENAF

Pièces du PLU

1. Notice de présentation
2. Règlement écrit
3. Extrait du règlement graphique AVANT/APRES mise en compatibilité du PLU

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité n°1 du PLU
de la commune de CHALANDRAY



Textes
réglementaires
de l'enquête
publique



réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Prise en compte des observations

A l'issue de l'enquête, la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, est éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire. A la suite de ces modifications, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est approuvé par le Conseil Communautaire.

Les textes réglementaires relatifs à l'enquête publique

1.1.1 Partie législative

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes. Version applicable au 11 mars 2022

1.1.1.1 Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article L. 123-1**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- **Article L. 123-2**

I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis. - (Abrogé).

IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

1.1.1.2 Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Article L. 123-3**

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

- **Article L. 123-4**

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions.

- **Article L. 123-5**

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

- **Article L. 123-6**

I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.

Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée.

- **Article L. 123-7**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1 ou à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

- **Article L. 123-8**

Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est

accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée.

- **Article L. 123-9**

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

- **Article L. 123-10**

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

- **Article L. 123-11**

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

- **Article L. 123-12**

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

- **Article L. 123-13**

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

- **Article L. 123-14**

I.-Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Article L. 123-15**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

- **Article L. 123-16**

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

- **Article L. 123-17**

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L. 123-18**

Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement.

1.1.2 Partie Réglementaire

Cet extrait du code de l'environnement est le Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement du Titre II : Information et participation des citoyens du Livre Ier : Dispositions communes de la partie réglementaire. Version applicable au 26 juillet 2019.

1.1.2.1 Section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

- **Article R. 123-1**

I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.

1.1.2.2 Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

- **Projets concernés - article R. 123-2**

Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés.

- **Ouverture et organisation de l'enquête - article R. 123-3**

I. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'une autorité nationale de l'Etat, sauf disposition particulière, l'ouverture et l'organisation de l'enquête sont assurées par le préfet territorialement compétent.

II. Lorsque la décision en vue de laquelle l'enquête est requise relève d'un établissement public de l'Etat comportant des échelons territoriaux dont le préfet de région ou de département est le délégué territorial en vertu de l'article 59-1 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, l'organe exécutif de l'établissement peut déléguer la compétence relative à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête à ce préfet.

III. Lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs communes, départements ou régions, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, cette décision désigne l'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

- **Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur - article R. 123-4**

Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées au projet, plan ou programme soit à titre personnel, soit en raison des fonctions qu'elles exercent ou ont exercées depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête, ou au sein d'associations ou organismes directement concernés par cette opération.

Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L. 123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme.

Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur.

- **Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête - article R. 123-5**

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président.

Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

- **Enquête publique unique - article R. 123-7**

Lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.

L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et au maître d'ouvrage de chaque projet, plan ou programme.

- **Composition du dossier d'enquête - article R. 123-8**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

- **Organisation de l'enquête - article R. 123-9**

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

- **Jours et heures de l'enquête - article R. 123-10**

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

- **Publicité de l'enquête - article R. 123-11**

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- **Information des communes - article R. 123-12**

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

- **Observations et propositions du public - article R. 123-13**

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- **Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur - article R. 123-14**

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

- **Visite des lieux par le commissaire enquêteur - article R. 123-15**

Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée.

Lorsque ceux-ci n'ont pu être prévenus, ou en cas d'opposition de leur part, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête en fait mention dans le rapport d'enquête.

- **Audition de personnes par le commissaire enquêteur - article R. 123-16**

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique. Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

- **Réunion d'information et d'échange avec le public - article R. 123-17**

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

- **Clôture de l'enquête - article R. 123-18**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-19**

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

- **Rapport et conclusions - article R. 123-20**

A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le

président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

- **Rapport et conclusions - article R123-21**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

- **Suspension de l'enquête - article R. 123-22**

L'enquête publique poursuivie à la suite d'une suspension autorisée par arrêté, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-14, ou à la suite d'une interruption ordonnée par le président du tribunal administratif constatant l'empêchement d'un commissaire enquêteur dans les conditions prévues à l'article L. 123-4, est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté fixant son organisation, de nouvelles mesures de publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan, programme, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette étude d'impact ou cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

- **Sous-section 19 : Enquête complémentaire - article R. 123-23**

Lorsqu'une enquête complémentaire est organisée conformément au II de l'article L. 123-14, elle porte sur les avantages et inconvénients des modifications pour le projet et pour l'environnement. L'enquête complémentaire, d'une durée de quinze jours, est ouverte dans les conditions fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme, à l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou au rapport sur les incidences environnementales ;

2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 ou le rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, ainsi que, le cas échéant, l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme portant sur cette évaluation environnementale actualisée et les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

L'enquête complémentaire est clôturée dans les conditions prévues à l'article R. 123-18.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les conditions définies à l'article R. 123-21.

- **Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique - article R. 123-24**

Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet.

- **Indemnisation du commissaire enquêteur - article R. 123-25**

Les commissaires enquêteurs et les membres des commissions d'enquête ont droit à une indemnité, à la charge de la personne responsable du projet, plan ou programme, qui comprend des vacations et le remboursement des frais qu'ils engagent pour l'accomplissement de leur mission.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'environnement, du budget et de l'intérieur fixe les modalités de calcul de l'indemnité.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin qui a désigné le commissaire enquêteur ou les membres de la commission d'enquête, détermine le nombre de vacations allouées au commissaire enquêteur sur la base du nombre d'heures que le commissaire enquêteur déclare avoir consacrées à l'enquête depuis sa nomination jusqu'au rendu du rapport et des conclusions motivées, en tenant compte des difficultés de l'enquête ainsi que de la nature et de la qualité du travail fourni par celui-ci.

Il arrête, sur justificatifs, le montant des frais qui seront remboursés au commissaire enquêteur.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin fixe par ordonnance le montant de l'indemnité. Cette ordonnance est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Dans le cas d'une commission d'enquête, il appartient au président de la commission de présenter, sous son couvert, le nombre d'heures consacrées à l'enquête et le montant des frais de chacun des membres de la commission, compte tenu du travail effectivement réalisé par chacun d'entre eux.

Le commissaire enquêteur dessaisi de l'enquête publique est uniquement remboursé des frais qu'il a engagés.

Cette ordonnance est notifiée au commissaire enquêteur, au responsable du projet, plan ou programme, et au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs prévu à l'article R. 123-26.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse sans délai au fonds d'indemnisation les sommes dues, déduction faite du montant de la provision versée dans les conditions définies à l'article R. 123-27. Le fonds verse les sommes perçues au commissaire enquêteur.

Dans un délai de quinze jours suivant la notification, le commissaire enquêteur et la personne responsable du projet, plan ou programme peuvent contester cette ordonnance en formant un recours administratif auprès du président du tribunal administratif concerné. Il constitue un préalable obligatoire à l'exercice d'un recours contentieux, à peine d'irrecevabilité de ce dernier. Le silence gardé sur ce recours administratif pendant plus de quinze jours vaut décision de rejet. La décision issue de ce recours administratif peut être contestée, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification, devant la juridiction à laquelle appartient son auteur. La requête est transmise sans délai par le président de la juridiction à un tribunal administratif conformément à un tableau d'attribution arrêté par le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat. Le président de la juridiction à laquelle appartient l'auteur de l'ordonnance est appelé à présenter des observations écrites sur les mérites du recours.

- **Versement des indemnités - article R. 123-26**

Il est créé un fonds, dénommé fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, chargé de verser à ceux-ci, dans les conditions prévues par le présent chapitre, les indemnités mentionnées à l'article L. 123-18 du présent code et à l'article R. 111-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La personne responsable du projet, plan ou programme verse au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs les sommes et provisions destinées à couvrir les indemnités qui sont à sa charge en application de ces articles.

La Caisse des dépôts et consignations assure la gestion comptable et financière du fonds dans les conditions définies par une convention conclue avec l'Etat, représenté par le ministre chargé de l'environnement, et soumise à l'approbation du ministre chargé des finances. Cette convention précise, notamment, les modalités d'approvisionnement, de gestion et de contrôle du fonds.

- **Provision des indemnités - article R. 123-27**

La personne responsable du projet, plan ou programme peut s'acquitter des obligations résultant de l'article L. 123-18 en versant annuellement au fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs un acompte à valoir sur les sommes dues et en attestant, à l'ouverture de chaque enquête effectuée à sa demande, que cet acompte garantit le paiement de celles-ci.

Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin peut, soit au début de l'enquête, soit au cours de celle-ci ou après le dépôt du rapport d'enquête, accorder au commissaire enquêteur, sur sa demande, une allocation provisionnelle. Cette décision ne peut faire l'objet d'aucun recours. L'allocation est versée par le fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs dans la limite des sommes perçues de la personne responsable du projet, plan ou programme.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Réunion du Conseil Communautaire du 25 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq septembre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, régulièrement convoqués le dix-neuf septembre, se sont réunis en séance publique, à la salle polyvalente Robert Liège d'Ayron, sous la présidence de Monsieur Benoît PRINÇAY, Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Présents : Mesdames Marie-Hélène AUDEBERT, Virginie CARRETIER-DROUINAUD, Valérie CHEBASSIER, Bernadette GAUTHIER, Fabienne GUÉRIN, Maïté NORMANDIN, Marie-Claire PELLETIER, Nathalie PELTIER, Michèle PETREAU, Céline PLISSON, Anita POUPEAU, Laurence THERAUD

Messieurs Christian BOISSEAU, Philippe BRAULT, Philippe CHAMPIER, Christian COMBES, Dominique DABADIE, Joël DORET, Roland DUDOGNON, Benoît DUPONT, Jean-Jacques DUSSOUL, Philippe GARANGER, Dominique GARNIER, Daniel GIRARDEAU, Mikaël JOURNEAU, Hubert LACOSTE, LAMY Anthony, Éric MARTIN, Laurent MEUNIER, Éric PARTHENAY, Philippe PATEY, Dominique PIERRE, Samuel PRAUD, Benoît PRINÇAY, Henri RENAUDEAU, Jacques ROLLAND, François VACOSSIN

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Dany DUBERNARD ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique DABADIE
Madame Annette SAVIN ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique GARNIER
Madame Séverine SAINT-PÉ ayant donné pouvoir à Monsieur Benoît PRINÇAY
Madame Danièle GAUTHIER ayant donné pouvoir à Monsieur Samuel PRAUD
Monsieur Bernard ARNAUDON ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique PIERRE
Madame Sandrine BARRAUD ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe BRAULT
Madame Valérie POIGNANT ayant donné pouvoir à Monsieur Eric MARTIN

Excusée : Madame Isabelle CAPET

Secrétaire de séance : Madame Fabienne GUÉRIN

Délibération n° 2025-09-25-120
URBANISME : Mise en compatibilité n° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chalandray :
Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale suite
à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE)

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment l'article 136-II de ce texte ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-6 et L.5211-9 de ce code ;

Vu le Code de l'Environnement ;

AR Prefecture

086-200069763-20250925-2025_09_25_120-DE
Reçu le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.104-33 de ce code ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chalandray, approuvé le 25 novembre 2016 ;

Considérant le projet de la Coopérative Centre Ouest Céréales (COCC) portant sur :

- la construction d'une serre de 19 575 m², dédiée à la production de tomates
- la construction d'un hall technique de conditionnement
- la création de voies de circulation et de parkings ;

Considérant que lesdites constructions sont projetées sur les parcelles cadastrées section A numéros 332 et 101, classées actuellement en zone agricole (zone A) du PLU ;

Considérant, par ailleurs, la nécessité de relier ces constructions aux installations actuelles de la CCOC, afin de permettre le cheminement des salariés de la CCOC et le trafic des véhicules entre ces sites ; que, pour ce faire, la Commune de Chalandray souhaite échanger une portion du chemin rural dit « de la Vaupérouze à la Bretonnière », enregistré comme sentier de Grande Randonnée (GR), avec la CCOC, dans le but de maintenir la continuité de ce sentier ;

Considérant que pour intégrer ce chemin rural au site de la CCOC, de l'entrée de la parcelle cadastrée A n°327, à l'Est, jusqu'à la voie ferrée, à l'Ouest, la CCOC s'est engagée à créer un nouveau tracé du chemin GR qui débiterait sur une fraction de la parcelle cadastrée A n°327 (dont la Commune de Chalandray deviendrait propriétaire) et qui longerait la parcelle cadastrée A n°332 en contournant la parcelle cadastrée A n°333 ;

Considérant que le projet de la CCOC présente plusieurs intérêts majeurs :

- l'intérêt économique, la création et la concentration d'emplois,
- la souveraineté alimentaire et les circuits courts ;

Considérant que, pour ces raisons, ce projet peut être considéré comme étant d'intérêt général et justifier la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Chalandray ; que cette déclaration de projet a pour objectif de permettre l'extension d'une zone Ue sur une zone A pour pérenniser et optimiser une industrie agroalimentaire existante ;

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme inclut :

- la réduction d'une zone A au profit d'une zone U,
- la modification d'une haie protégée au règlement graphique du PLU,
- la modification d'un chemin de randonnée protégé au règlement graphique du PLU ;

Considérant, dans ce contexte, la consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), dans le cadre de la procédure dite « au cas par cas », en date du 27 juin 2025, par le Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou ;

Considérant l'avis conforme de la MRAE, sur la proposition de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, en date du 19 août 2025, et confirmant l'absence de nécessité de réaliser ladite évaluation dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Chalandray ;

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président délégué.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE :

Article 1^{er} : décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la Commune de Chalandray.

AR Prefecture

086-200069763-20250925-2025_09_25_120-DE
Reçu le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025

Article 2 : la présente délibération fera l'objet d'une publication sur les sites internet de la Commune de Chalandray et de la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Pour extrait conforme au registre.

Fait à Neuville-de-Poitou, le 25 septembre 2025

Le secrétaire de séance,
Fabienne GUÉRIN



Le Président,
Benoît PRINÇAY



Transmise en Préfecture le **02 OCT. 2025**.....

Publiée ou notifiée le **02 OCT. 2025**.....

AR Prefecture

086-200069763-20250925-2025_09_25_120-DE
Reçu le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025

AR Prefecture

086-200069763-20250925-2025_09_25_120-DE
Reçu le 02/10/2025
Publié le 02/10/2025

Communauté de Communes du Haut-Poitou
Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la
commune de CHALANDRAY

Procès-verbal d'examen conjoint

Le 02 septembre 2025 à 10h30

Participants :

Communauté de communes du Haut-Poitou

M. PRINÇAY Benoît	Président de la Communauté de Communes
Mme SAINT-PE Séverine	Vice-présidente de la Communauté de Communes chargée du développement économique
M. LACOSTE Hubert	Vice-président de la Communauté de Communes chargé de l'urbanisme
Mme PELTIER Nathalie	Maire de la commune de CHALANDRAY
M. DOISY Jérôme	Directeur Général des Services
M. CHABENAT Eric	Responsable pôle Application du Droit des Sols
M. ANTHOINE Laurent	Responsable du pôle attractivité
Mme NOCENT Emilie	Chargée de mission PLUi-H

Audicé

Mme GROLLIER Valérie	Urbaniste OPQU
----------------------	----------------

Contenu de la réunion

Le présent compte-rendu fait état des échanges et remarques non-inscrites sur le support de présentation, en annexe de ce compte-rendu.

Les Personnes Publiques Associées ont été conviées à cette réunion courant le mois de juillet. Aucune PPA n'est présente ce jour. Néanmoins les avis suivants ont été reçus :

- Chambre d'Agriculture 86,
- Conseil Départemental de la Vienne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Région Nouvelle-Aquitaine
- Préfecture de la Vienne,
- MRAE Région Nouvelle-Aquitaine
- SCOT du Seuil du Poitou,

Par ailleurs un échange informel a été organisé le 4 juillet 2025 en présence de la DDT 86 et du SCOT, justifiant notamment leur absence à cette réunion d'examen conjoint en accord avec la collectivité.

Un point sur les avis PPA reçus est réalisé. Cf tableau d'analyse des avis PPA en annexe à ce CR.

Planning :

- Délibération précisant l'absence d'évaluation environnementale suite à l'avis de dispense de la MRAE > Conseil Communautaire du 25 septembre 2025
- Délibération justifiant l'intérêt général de la procédure > Conseil Communautaire du 13 novembre 2025
- Saisine du tribunal administratif pour désignation du commissaire enquêteur à réaliser dès maintenant en s'assurant en amont de la réponse de la CDPENAF pour début octobre
- Les élus souhaitent réduire l'enquête publique à 15 jours du fait que le projet n'est pas soumis à enquête publique (L.123-9 du Code de l'Environnement) – cela devra être confirmé avec le commissaire enquêteur
- Approbation programmée en conseil communautaire du 11 décembre 2025

calendrier de la procédure

	Jun	Juillet	Aout	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier
Livraison dossier d'examen au cas par cas et consultation des PPA								
Consultation de la MRAE et des PPA								
Réunion d'examen conjoint				X				
Analyse des avis PPA et livraison du dossier d'enquête publique								
Publicité enquête publique								
enquête publique								
Rapport du commissaire enquêteur								
Analyse du rapport du commissaire enquêteur							X	
Approbation							En fonction du calendrier des conseils communautaires	

Échange DDT, SCOT, CA

02-09-2025

Délibération dispense EE / 25 septembre en CC

Saisine du TA pour désignation du CE

Délibération intérêt général /13 novembre

Date à caler

Ce compte-rendu a été rédigé par Valérie GROLLIER, urbaniste OPQU, et validé par M. Jérôme DOISY, Directeur Général des Services.

M. Jérôme DOISY

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1
du PLU de la commune de CHALANDRAY



Analyse des Avis PPA

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées					Position de la commune
			Notice de présentation	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
La préservation des haies	<u>Les dispositions réglementaires sur les haies :</u> Les haies faisant l'objet d'une protection dans le PLU sont identifiées au plan de zonage. Ce dispositif de protection signifie que tous les travaux envisagés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable. Le futur règlement écrit n'est donc pas utile puisqu'un dispositif est déjà prévu par le document existant et la réglementation actuelle. De plus, les prescriptions envisagées s'appliqueraient alors sur l'ensemble des haies identifiées au PLU de Chalandray et non plus sur le seul projet d'extension de la COC, ce qui n'est pas justifié. Le règlement devra donc être repris sur ce point. Sur les haies à planter en compensation de l'arrachage, elles seront composées d'essences locales, en favorisant les espèces favorables aux chiroptères, et notamment à leur gîte. Pour permettre une densité suffisante, une plantation de la haie sur deux rangs est à privilégier.	DDT 86	X			X		Les élus sont favorables à ne pas modifier le règlement écrit sur la partie des haies à protéger. En revanche, ils ne souhaitent pas disposer les plantations de haies sur deux rangs considérant que cela présente des difficultés de gestion sur du terrain privé. Une réflexion plus générale est à venir sur la protection des haies dans le cadre du PLUi De bons échanges avec le porteur de projet pour optimiser les nouvelles plantations permettent de sécuriser l'intérêt de ces nouvelles haies pour la biodiversité
Chemin de randonnée et PDIPR	A priori, après contact téléphonique avec le service urbanisme de la commune de Chalandray, il semblerait qu'un échange de foncier soit envisagé entre la COC et la commune de Chalandray, afin que le futur chemin de randonnée soit transféré dans le domaine public. Cependant cela ne semble pas être mentionné dans la notice de présentation. Lorsque la procédure de transfert de la propriété privé à la commune sera finalisée, il est demandé que le Département de la Vienne en soit informé, et qu'il soit sollicité pour la révision du PDIPR. En effet, il est fort souhaitable que les itinéraires du PDIPR se situe sur le domaine public. Dans l'hypothèse où ils se situeraient sur le domaine privé, une convention de gestion doit être mise en œuvre.	Département de la Vienne	X					La procédure concernant l'évolution du chemin de randonnée a été transmise à l'entreprise. Dès que le chemin redeviendra domaine public, une mise à jour du PDIPR pourra être réalisée par le département.
Accès	L'accès n'est pas clairement indiqué mais semble être commun avec les accès existants de la parcelle D1242(cf p.54 doc "01_PLU_CHALANDRAY_DPMEC_Notice de présentation.pdf"). Aucun autre accès ne sera autorisé, ceci afin d'optimiser la sécurité des sorties des PL en ces lieux.	Département de la Vienne						Pas de création de nouvel accès / conservation de l'accès principal du site

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées					Position de la commune
			Notice de présentation	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Consommation d'espace	Le Scot identifie le site de la COC comme un site mono-entreprise. A l'échelle de la Communauté de communes du Haut-Poitou, quatre sites de ce type sont recensés, pour lesquels une enveloppe foncière de 10 hectares est prévue. Aussi, le projet mobilise 3,5 hectares, soit une part significative de l'enveloppe. Néanmoins, cela n'est pas en contradiction avec l'objectif 9 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Scot, car ce projet se justifie à une échelle intercommunale. Malgré tout, il convient d'attirer l'attention de la Communauté de communes sur l'impact de ce projet sur le bilan de la consommation d'espace au regard de l'enveloppe allouée aux sites mono-entreprise.	SCOT						La communauté de communes est parfaitement consciente que ce projet impact la consommation d'espace programmée sur le territoire pour le volet économique. La consommation d'espace générée par le projet sera intégrée aux objectifs de sobriété foncière du PLUi en cours de réalisation.
Evolution du zonage	La procédure permet d'autoriser les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière et supprime la possibilité de construire des logements de fonction en zone Ue. Or, cinq zones Ue sont identifiées dans le règlement graphique du PLU de Chalandray. L'autorisation généralisée de cette destination dans l'ensemble de ces zones pourrait créer des situations de conflits d'usages, notamment si un projet agricole ou forestier venait à s'implanter dans une zone Ue. De plus, l'évolution réglementaire apportée portant sur d'autres sites que le seul site du projet objet de la procédure, cela introduit une contradiction avec la nécessité que la procédure porte sur un objet unique pour pouvoir mobiliser la déclaration de projet. Il s'avère donc plus adapté et sécurisant de créer un Stecal spécifique pour le site de la coopérative COC pour limiter cette évolution réglementaire au seul périmètre concerné par le projet.		X			X		L'extension de la zone UE répond à une volonté d'harmonisation du zonage puisqu'il s'agit de l'extension dans le prolongement de l'activité de l'entreprise existante. Le STECAL qui a plutôt vocation à permettre l'accueil d'une nouvelle activité au sein de la zone agricole et/ou naturel avec ses propres dispositions réglementaires ne semble pas adapté à ce projet. Cependant, les élus entendent la remarque du SCOT concernant l'évolution du règlement écrit. Aussi, ils souhaitent limiter les évolutions à celles nécessaires au projet. En ce sens, ils abandonnent la modification portant sur la disposition relative aux logements de fonction.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC)	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC /	Pièces concernées					Position de la commune
			Notice de présentation	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	
Globalité	<ul style="list-style-type: none"> Le SCOT admet des difficultés dans la lecture des objets de la procédure. Les évolutions, qui portent sur le règlement écrit ET sur le règlement graphique, sont des traductions directes du projet. Une modification dans l'entête du chapitre portant sur les évolutions du PLU pourra être faite à l'issue de l'enquête publique pour une meilleure lisibilité. 	SCOT	X					La notice de présentation sera modifiée en conséquence

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan
local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalandray (86) pour
permettre le développement de l'activité de culture de la
coopérative Centre Ouest Céréale (COC) portée par la
communauté de communes du Haut-Poitou**

N° MRAe 2025ACNA132

Dossier KPPAC-2025-18190

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes du Haut-Poitou, reçu le 27 juin 2025 relatif à mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalandray (86) pour permettre le développement de l'activité de culture de la coopérative COC, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral de dispense d'évaluation environnementale n°2025-17673¹ en date du 12 mai 2025 relatif au projet de construction de serres maraîchères en vue de la production de tomates hors sol d'une surface d'environ 1,95 hectare avec l'édification d'un hall de conditionnement de 3 315 m² et l'aménagement de zones roulantes et de parkings ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 14 août 2025 ;

Considérant que la communauté de communes du Haut-Poitou souhaite procéder à la mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalandray, commune de 803 habitants (source INSEE 2021) sur un territoire de 25,04 hectares ; que le PLU de Chalandray a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 7 mars 2016² et a été approuvé le 25 novembre 2016 ;

Considérant que la mise en compatibilité a pour objet de reclasser une zone agricole A en zone urbaine économique UE pour un projet de serre et d'un hall de conditionnement ;

Considérant que les modifications apportées au PLU consistent en l'extension de la zone UE au détriment de la zone A sur 3,5 hectares, au déplacement du chemin de grande randonnée et à la suppression de haies protégées au règlement graphique du PLU ; qu'un nouveau linéaire de haie à planter est prescrit dans le règlement graphique du PLU pour assurer une continuité écologique ;

Considérant que le PLU en vigueur prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'un peu plus de trois hectares sur dix ans, jusqu'en 2026 et que 1,5 hectare ont déjà été consommés entre 2021 et 2024 selon le dossier ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU est de nature à dépasser les objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers NAF à respecter par la commune en compatibilité avec les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine ; que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité n°1 du PLU de Chalandray est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient de poursuivre les efforts de réduction de consommation d'espaces NAF en particulier dans le cadre du PLU intercommunal actuellement en cours d'élaboration afin de respecter les objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine à l'horizon 2031 et au-delà, à l'échelle intercommunale ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalandray (86) pour permettre le développement de l'activité de culture de la coopérative COC.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes du Haut-Poitou rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

1 https://autorite-environnementale-entrepot.developpement-durable.gouv.fr/internet_2075/2025-017673-73499_P_2025_17673_D.pdf

2 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avisAE_plu_chalandray_07-03-16.pdf

Fait à Bordeaux, le 19 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Signé

Patrice Guyot



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE**
VIENNE

*Dir Adm Gab
M Savi ADS
HL
BP*

REÇU LE
23 JUL. 2025
Communauté de Communes
du Haut-Poitou

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT
POITOU
10 avenue de l'Europe
86170 Neuville-de-Poitou

Mignaloux-Beauvoir, le **9 juillet 2025**

Siège Social

Agropole, 2133 Route de Chauvigny
CS 35001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR
Tél. : 05 49 44 74 74
Email : accueil@vienne.chambagri.fr

Agence de Mirebeau

2 Rue des Cyprés
86110 MIREBEAU
Tél. : 05 49 50 44 29
Email : mirebeau@vienne.chambagri.fr

Agence de Montmorillon

Eco Espace, 70 Rue de Concise
3.P. 70050 - 86501 MONTMORILLON Cedex
Tél. : 05 49 91 01 15
Email : montmorillon@vienne.chambagri.fr

Agence de Vivonne

13 Rue des Sablons
86370 VIVONNE
Tél. : 05 49 36 33 60
Email : vivonne@vienne.chambagri.fr

N.Réf. : PTF/FG/LP/294

Objet : avis préalable à l'examen conjoint sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Chalandray
Affaire suivie par Fanny GAILLARD – 05.49.44.74.54

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chalandray, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture de la Vienne en tant que personne publique associée conformément aux articles L.153-16 et L.153-33 du Code l'urbanisme.

Ce projet porte sur la modification du zonage de parcelles, passant ainsi de la zone A à la zone Ue. Cela s'inscrit dans le cadre de l'évolution du site de la coopérative Centre Ouest Céréales (COC).

Les parcelles concernées sont actuellement à usage agricole. Le projet porté par la coopérative COC consiste à construire des serres, dans le prolongement de l'activité existante, pour une production et exploitation de tomates.

L'extension de la zone Ue sur la zone A est d'une surface de l'ordre de 3,5 ha. Cette surface étant cultivée, il est impératif de prendre contact auprès de l'exploitant agricole concerné.

Le règlement écrit et le règlement graphique sont modifiés en conséquence.

o Au regard des différentes justifications apportées, j'émet **un avis favorable** à ce projet.

Vous souhaitant bonne réussite dans la conclusion de ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 188 600 027 00026
APE 9411Z
www.vienne.chambre-agriculture.fr

Le Président,

P. TABARIN
P. TABARIN

REÇU LE

25 AOUT 2025

Communauté de Communes
du Haut-Poitou

Monsieur Benoît PRINÇAY

Président

Communauté de Communes du Haut-Poitou

10, AVENUE DE L'EUROPE

86170 NEUVILLE-DE-POITOU

À Poitiers, le 18 AOUT 2025

Réf : SMASP-SCOT-2025-044/NT
Dossier suivi par Nicolas THEPAULT
Tél : 05 79 96 09 73
E-mail : nicolas.thepault@smasp.fr

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chalandray

PJ :

- Note technique relative aux observations du Smasp sur la MEC n° 1 du PLU de Chalandray

Monsieur le Président,

Par courrier du 27 juin 2025 et conformément aux articles L.153-16 et L.153-33 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (Plu) de la commune de Chalandray. Par un second courrier du 15 juillet 2025, vous m'avez également convié à la réunion d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA), prévue le mardi 2 septembre. Retenue par d'autres obligations et ne pouvant me faire représenter à cette réunion, je vous prie de bien vouloir m'excuser.

La procédure de déclaration de projet n°1 vise à permettre l'extension d'une zone Ue (à vocation économique) sur une zone Agricole, afin d'accompagner l'évolution du site de la coopérative Centre Ouest Céréales. L'intérêt général de ce projet est démontré par son apport économique et par sa contribution à la souveraineté alimentaire. Il s'inscrit également dans une logique de développement à l'échelle intercommunale. Ainsi, ce projet est en cohérence avec les orientations du Scot.

Néanmoins, vous trouverez joint à ce courrier une note regroupant quelques observations, dans l'objectif de contribuer à l'amélioration et la sécurisation juridique du dossier final. Les services de la mission Scot mentionnés en référence de ce courrier restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour La Présidente du Smasp



Florence JARDIN
Bastien BERNELA

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de Chalandray

Observations du Smasp – Note technique

Contexte de la procédure :

La déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (Plu) de Chalandray a pour objet d'étendre une zone Ue sur une zone A, afin de permettre l'évolution du site de la coopérative Centre Ouest Céréales (COC). En effet, la société a pour projet de construire une serre maraîchère d'environ 1ha afin de diversifier son activité.

La parcelle concernée par le projet d'une superficie de 3,5 ha est située au nord du bourg de Chalandray, en extension de la zone économique accueillant la COC.

Le choix de la procédure de déclaration de projet s'explique par l'intérêt général démontré du projet. De plus, la procédure permet de modifier l'ensemble des dispositions réglementaires sans avoir à engager plusieurs procédures de révision allégée.

Ainsi cette évolution du document d'urbanisme inclut :

- La réduction d'une zone A au profit d'une zone U,
- La modification d'une haie protégée au règlement graphique du Plu,
- La modification d'un chemin de randonnée protégé au règlement graphique du Plu.

Observations :

- Le Scot identifie le site de la COC comme un site mono-entreprise. A l'échelle de la Communauté de communes du Haut-Poitou, quatre sites de ce type sont recensés, pour lesquels une enveloppe foncière de 10 hectares est prévue. Aussi, le projet mobilise 3,5 hectares, soit une part significative de l'enveloppe. Néanmoins, cela n'est pas en contradiction avec l'objectif 9 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Scot, car ce projet se justifie à une échelle intercommunale. **Malgré tout, il convient d'attirer l'attention de la Communauté de communes sur l'impact de ce projet sur le bilan de la consommation d'espace au regard de l'enveloppe allouée aux sites mono-entreprise.**
- A la page 31 de la notice, les objectifs de la procédure sont exposés : l'évolution du document d'urbanisme inclut la réduction d'une zone A au profit d'une zone U, la modification d'une haie protégée et d'un chemin de randonnée au règlement graphique du PLU. Toutefois, dans les pages suivantes, il est mentionné que la procédure de déclaration de projet entraîne également une modification du règlement écrit de la zone Ue. En effet, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées et la possibilité de construire des logements de fonction est supprimée. De plus, il est également prévu des modifications des dispositions réglementaires concernant la protection des haies pour notamment autoriser l'arrachage ponctuel d'une haie sous conditions. **Il serait donc pertinent de compléter la page 31 avec ces éléments afin de refléter l'ensemble des évolutions prévues par la procédure.**

- La procédure permet d'autoriser les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière et supprime la possibilité de construire des logements de fonction en zone Ue. Or, cinq zones Ue sont identifiées dans le règlement graphique du PLU de Chalandray. L'autorisation généralisée de cette destination dans l'ensemble de ces zones pourrait créer des situations de conflits d'usages, notamment si un projet agricole ou forestier venait à s'implanter dans une zone Ue. De plus, l'évolution réglementaire apportée portant sur d'autres sites que le seul site du projet objet de la procédure, cela introduit une contradiction avec la nécessité que la procédure porte sur un objet unique pour pouvoir mobiliser la déclaration de projet. **Il s'avère donc plus adapté et sécurisant de créer un Stecal spécifique pour le site de la coopérative COC pour limiter cette évolution réglementaire au seul périmètre concerné par le projet.**



**PRÉFET
DE LA VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Poitiers, le - 4 AOUT 2025

Le directeur départemental des territoires
à

Monsieur le Président de la Communauté
de Communes du Haut-Poitou
10, avenue de l'Europe
86 170 NEUVILLE DE POITOU

Affaire suivie par :
Delphine ARBELLOT
Service Aménagement Urbanisme et Habitat
Unité urbanisme et planification
Tél. : 05.49.54.77.78
Courriel : delphine.arbellot@vienne.gouv.fr

Objet : PLU de Chalandray – DECPRO MEC n°1 PLU – réunion d'examen conjoint

Réf. :

PJ :

Par courrier du 15 juillet 2025, vous m'avez convié à la réunion d'examen conjoint qui se déroulera le 2 septembre 2025 pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Chalandray. Je vous en remercie et vous informe que je ne pourrai pas y participer. Néanmoins, je vous adresse ci-après mes observations.

Le projet consiste en la construction de serres sur le site de la coopérative Centre Ouest Céréales (COC) pour la production et l'exploitation de tomates. Cette construction se situe dans le prolongement de l'activité existante, sur une parcelle contiguë appartenant à la COC. Le projet consiste en la construction d'une serre de 19575 m² et d'un hall de conditionnement de 2873 m².

Le PLU communal actuel ne permettant pas la réalisation du projet envisagé, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été engagée. Les évolutions du PLU portent sur le zonage et le règlement écrit :

- La parcelle sur laquelle le projet est envisagé est classée en zone A au PLU actuel. Il est prévu son reclassement en zone Ue (zonage actuel de la coopérative), avec une modification du règlement écrit de cette zone pour mettre en adéquation sa vocation (zone urbaine à vocation économique) et les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition.
- Pour permettre la réalisation du projet, une haie protégée au PLU devra être supprimée ainsi que 3 tronçons d'une haie protégée : la protection instaurée dans le PLU sera alors supprimée et un dispositif de compensation est prévu avec plantation d'une haie au nord de la parcelle. Il est également prévu des modifications du règlement écrit d'une part au sujet des haies protégées pour permettre une tolérance d'arrachage de portions de certaines d'entre elles pour la création d'accès ou l'implantation de nouvelles constructions, et d'autre part pour permettre la plantation de nouvelles haies.
- Il est enfin prévu la suppression de la protection du chemin de randonnée et le rétablissement de sa continuité par l'Est et le Nord.

2025 AOUT 04

Extraits du dossier de MECDU :

Zonage avant modification du PLU








Zonage après modification du PLU



□ Limite de zone ou secteur

Prescriptions  superposant au zonage

-  Espace boisé classé
-  Haie-corridor écologique protégée au titre L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
-  Haie à planter au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Chemin protégé au titre du L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
-  Trame verte et bleue

Les dispositions réglementaires sur les haies : Les haies faisant l'objet d'une protection dans le PLU sont identifiées au plan de zonage. Ce dispositif de protection signifie que tous les travaux envisagés sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable. Le futur règlement écrit n'est donc pas utile puisqu'un dispositif est déjà prévu par le document existant et la réglementation actuelle. De plus, les prescriptions envisagées s'appliqueraient alors sur l'ensemble des haies identifiées au PLU de Chalandray et non plus sur le seul projet d'extension de la COC, ce qui n'est pas justifié. Le règlement devra donc être repris sur ce point. Sur les haies à planter en compensation de l'arrachage, elles seront composées d'essences locales, en favorisant les espèces favorables aux chiroptères, et notamment à leur gîte. Pour permettre une densité suffisante, une plantation de la haie sur deux rangs est à privilégier.

Consommation d'espace : ce projet va engendrer une consommation d'espace agricole de l'ordre de 3,5 ha. La loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif national de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, avec une trajectoire progressive. Entre 2021 et 2031, les collectivités devront réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente. La consommation d'espace liée au projet de la COC peut paraître importante au regard de celle passée sur Chalandray (7,9 ha sur la période 2011-2021) et engendrée depuis 2021 (1,5ha). Elle doit néanmoins chercher à s'inscrire dans la stratégie d'aménagement qui sera portée à l'échelle intercommunale dans le cadre du PLUI-H du Haut-Poitou en cours d'élaboration.

Le directeur,
**Le directeur départemental
des territoires**

Benoît PRÉVOST REVOL



Avis mise en compatibilité n°1 du PLU de CHALANDRAY- Communauté de Communes du Haut Poitou

Vos références :

Par courrier, en date du 27 juin 2025, vous avez saisi le Département de la Vienne, conformément aux articles L.153-16 et L.153-33 du Code de l'Urbanisme, concernant la procédure de déclaration de projet « emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de CHALANDRAY. Vous trouverez, ci-dessous, les éléments de réponse au vu des documents mis à notre disposition.

Objet de la mise en compatibilité du PLU :

Le projet consiste en l'évolution du site de la coopérative centre ouest céréales (COC) située sur le site de la commune de CHALANDRAY, communauté de communes du Haut-Poitou.

Le projet se dessine au nord du bourg de la commune de CHALANDRAY en extension de la zone économique accueillant la COC.

Les parcelles du projet actuellement à usage et destination agricole sont entourées de boisements et de haies.

Un itinéraire de grande randonnée (GR) jouxte le site.

Un terrain de camping se situe au nord-est du site.

Le développement du site de la COC est envisagé sur les parcelles contiguës à l'activité existante, pour lesquelles la COC a la maîtrise foncière.

Il s'agit de construire des serres dans le prolongement de l'activité existante, pour une production et exploitation de tomates.

L'activité projetée ayant une vocation agro-industrielle, et le site étant classé en zone A du PLU de la commune de Chalandray en vigueur, une déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour faire évoluer le document d'urbanisme.

Extrait de la notice de présentation-Risques naturels et technologiques (p 56) :

- Plan de circulation piéton

Une voie dédiée au piéton est prévue sur toute la longueur sud de la serre. Elle permet de relier le parking VL à l'entrée du site. Cette voie en pierre permet le déplacement des salariés en toute sécurité.

- Plan de circulation PL

Le flux de camion sera de 1 par jour, 5 jours sur 7 pour l'expédition de marchandises. Le flux entrant correspondant à la livraison de matière première représente 1 camion par mois. Des zones d'attentes seront prévues à l'entrée du site pour régulariser le trafic, mais des zones seront également prévues en approche du lieu de livraison. Enfin pour effectuer le chargement ou déchargement, une mise à quai est prévue.

- Plan de circulation VL

Le flux de véhicule VL est de 20 par jour. Un parking pour le stationnement des voitures est prévu. Il sera perméable et végétalisé afin de réduire l'impact sur l'environnement. Une borne de recharge pour les véhicules électriques sera également proposée.

Le secteur du projet se situe entre la zone Ue existante, les espaces agricoles et naturels, et un camping.

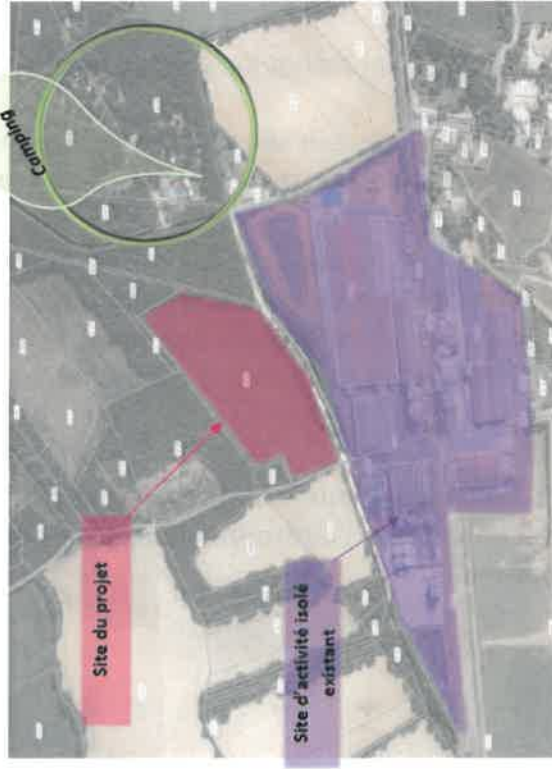


Figure 29. Description de l'environnement du site

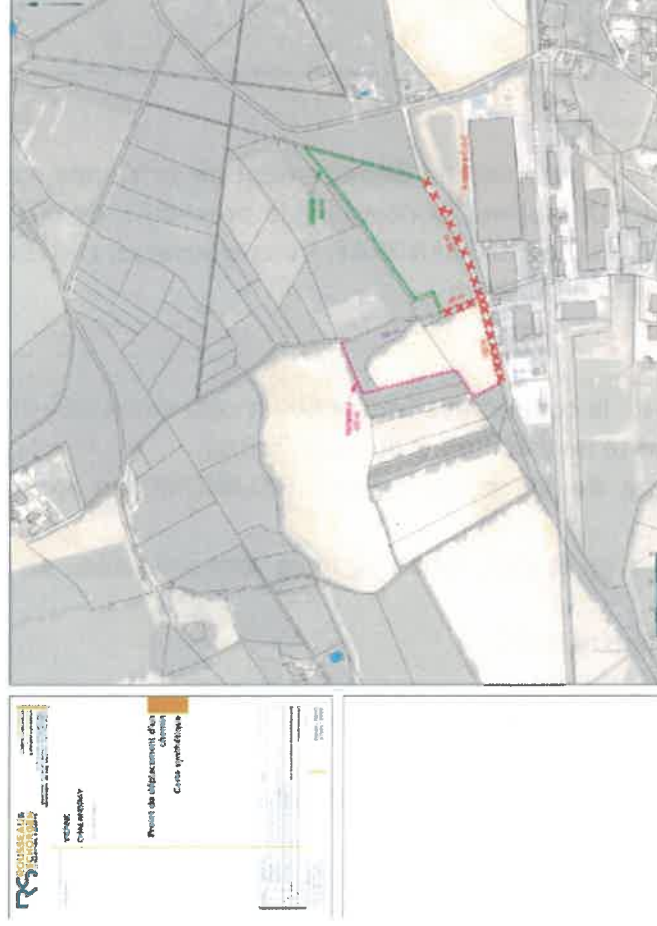


Figure 24. Plan illustrant les variantes retenues pour le déplacement du chemin de randonnée

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de CHALANDRAY

Zonage avant modification du PLU



☐ Limite de zone ou secteur

Prescriptions se superposant au zonage

- ☐ Espace boisé classé
- Haie-corridor écologique protégée au titre L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- Chemin protégé au titre du L. 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- ▨ Trame verte et bleue

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de CHALANDRAY

Zonage après modification du PLU



☐ Limite de zone ou secteur

Prescriptions se superposant au zonage

- ☐ Espace boisé classé
- Haie-corridor écologique protégée au titre L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- Haie à planter au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme
- Chemin protégé au titre du L. 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- ▨ Trame verte et bleue

Caractérisation du réseau routier départemental du territoire de Chalandray :

Axe concerné : RD24, classée au réseau de développement local 2. Trafic moyen journalier annuel : 810 v/j.
Connexion avec la RN149.

Projets routiers :

Le secteur ne fait l'objet d'aucun projet ni aménagement de sécurité.

Mobilités- PDIPR :

Le chemin de Grande Randonnée actuel, dont la modification fait objet de la mise en compatibilité du PLU, se situe sur le domaine public.

Il est indiqué, page 38 de la notice de présentation, « *Ce chemin est protégé au règlement graphique du PLU. La COC se rend propriétaire de ce chemin qui basculera donc dans le domaine foncier privé.* »

A priori, après contact téléphonique avec le service urbanisme de la commune de Chalandray, il semblerait qu'un échange de foncier soit envisagé entre la COC et la commune de Chalandray, afin que le futur chemin de randonnée soit transféré dans le domaine public. Cependant cela ne semble pas être mentionné dans la notice de présentation.

Lorsque la procédure de transfert de la propriété privé à la commune sera finalisée, il est demandé que le Département de la Vienne en soit informé, et qu'il soit sollicité pour la révision du PDIPR.

En effet, il est fort souhaitable que les itinéraires du PDIPR se situe sur le domaine public. Dans l'hypothèse où ils se situeraient sur le domaine privé, une convention de gestion doit être mise en œuvre.

L'accès n'est pas clairement indiqué mais semble être commun avec les accès existants de la parcelle D1242(cf p.54 doc "01_PLU_CHALANDRAY_DPMEC_Notice de présentation.pdf"). Aucun autre accès ne sera autorisé, ceci afin d'optimiser la sécurité des sorties des PL en ces lieux.

La modification d'une partie de l'itinéraire du sentier inscrit au PDIPR ne nécessitera aucune modification par le Département de la Vienne de la traversée de la RD 24 (Aucun aménagement n'est nécessaire sur la RD24 pour la traversée piétonne du sentier).

Arrêté d'alignement :

Un arrêté d'alignement a été rédigé par les services de la Direction des Routes, Subdivision de Poitiers-Futuroscope, n°DR-SPF-2025-149-AL, pour la parcelle D1242 (existante limitrophe chemin de la Vaupérouze à la Brétonnière)

Pour le Président du Conseil Départemental de la Vienne
et par délégation
Le Directeur des Routes

Thierry CHOUETTE

Copie

- DGAAT2D-Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable (DGAAT2D) –Mme DUBEE, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable
- DGAAT2D-Direction des Routes (DR) : Thierry CHOUETTE, Directeur des Routes
- DGAAT2D-DR –Subdivision de Poitiers-Futuroscope : Eve ABONNEAU, adjointe
- DGAAT2D-DR –Pôle Grands Travaux : Véronique ARTUS, Responsable du Pôle, Delphine SUTRA, Assistante administrative
- DGAAT2D-DR –Pôle Mobilités : Laurence LE GOUEZIGOU et Pascal LANCEREAU
- DGAAT2D-Direction de l'Appui aux Territoires, de l'Agriculture et de l'Environnement (DATAE) –Béatrice MOUSSION, Directrice
- DGAFJL-Direction de l'Immobilier et de la Logistique : Eric BONTOUX, Directeur Adjoint
- DGAJ2E-Direction des Sports et de la Coopération Internationale : Bruno GRIGNARD, Directeur et Samir AMEHTANE, Educateur Sportif
- Direction Départementale des Territoires : ddt-bal-fonctionnelle-pac@vienne.gouv.fr
- Mairie ou EPCI : Mairie de Chalandray et Communauté de Communes du Haut Poitou



**PRÉFET
DE LA VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Poitiers, le **03 OCT. 2025**

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Président

Communauté de communes du Haut
Poitou

10 Avenue de l'Europe

86 170 Neuville du Poitou

Affaire suivie par :

Secrétariat de la CDPENAF

Service économie agricole et développement rural

Unité orientation agricole et développement rural

Tél. : 05.49.03 13 58

Courriel : ddt-cdpenaf@vienne.gouv.fr

Objet : saisine de la CDPENAF sur la déclaration de projet de serre emportant mise en compatibilité du PLU de Chalandray

Réf. : CDPENAF du 18 septembre 2025

Par courrier du 1^{er} juillet 2025, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Vienne a été saisie de la déclaration de projet de serre emportant de mise en compatibilité du PLU de Chalandray en application de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme.

Votre dossier a été examiné à la séance du 18 septembre 2025, la Commission ayant pu valablement délibérer.

Au titre de l'article L.153-17 du code de l'urbanisme, la CDPENAF a émis un **avis favorable** sous réserve **impérative** de revoir l'écriture du règlement écrit pour garantir la protection des haies à l'échelle communale et **sous réserve** de maintenir les haies existantes sur la partie sud compte tenu des enjeux biodiversité (le PLU actuel permettant de réaliser les accès via la procédure de déclaration préalable).

Pour toute question complémentaire, je vous invite à vous rapprocher du service habitat, urbanisme et territoires de la direction départementale des territoires qui suit votre dossier.

Le directeur adjoint

Eric MULLER

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de CHALANDRAY



Pièce n°1 :
Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du approuvant les dispositions de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de Chalandray

Fait à XXX,
Le Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou,

APPROUVÉ LE :



Dossier 25028604
02/10/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Zone Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté de Communes du

HAUT-POITOU



Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de CHALANDRAY

Pièce n°1 : Notice de présentation

Version	Date	Description
Pièce n°1 : Notice de présentation	02/10/2025	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de CHALANDRAY

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET	9
1.1 Présentation du projet	10
1.1.1 Localisation du site	10
1.1.2 Contexte environnemental règlementaire	12
1.1.3 Nature et description du projet.....	13
1.1.4 Reportage photographique du site et vues sur le projet.....	17
1.2 La justification de la procédure	19
1.2.1 Le choix du site : la démarche du porteur de projet et la nécessité de proximité.....	19
1.2.2 La démonstration de l'intérêt général.....	20
1.3 La procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU	29
1.3.1 La compatibilité du projet avec le PADD	29
1.4 Pourquoi une procédure de déclaration de projet ?.....	31
CHAPITRE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	33
2.1 Genèse du document d'urbanisme	34
2.2 Les évolutions du règlement graphique du PLU.....	34
2.2.1 Extension de la zone Ue.....	35
2.2.2 L'évolution des haies à préserver	36
2.2.3 Le déplacement d'un chemin de grande randonnée.....	38
2.3 Les évolutions du règlement écrit du PLU.....	41
2.3.1 La modification du règlement écrit de la zone Ue.....	41
2.3.2 La modification des dispositions règlementaires concernant la protection des haies	41
2.4 Bilan des surfaces du PLU avant et après la déclaration de projet	42
2.5 La compatibilité avec le SCOT SEUIL DU POITOU	43
2.5.1 L'armature territoriale	45
2.5.2 L'armature écologique.....	46
2.5.3 La gestion économe des espaces.....	47
CHAPITRE 3. ESTIMATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX	51
3.1 Cadre de vie et santé humaine	52
3.1.1 Etat initial.....	52
3.1.2 Impacts et mesures.....	52
3.2 Risques naturels et technologiques.....	56
3.2.1 Etat initial.....	56
3.2.2 Impacts et mesures.....	57
3.3 Préservation des espaces agricoles et sylvicoles.....	57
3.4 Biodiversité et espaces naturels.....	58
3.4.1 État initial.....	58
3.4.2 Incidences Natura 2000 :	78
3.5 Gestion de l'eau.....	83
3.6 Artificialisation du sol et consommation d'espace.....	86
3.7 Volet énergétique et climat.....	87

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Carte de localisation de la commune de Chalandray à l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Poitou	10
Figure 2. Localisation du site de projet sur la commune de Chalandray	11
Figure 3. Localisation du site actuel de la COC et du secteur du projet de développement.....	12

Figure 4.	Plan masse du projet (source : COC).....	15
Figure 5.	Exemple de serres chapelles.....	16
Figure 6.	Localisation des prises de vue sur le site du projet	17
Figure 7.	Emplois au lieu de travail en 2021 (INSEE) à l'échelle de la communauté de communes Haut Poitou.....	21
Figure 8.	Évolution du nombre d'emplois de 2010 à 2021 (base 100 en 2010, INSEE).....	22
Figure 9.	Évolution de l'emploi sur la CC du Haut-Poitou de 1975 à 2021	22
Figure 10.	Répartition des établissements employeurs selon leur taille en nombre de salariés en 2021 (INSEE).....	23
Figure 11.	Évolution de la création d'entreprises de 2012 à 2023 (INSEE).....	23
Figure 12.	Concentration de l'emploi sur le territoire de la CC du Haut-Poitou en 2015 et 2021 (INSEE)..	24
Figure 13.	Flux domicile - travail des actifs occupés en voiture en 2021 (INSEE).....	24
Figure 14.	Concentration de l'emploi dans les communes de la CC du Haut-Poitou en 2021 (emplois / actifs occupés, INSEE).....	25
Figure 15.	Emplois et Actifs par catégorie socioprofessionnelle en 2021 (INSEE).....	25
Figure 16.	Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone	26
Figure 17.	Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021	26
Figure 18.	Emplois selon le secteur d'activité en 2021.....	27
Figure 19.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur.....	34
Figure 20.	Illustration de l'extension de la zone Ue.....	35
Figure 21.	Extrait du règlement graphique modifié illustrant la haie à supprimer	36
Figure 22.	Extrait du règlement graphique modifié illustrant la haie à créer	37
Figure 23.	Extrait du circuit de randonnée des Chemins Creux.....	38
Figure 24.	Plan illustrant les variantes retenues pour le déplacement du chemin de randonnée.....	39
Figure 25.	Extrait du règlement graphique modifié illustrant le déplacement du chemin de randonnée..	40
Figure 26.	Extrait du DOO du SCOT -p 21.....	45
Figure 27.	Extrait du géoportail de l'urbanisme démontrant la saturation de la zone Ue.....	48
Figure 28.	Tableau de la modération de la consommation des activités économiques du DOO du SCOT – p42	50
Figure 29.	Description de l'environnement du site	52
Figure 30.	Tableaux permettant d'analyse l'impact du projet sur les alentours – étude acoustique	53
Figure 31.	Localisation du site ICPE de la COC	57
Figure 32.	Liste des sites Natura 2000 localisés dans l'aire d'étude éloignée	58
Figure 33.	Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5400441 – Ruisseau le Magot ».....	58
Figure 34.	Habitats d'intérêt communautaire présents sur le site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »....	59
Figure 35.	Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412018– Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »	59
Figure 36.	Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412014– Plaine d'Oiron-Thénezay ».....	60
Figure 37.	Réseau Natura 2000.....	62
Figure 38.	Autres zonages de protection et de gestion	63
Figure 39.	Liste des ZNIEFF localisées dans un rayon de 5 km.....	64

Figure 40.	Zonages d’inventaire.....	64
Figure 41.	Prélocalisation des zones humides - Loire-Bretagne	65
Figure 42.	Prélocalisation des zones humides - Agrocampus Ouest	66
Figure 43.	Résultats habitats naturels surfaciques.....	67
Figure 44.	Enjeux habitats naturels.....	68
Figure 45.	Localisation des habitats potentiels pour la flore	69
Figure 46.	Localisation des habitats potentiels pour l’entomofaune	70
Figure 47.	Résultats reptiles.....	71
Figure 48.	Localisation des habitats potentiels pour les mammifères terrestres (hors chiroptères)	72
Figure 49.	Résultats pour l’avifaune nicheuse diurne.....	73
Figure 50.	Potentialité en gîtes pour les chiroptères.....	74
Figure 51.	Intérêt chiroptérologique par point.....	75
Figure 52.	Localisation des linéaires de haies impactés par le projet Chalandray – Haies CORSERRE (Source : COC 86, Août 2024).....	77
Figure 53.	Liste des sites Natura 2000 localisés dans l'aire d'étude éloignée	78
Figure 54.	Liste des espèces visées à l’Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5400441 – Ruisseau le Magot ».....	78
Figure 55.	Habitats d’intérêt communautaire présents sur le site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »	78
Figure 56.	Liste des espèces visées à l’Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412018– Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »	80
Figure 57.	Liste des espèces visées à l’Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412014– Plaine d’Oiron-Thénezay ».....	81
Figure 58.	Réseau Natura 2000.....	83
Figure 59.	Tableau d’évolution du stock d’eau en fin de mois	86
Figure 60.	Extrait du portail de l’artificialisation des sols – juin 2025	87

LE MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Haut Poitou

10 Avenue de l'Europe

86 170 NEUVILLE DE POITOU

Téléphone : 05 49 51 93 07

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA DECLARATION DE PROJET

Ce chapitre présente l'objectif de la déclaration de projet et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Présentation du projet

1.1.1 Localisation du site

Le projet consiste en l'évolution du site de la coopérative Centre Ouest Céréales (COC), située sur le site de la commune de CHALANDRAY, commune de la Communauté de Communes du HAUT POITOU dans le département de la Vienne (86).



Localisation

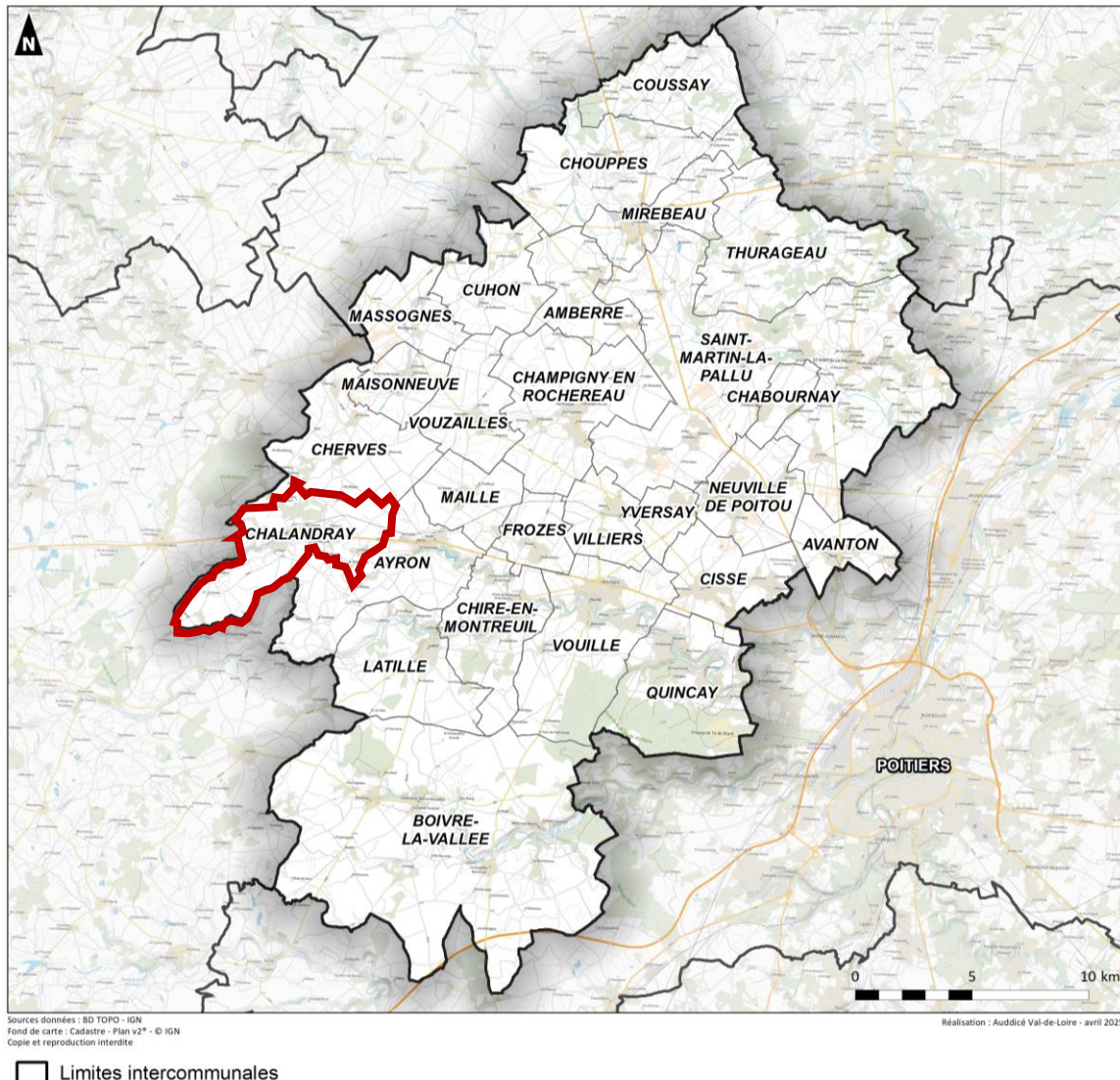


Figure 1. Carte de localisation de la commune de Chalandray à l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Poitou

Le projet se dessine au nord du bourg de la commune de Chalandray, en extension de la zone économique accueillant la COC.

Les parcelles du projet, actuellement à usage et destination agricole, sont entourées de boisements et de haies. Un itinéraire de Grande Randonnée (GR) jouxte le site. Un terrain de camping se situe au nord est du site.

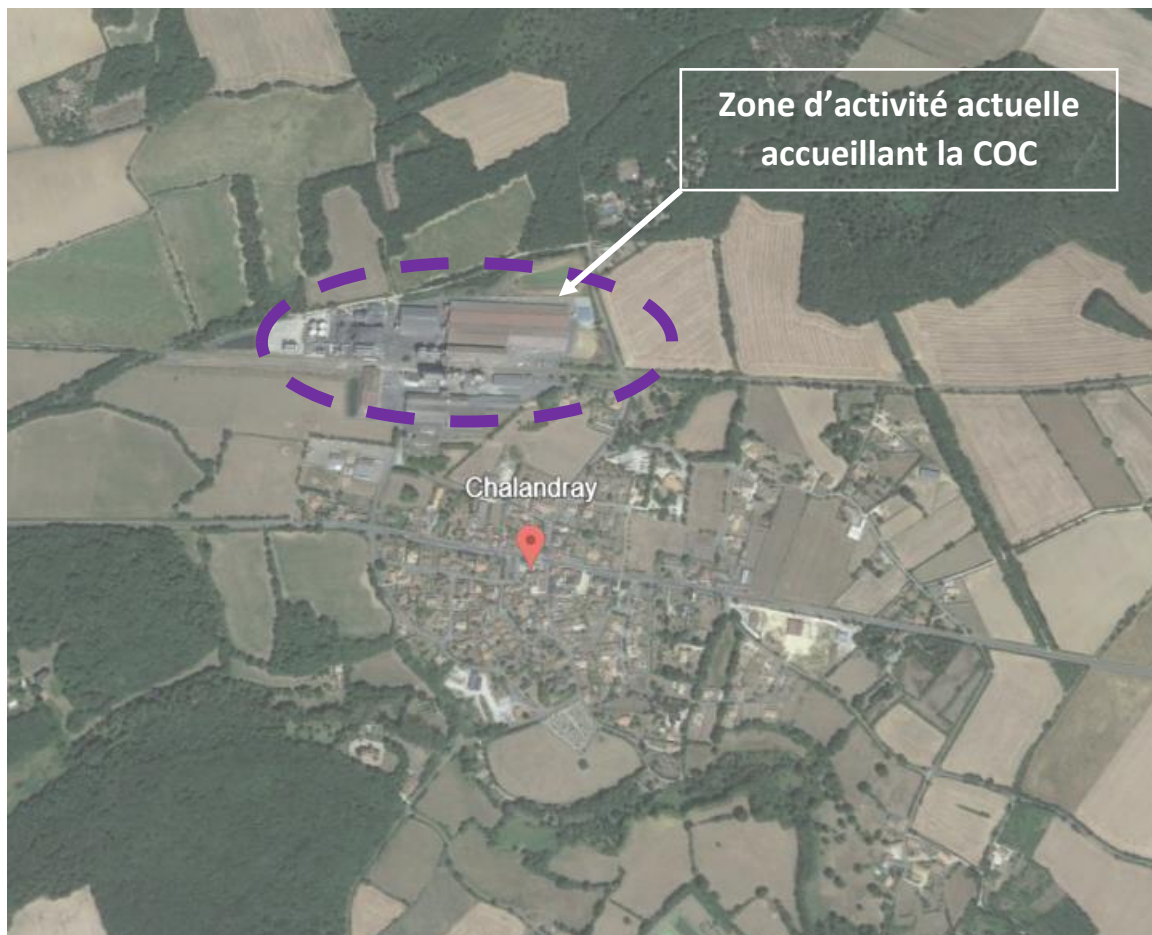


Figure 2. Localisation du site de projet sur la commune de Chalandray

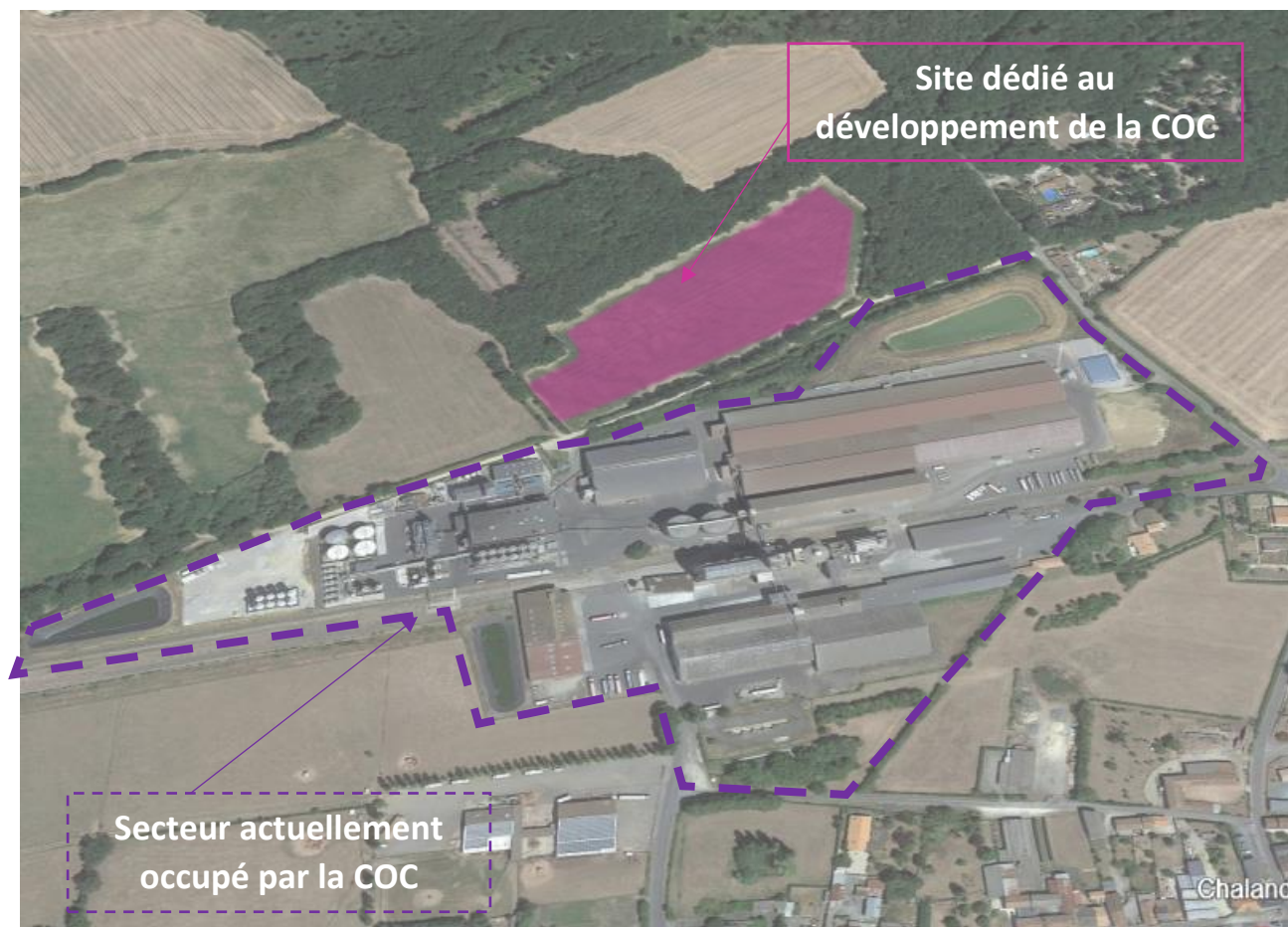


Figure 3. Localisation du site actuel de la COC et du secteur du projet de développement

Le développement du site de la COC est envisagé sur les parcelles contiguës à l'activité existante, pour lesquelles la COC a la maîtrise foncière. Il s'agit de construire des serres, dans le prolongement de l'activité existante, pour une production et exploitation de tomates.

1.1.2 Contexte environnemental réglementaire

La COC est classée ICPE, au sens de l'article R.515-61 du Code de l'Environnement, pour la rubrique 3642, relative à la transformation de matières premières végétales. Le projet d'évolution n'entre pas dans le périmètre du site ICPE autorisé pour le silo et l'usine. Le site actuel et le site de projet sont deux sites bien distincts. En conséquence, le projet n'est pas en mesure de modifier le régime ICPE et l'arrêté de classement existants.

Seul un porter à la connaissance sera déposé au niveau de l'ICPE pour la modification de la gestion des eaux pluviales, et plus généralement les impacts sur les conditions d'exploitations des ressources échangées avec la serre.

En revanche, le dossier de permis de construire entre dans le champ de l'examen au cas par cas pour évaluation environnementale, en conséquence de la rubrique 39°a) de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement. Par arrêté préfectoral du 12 mai 2025 portant décision d'examen au cas par cas n°2025-17673), le projet est dispensé d'évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Un dossier Loi sur l'eau est aussi nécessaire au regard de l'article R 214-1 du Code de l'Environnement.

Enfin, l'activité projetée ayant une vocation agro-industrielle, et le site étant classée en zone A du PLU de la commune de Chalandray en vigueur, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est nécessaire pour faire évoluer le document d'urbanisme. C'est l'objet de la présente notice de présentation.

1.1.3 Nature et description du projet

1.1.3.1 Le porteur de projet

La coopérative COC, fière de ses 1 800 adhérents actifs répartis sur les départements Vienne, Deux Sèvres, Indre-et-Loire et Indre, traite annuellement en moyenne 600 000 tonnes de céréales et oléo-protéagineux.

Le groupe de sociétés (constitué depuis 2016) dont la coopérative COC est tête de groupe comprend les filiales opérationnelles suivantes:

- la société COCI dont l'activité est la trituration, le semi-raffinage, le raffinage et l'estérification à partir du colza collecté auprès des adhérents de la coopérative COC et acheté pour le reste des besoins auprès des coopératives régionales. A cet effet, COCI exploite l'usine de Chalandray (86)
- la société COL qui exerce une activité de transport public de marchandises chargée notamment des transferts entre points de collecte de la coopérative et l'usine de trituration de la société COCI
- La société COPRESTO, dédiée aux prestations de service notamment de triage à façon de semences et de nettoyage de panneaux solaire.

Le Conseil d'Administration de la coopérative COC, composé d'agriculteurs adhérents, ont entamé une réflexion stratégique à horizon 2030. Au regard de l'évolution du monde agricole, les axes stratégiques suivants se sont dégagés des réflexions :

- Amélioration de l'efficacité énergétique dans les différentes entités du groupe
- Diversification de l'activité
- Mise en place de relais de croissance, générateurs de valeur ajoutée pour le groupe
- Réalisation de projets innovants

1.1.3.2 Nature du projet

Dans le cadre d'un déploiement du Plan stratégique COC2030, la direction générale s'est intéressée aux **ressources existantes** sur le site le plus important du groupe qui est celui de Chalandray, d'autant qu'une **réserve foncière avait été acquise en 2020, en prévision d'un futur projet de développement.**

Le site de Chalandray, historiquement un silo agricole (depuis les années 30) a connu une extension en 2007 dans le cadre d'une diversification d'activités, celui de la création d'une usine de trituration d'oléagineux. Les administrateurs de l'époque ont saisi une opportunité économique permettant le développement de la production de biocarburant. Cette décision a permis la création à Chalandray de l'usine pour assurer aux agriculteurs adhérents la garantie d'un débouché colza. Aujourd'hui cette usine triture 240.000t de colza dont 60.000 tonnes proviennent des adhérents de la coopérative.

Dès cette époque, la **préoccupation d'inscrire son activité dans une volonté de durabilité** s'est traduite par la décision de **produire du biocarburant** (EMHV ester méthylique d'huile végétale) dont l'une des

caractéristiques légales est de devoir provenir de ressources durables, attestées par un certificat de durabilité provenant des producteurs de Colza.

Toujours avec la volonté d'assurer à ces adhérents une rémunération la plus profitable possible, la coopérative COC a décidé en 2017, de procéder à des investissements à Chalandray pour la mise en place d'un nouveau process au sein de l'usine permettant de produire de l'huile alimentaire (construction en 2016 de l'unité de décoloration et désodorisation), permettant d'accéder à de nouveaux marchés et donc d'assurer encore un peu plus un débouché au colza des adhérents de la coopérative.

Produire français, au même titre que produire respectueusement de l'environnement est un des principes qui conduit les décisions stratégiques du conseil d'administration. Investir pour produire de l'huile alimentaire, vendue à des entreprises agro-alimentaires françaises est fierté, tout comme assurer l'approvisionnement du marché de l'alimentation animale en tourteaux de colza sans OGM et français.

C'est dans cet esprit et au nom des valeurs citées précédemment que les réflexions ont été conduites pour **considérer le site de Chalandray comme un centre de ressources inexploitées et perdues.**

Faisant le constat que l'usine de Chalandray génère de la chaleur fatale (refroidissement des presses de trituration), non valorisée à jour. De même, pour le refroidissement, l'usine consomme annuellement 40 000 m³ d'eau potable, rejetée dans le milieu. **Cette eau et cette énergie, qui sont aujourd'hui perdues, pourraient être utilisées.**

Au cours du dernier trimestre 2022, l'idée de construire une serre maraîchère d'environ 1 ha qui pourrait utiliser l'eau et l'énergie aujourd'hui perdues, voire produire de l'énergie a émergé.

La coopérative COC a donc missionné le CRITT Horticole pour les accompagner dans le choix des cultures les plus pertinentes puis dans la détermination des investissements à mettre en œuvre pour la culture des espèces déterminées. À l'issue d'une étude, la culture de la tomate sous serre s'est avérée être la meilleure option.

1.1.3.3 Description technique

Le projet porté par la COC est constitué :

- D'un hall de conditionnement,
- et d'une serre.



Construction d'une serre de production maraîchère CENTRE OUEST CEREALES 21000 CHALANDRAY 8 Impasse de la gare 85150 Chalandray	PLAN DE MASSE SERRE PROJET Echelle : 1/1500	Dossier n° :	24-061	PHASE APS AVANT PROJET SOMMAIRE	 APS-03
		Date :	19/04/25		

Figure 4. Plan masse du projet (source : COC)

■ La serre

La serre se décline en 3 parties :

- une zone de transit de 4m de large, elle s'effectue sur une dalle en béton permettant le transport de la marchandise et le déplacement de salariés.
- puis, se trouve la zone de production. Le sol est recouvert d'une bâche blanche permettant de refléter la lumière.
- enfin un corridor climatique sera placé au nord d'une largeur de 2m.

Il s'agira d'une serre de type chapelle, avec une structure close et translucide en polycarbonate sur les côtés et en verre sur le toit, soutenue par une structure métallique. La culture est faite hors sol, en hydroponie, dans des pains de laine de roche. Ce type de serres est naturellement chauffé par le soleil et par le rayonnement des parois en verre. Le chauffage est assuré toute l'année par les eaux chaudes de l'usine. L'été, une ventilation permet de maintenir une température acceptable. Le verre permet d'optimiser la luminosité et la chaleur des écrans thermiques en toiture et limite les déperditions thermiques pariétales.



Figure 5. Exemple de serres chapelles

La gestion des paramètres climatiques est pilotée par un ordinateur, permettant une adaptation aux contraintes climatiques extérieures pour optimiser la réponse aux besoins des cultures. La mise en œuvre pilotée des écrans participe à cette réponse et est gérée par cet ordinateur.

Les dimensions de la serre projetée sont les suivantes :

ZONES	TYPE DE CHAPELLE	NOMBRE DE CHAPELLES	NOMBRE DE TRAVÉES	LARGEUR / LONGUEUR	SURFACE
Zone 1	2 x 4.5 m	10	19	90 m / 95 m	8 550 m ²
Zone 2	2 x 4.5 m	10	19	90 m / 95 m	8 550 m ²
Zone 3	2 x 4.5 m	5	11	45 m / 55 m	2 475 m ²
SURFACE TOTALE					19 575 m²

HAUTEURS	
Hauteur sous chéneau	7.00 m
Hauteur des poteaux rive	6.70 m
Hauteur des poteaux centraux	5.75 m
Hauteur du faîtage	8.07 m

AUTRES DIMENSIONS	
Distance entre chéneaux	4.50 m
Distance entre fermes	5.00 m
Distance entre poteaux	9 m

Ainsi l'emprise au sol pour la chapelle est de l'ordre de 20 000 m² et la hauteur maximale est inférieure à 9m.

■ Le hall technique de conditionnement

Le hall technique est composé de plusieurs parties :

- des locaux sociaux accueillant vestiaires, sanitaires, bureaux, armoire EPI, passage dans un pédiluve afin d'éliminer les contaminations potentielles.
- une zone frigorifique, c'est un froid positif de 14°C. Les parois sont en panneaux sandwich permettant une meilleure isolation.
- au milieu du hall, une ligne de conditionnement permettant d'accueillir la production est prévue. À l'avenir deux nouvelles lignes devraient voir le jour.
- une zone de transit accueillant toutes les vannes de chauffage, armoires électriques.
- un compartiment dédié à l'entreposage de la fertilisation en sac ainsi que les bacs d'incorporations.
- enfin, une zone consacrée à l'irrigation composée de trois tanks et des vannes de répartitions.

Son emprise au sol est de l'ordre de 2 873m².

→ L'emprise au sol générale du projet est de l'ordre de 22 500 m².

1.1.4 Reportage photographique du site et vues sur le projet

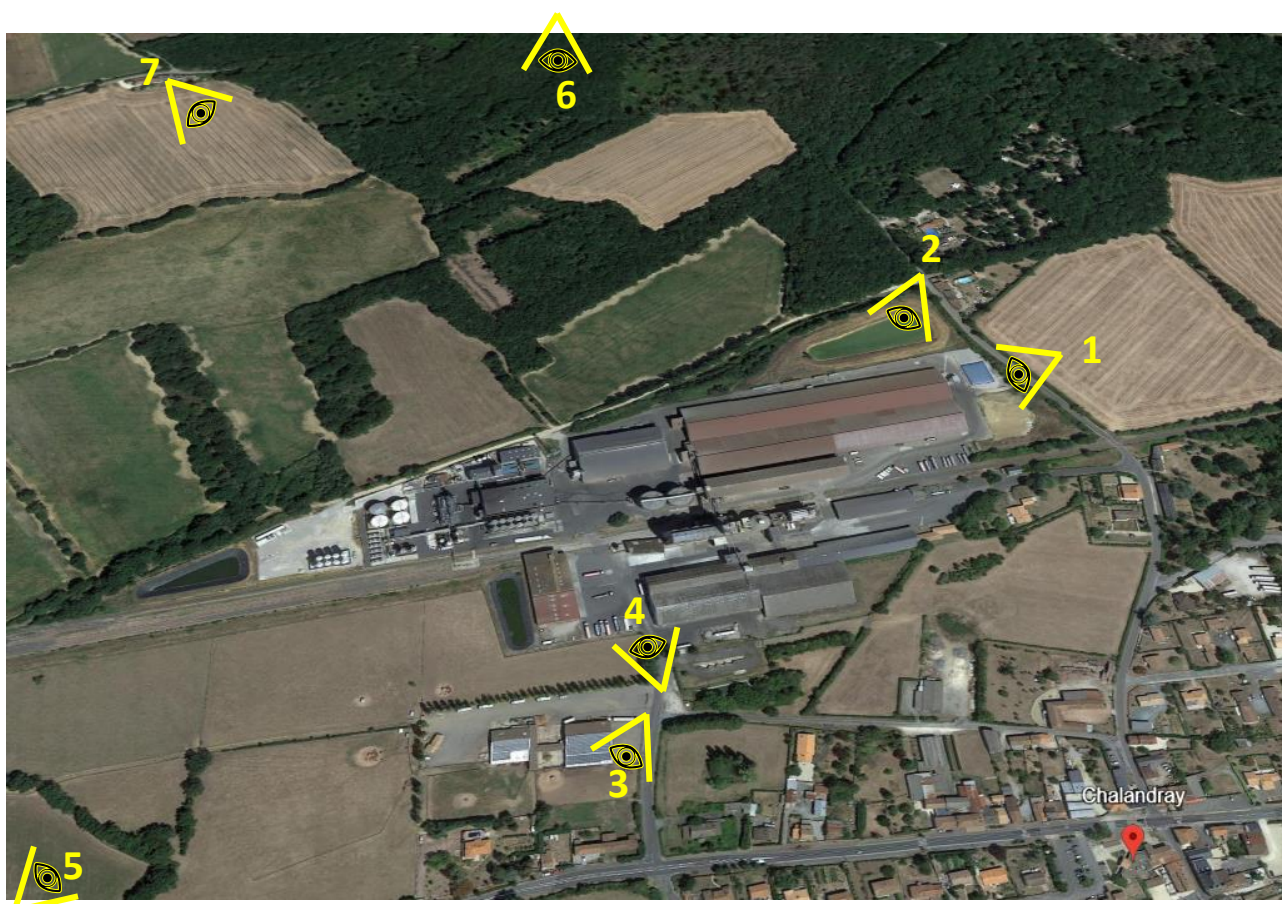


Figure 6. Localisation des prises de vue sur le site du projet



Prise de vue n°1



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3



Prise de vue n°4



Prise de vue n°5



Prise de vue n°6



Prise de vue n°7

1.2 La justification de la procédure

1.2.1 Le choix du site : la démarche du porteur de projet et la nécessité de proximité

Face au constat des déperditions eau et énergie des bâtiments existants et nécessaires au conditionnement des céréales, production de biocarburant et production d'huile de colza, le porteur de projet s'est interrogé sur sa capacité et réinvestir ces « reliquats » dans une activité annexe à l'activité principale, permettant ainsi de s'inscrire dans une démarche de recyclage et d'intérêt général.

La réussite du projet s'inscrit alors dans la proximité des deux sites, permettant des échanges de flux entre la serre et le site ICPE existant.

Une des qualités de ce projet réside dans l'échange de flux entre la serre et le site ICPE existant. Le projet de la serre n'a de sens que construit à proximité d'un site qui lui fournit des ressources.

COCI, filiale industrielle est une usine qui fonctionne 7j/7j toute l'année, ce point est important pour la réussite du projet. L'intérêt est bilatéral, la serre a besoin de chaleur et l'usine doit la refroidir.

Une serre est consommatrice d'eau, à Chalandray la serre est exclusivement approvisionnée par les eaux pluviales récupérées (et nettoyées) sur la toiture de la serre, mais aussi sur les toitures du site ICPE au sud du site d'implantation de la serre.

La production de tomates nécessite un apport en CO2 qui proviendra des fumées de l'usine (après traitement).

La culture sous serre nécessite aussi la mise en place d'une température et d'une hygrométrie dirigées. La proximité de l'ICPE permet un apport de calories participant à la mise en place de conditions favorables.

Ainsi, la localisation du site de projet se justifie par la nécessaire proximité des deux activités, mais aussi par la maîtrise foncière des terrains ciblés pour le projet. En effet, la COC avait, en 2020, déjà anticipé l'évolution de leur site en faisant l'acquisition de ces terrains situés en bordure de la zone Ue dans laquelle elle se situe.

1.2.2 La démonstration de l'intérêt général

Ce projet présente 2 intérêts majeurs :

- L'intérêt économique et la concentration de l'emploi ;
- La souveraineté alimentaire et les circuits courts.

1.2.2.1 L'intérêt économique et la concentration de l'emploi

■ Contexte économique locale à l'échelle de la communauté de communes du Haut Poitou

Avec 9460 emplois recensés au lieu de travail en 2021 (INSEE), la Communauté de Communes du Haut-Poitou se situe au contact de pôles d'emplois majeurs, à commencer par ceux de l'agglomération du Grand Poitiers, et dans un périmètre plus large, ceux de Châtelleraut, Parthenay, Loudun... Au sein du territoire de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, trois communes comptent plus de 1000 emplois en 2021 : Neuville-de-Poitou (2296), Mirebeau (1383) et Vouillé (1062).

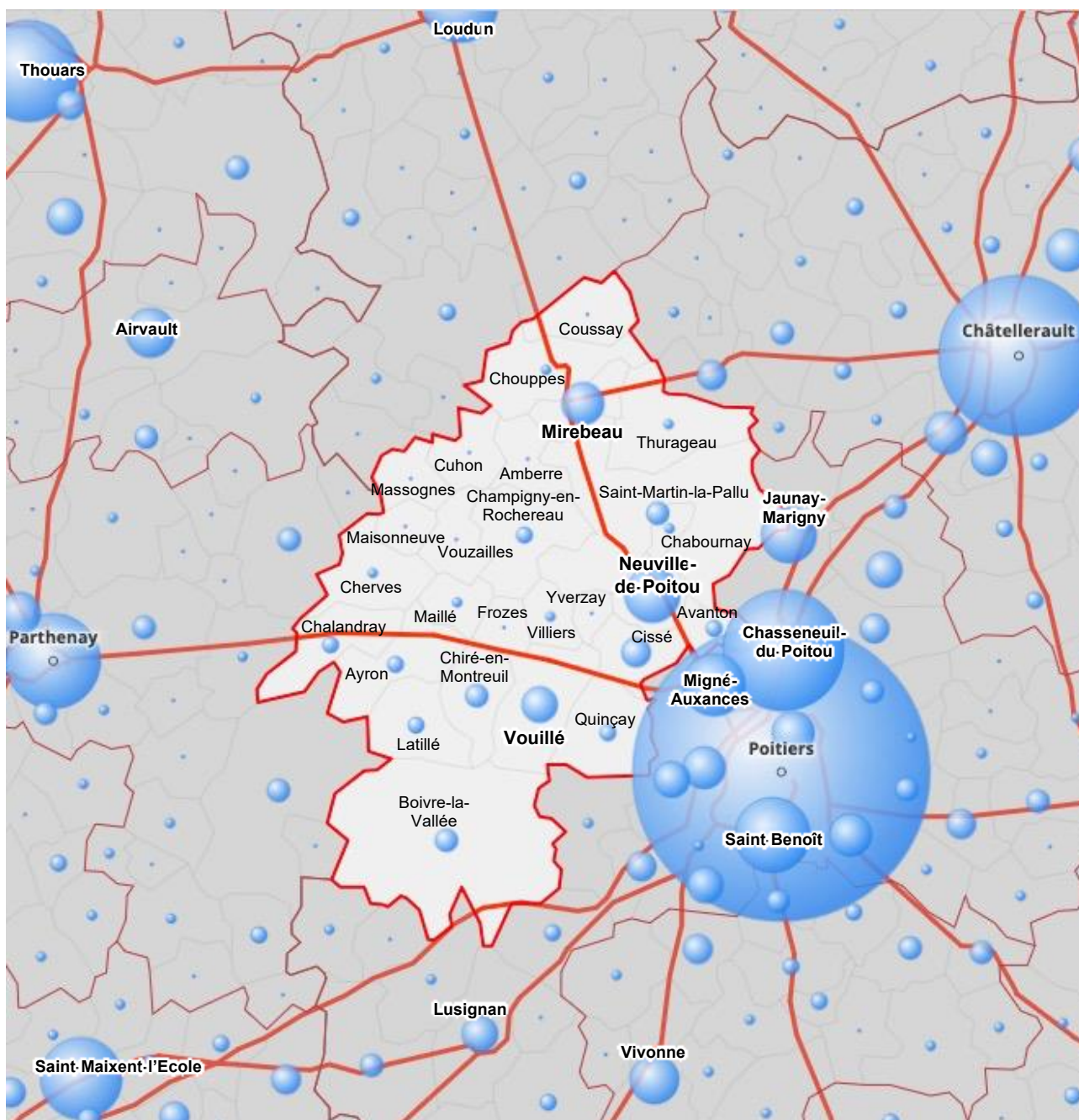


Figure 7. Emplois au lieu de travail en 2021 (INSEE) à l'échelle de la communauté de communes Haut Poitou

L'évolution du nombre d'emplois sur la période 2010-2021 est marquée par **une contraction à la baisse**. Si le début des années 2010 s'est caractérisé par une **diminution d'emplois à tous les niveaux de territoire**, une reprise a été constatée aux niveaux national et départemental. La trajectoire de la Communauté de Communes du Haut-Poitou s'est révélée singulière, en enregistrant une perte nette d'emplois (-373 emplois de 2015 à 2021). Cette situation s'explique en grande partie par une situation spécifique liée aux licenciements d'une entreprise industrielle à Chiré-en-Montreuil (Autoliv).

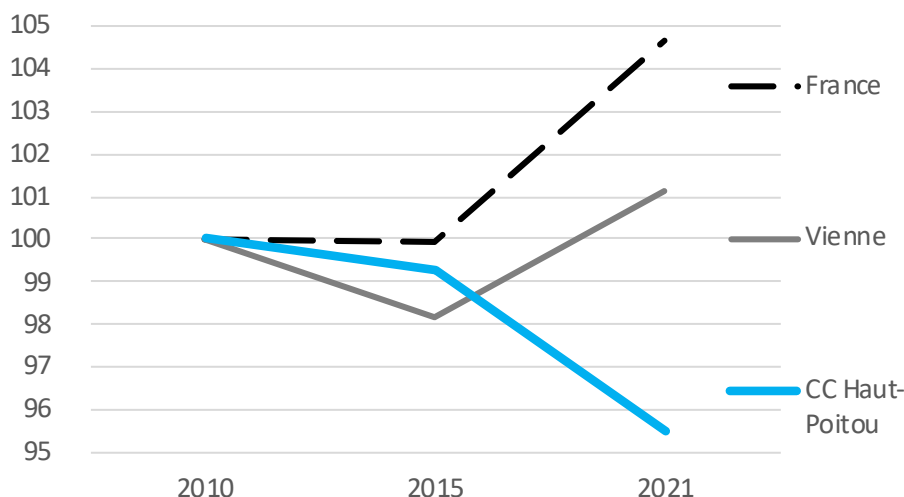


Figure 8. Évolution du nombre d'emplois de 2010 à 2021 (base 100 en 2010, INSEE)

Cette dynamique de l'emploi apparaît contrastée en regardant de manière comparée les sphères productive et résidentielle. **La sphère productive, qui contient les activités industrielles, est marquée par cette diminution de l'emploi.** Notons toutefois que la sphère productive est restée stable en volume depuis 1975, avec environ 4000 emplois, jusqu'à la diminution récente liée à un cas particulier. Par ailleurs, la sphère résidentielle connaît une augmentation continue des emplois, portée par la dynamique démographique du territoire. Cette croissance de la sphère résidentielle (+0,1% par an de 2010 à 2021) reste néanmoins en-dessous des niveaux national (+0,30%/an) et départemental (+0,2%/an).

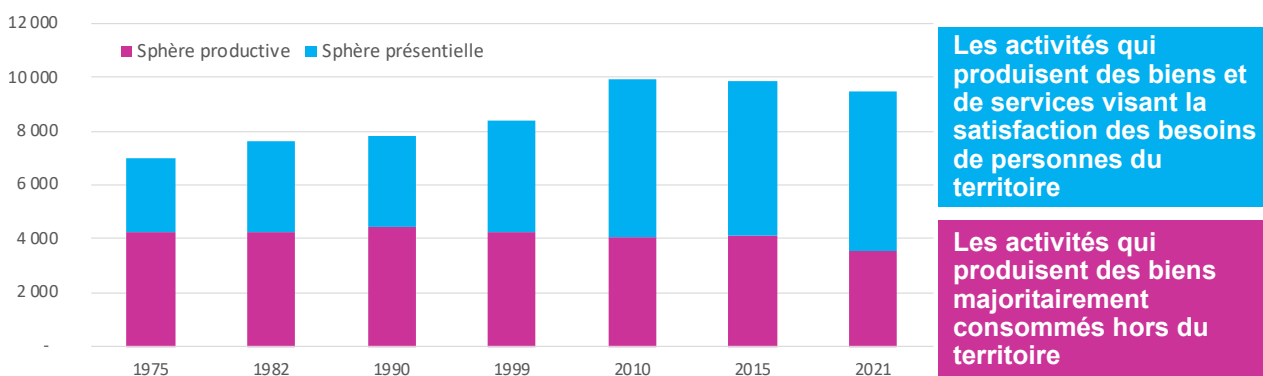


Figure 9. Évolution de l'emploi sur la CC du Haut-Poitou de 1975 à 2021

Le tissu d'entreprises du territoire compte près de 1000 établissements employeurs¹ (INSEE, 2022), soit 38% des établissements actifs² sur la Communauté de Communes du Haut-Poitou (2669 établissements actifs

¹ L'établissement employeur selon l'INSEE prend en compte l'établissement actif ayant au moins un salarié pendant l'année.

² L'établissement actif selon l'INSEE, est une unité de production de biens ou services juridiquement reconnue (avec un SIRET) et en activité, ce qui exclut les établissements qui ont arrêtés leurs activités en cours d'année.

recensés hors agriculture). **Il est composé essentiellement de Très Petites Entreprises (TPE, moins de 10 salariés), soit près de 84% des établissements employeurs du territoire.**

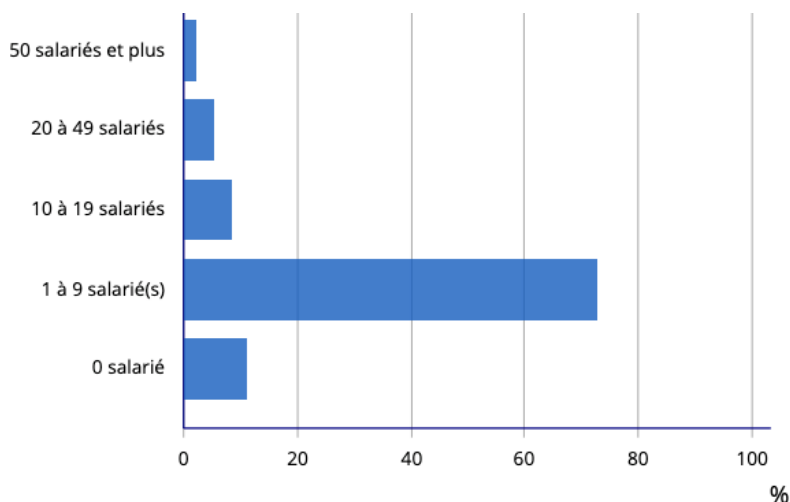


Figure 10. Répartition des établissements employeurs selon leur taille en nombre de salariés en 2021 (INSEE)

Le nombre moyen annuel de création d'entreprises connaît une augmentation depuis quelques années (440 en 2023, INSEE) pour atteindre près de 18% du tissu d'entreprises (taux similaire aux moyennes nationale et départementale), **signe d'une dynamique entrepreneuriale soutenue par les derniers dispositifs** (effet de la mise en place en 2016 du statut de micro-entreprise compté dans les entreprises individuelles).

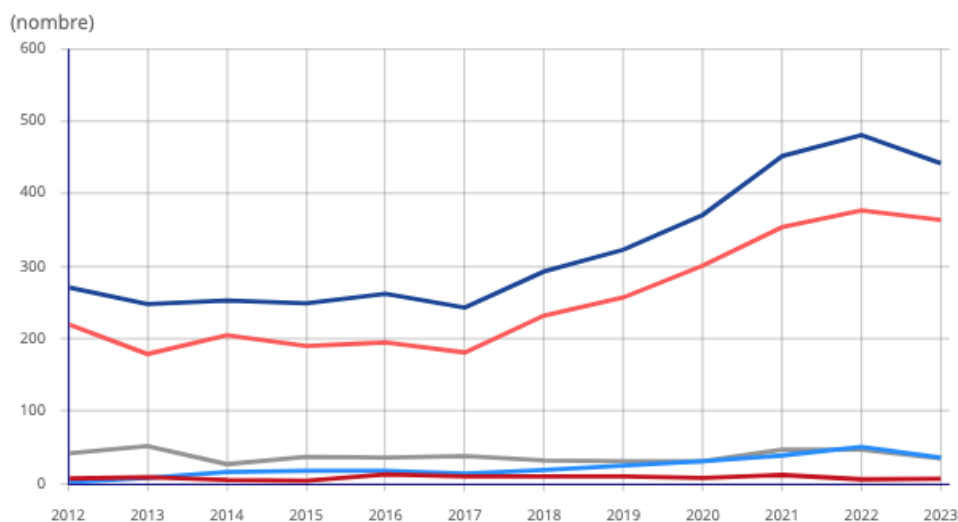


Figure 11. Évolution de la création d'entreprises de 2012 à 2023 (INSEE)

Les principaux secteurs d'activités en nombre de salariés présents sur la Communauté de Communes du Haut-Poitou sont représentés par quelques grands employeurs. Les filières industrielles qui ressortent sont attachées à quelques unités d'établissements, avec une forte exposition en cas d'une défaillance d'une entreprise à l'image du secteur de la fabrication d'équipements automobiles porté par Autoliv. Cette situation met en exergue un effet **de relative dépendance à un établissement pour un secteur productif** donné. Elle vient **questionner la capacité du territoire à s'adapter à de potentielles évolutions structurelles et/ou conjoncturelles dans le cadre de la réindustrialisation**. À l'inverse, les activités tertiaires marchandes

et de transports comptent plusieurs entreprises, signe d'une diversification de l'économie portée par la dynamique résidentielle et l'inscription dans les flux régionaux au contact de l'agglomération poitevine.

Le mode de développement d'un territoire se définit par sa capacité à créer des emplois (recensés au lieu de travail) au regard de l'évolution de la population active (recensée au lieu de résidence). À l'échelle de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, le rapport est d'environ **un emploi pour deux actifs occupés**, soit **une Communauté de Communes du Haut-Poitou qualifiée de résidentielle** puisque les actifs habitent sur le territoire alors que la majorité travaille en dehors. En effet, **seuls 15,6% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence** en 2021 (INSEE), un indicateur en baisse par rapport à 2015 (20,1%).

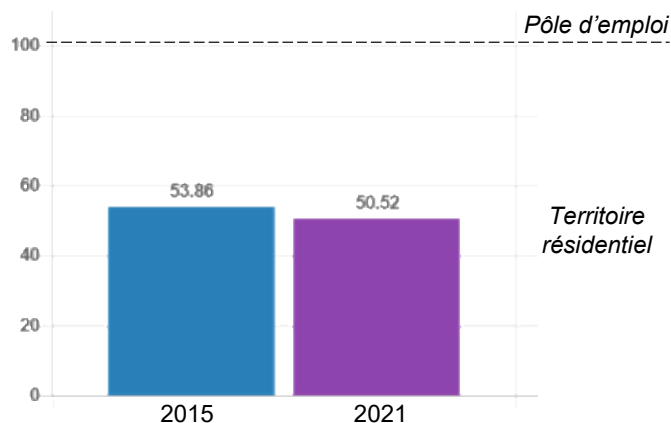


Figure 12. Concentration de l'emploi sur le territoire de la CC du Haut-Poitou en 2015 et 2021 (INSEE)

L'observation des principaux flux domicile-travail souligne cette situation, avec une nette attraction du pôle d'emplois de Poitiers sur la partie Est de la Communauté de Communes du Haut-Poitou. Cette tendance va de pair avec le haut niveau d'équipements des ménages du territoire, dont 56% ont deux voitures ou plus (39% en Vienne) afin de pouvoir notamment relier leur lieu de travail.

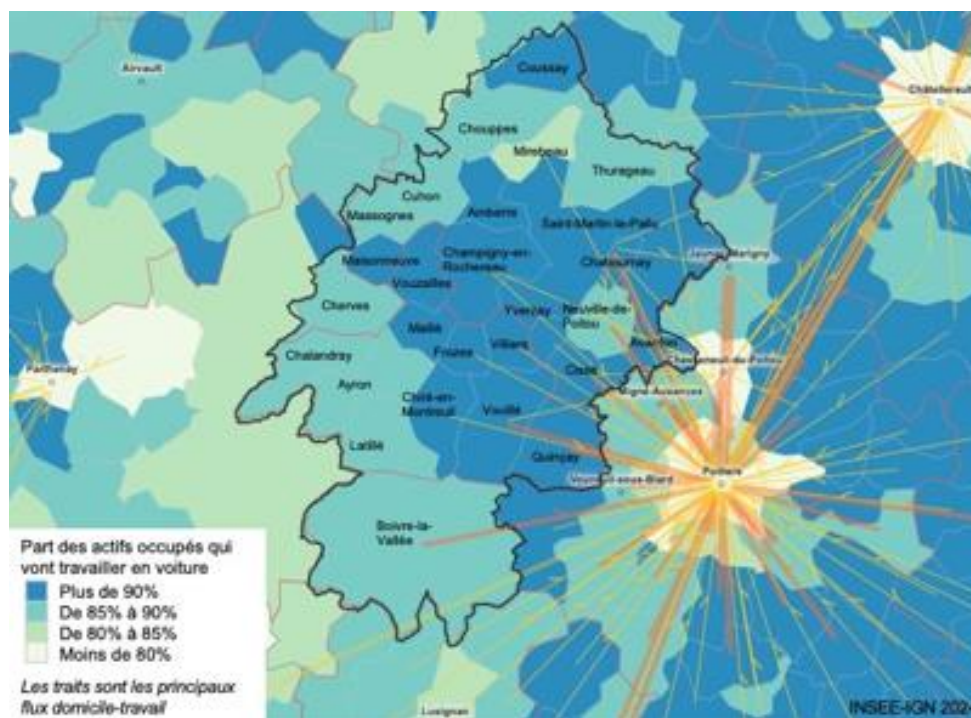


Figure 13. Flux domicile - travail des actifs occupés en voiture en 2021 (INSEE)

Au sein de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, seule la commune de Mirebeau compte plus d'emplois que d'actifs, et Neuville-de-Poitou a son indice de concentration de l'emploi à l'équilibre, tout comme Chiré-en-Montreuil (avant l'effet du prochain Plan de Sauvegarde l'Emploi annoncé en 2024 pour Autoliv). A noter, la situation intermédiaire des trois communes de l'axe RN149 (Chalandray, Ayron, Vouillé).

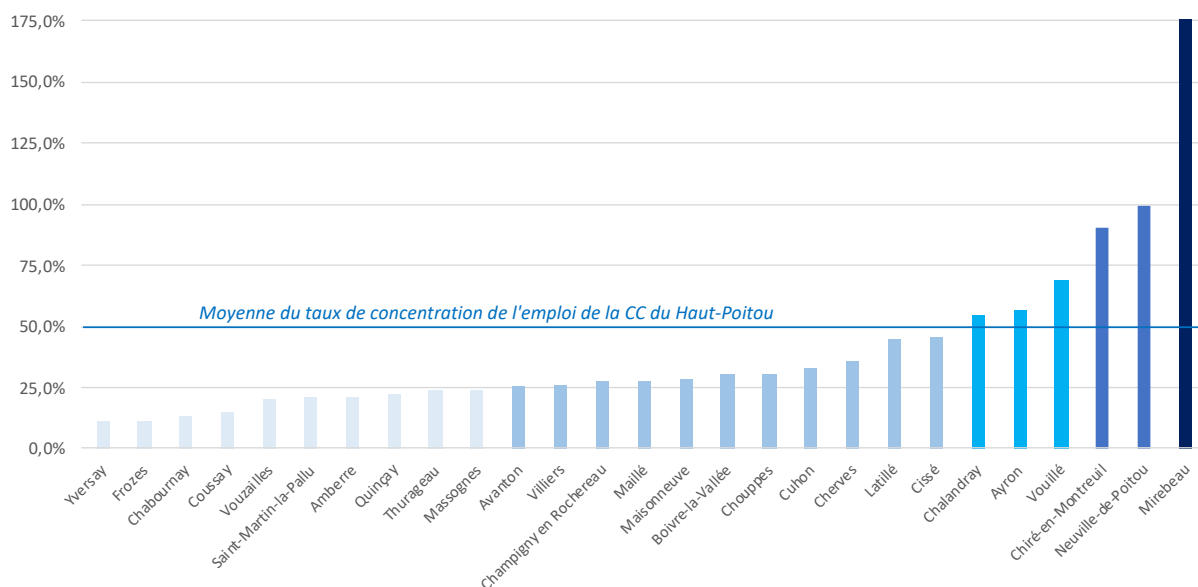


Figure 14. Concentration de l'emploi dans les communes de la CC du Haut-Poitou en 2021 (emplois / actifs occupés, INSEE)

La comparaison des structures de catégories socioprofessionnelles entre les emplois (au lieu de travail) et les actifs (au lieu de résidence) **atteste d'un déficit d'emplois sur le territoire pour toutes les catégories**, à l'exception des agriculteurs qui sont à l'équilibre. Le déficit est particulièrement marqué chez les professions intermédiaires, les cadres et les employés. La part élevée des ouvriers dans la structure d'emplois de la Communauté de Communes du Haut-Poitou renvoie au poids relatif de l'industrie supérieur à la moyenne départementale, mais le nombre d'actifs ouvriers qui résident sur le territoire reste supérieur au nombre d'emplois d'ouvriers. Notons que cette catégorie socioprofessionnelle révèle la part d'actifs sans emploi la plus élevée (11%).

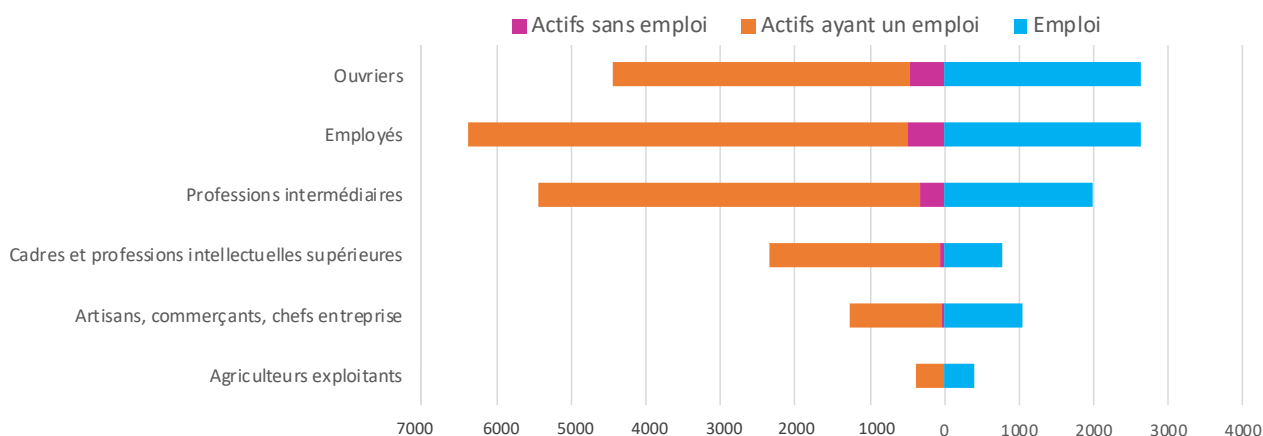


Figure 15. Emplois et Actifs par catégorie socioprofessionnelle en 2021 (INSEE)

■ Le contexte économique communal

La commune de Chalandray présente un nombre conséquent d'actifs, environ 80 % de sa population en 2021 (INSEE). Ainsi, le taux de chômage y est assez faible, de l'ordre de 7.3%, équivalent au taux de chômage de la CC Haut Poitou, et en diminution depuis 2015.

Pour autant le nombre d'actif ayant un emploi résidant dans la zone est supérieur au nombre d'emplois dans la zone, démontrant la carence d'emplois sur la commune. Ainsi le taux de concentration de l'emploi de la commune est de l'ordre de 54.8 en 2021. Bien que ce constat ne soit pas catastrophique, il faut souligner que cet indice de concentration de l'emploi est en baisse ces dernières années. Ainsi le nombre d'actifs travaillant sur la commune de résidence est en baisse depuis 201 ; seuls 15.6% des actifs travaillent au sein de la commune de Chalandray.

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	17 941	100	18 425	100	18 947	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	3 555	19,8	3 701	20,1	2 958	15,6
dans une commune autre que la commune de résidence	14 387	80,2	14 724	79,9	15 989	84,4

Figure 16. Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur le territoire sont les employés et les ouvriers, représentant 27.9% chacune des catégories socioprofessionnelles.

Le secteur de l'industrie est déjà bien présent sur le territoire communal, puisque 92% des emplois sont consacrés à l'industrie. L'agriculture reste timide sur le territoire communal.

Catégorie socioprofessionnelle	Nombre	%
Ensemble	9 460	100,0
Agriculteurs exploitants	396	4,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1 030	10,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	770	8,1
Professions intermédiaires	1 982	21,0
Employés	2 639	27,9
Ouvriers	2 642	27,9

Figure 17. Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021

Secteur d'activité	2010		2015		2021			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	9 906	100,0	9 834	100,0	9 460	100,0	45,8	80,4
Agriculture	696	7,0	911	9,3	598	6,3	23,8	35,4
Industrie	2 111	21,3	1 842	18,7	1 810	19,1	30,8	92,6
Construction	1 003	10,1	948	9,6	944	10,0	12,8	70,4
Commerce, transports, services divers	3 308	33,4	3 159	32,1	3 146	33,3	42,5	74,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 788	28,1	2 973	30,2	2 962	31,3	73,6	91,4

Figure 18. Emplois selon le secteur d'activité en 2021

La faible part d'actifs travaillant dans la commune de résidence génère obligatoirement des déplacements à l'extérieur de la commune. La grande majorité de ces déplacements se font via l'utilisation de véhicules individuels.

Ce qu'il faut retenir ...

- **Le constat d'une baisse des emplois ces dernières années sur le territoire de l'intercommunalité ;**
- **Une sphère productive, incluant les emplois industriels, plus marquée par la baisse du nombre d'emplois ;**
- **Un tissu économique intercommunal essentiellement composé de très petites entreprises ;**
- **Une dépendance des emplois liés à la sphère productive à des grands établissements ;**
- **Une intercommunalité qualifiée de résidentielle, avec une concentration de l'emploi assez faible ;**
- **Des déplacements importants, notamment à l'extérieur du territoire intercommunal, pour rejoindre les lieux de travail ;**
- **Un déficit du nombre d'emplois sur le territoire.**

■ L'impact du projet sur le contexte économique local

La mise en place d'une activité agro-industrielle supplémentaire à Chalandray renforce l'ancrage de la coopérative sur son territoire en contribuant notamment au développement de l'emploi sur cette zone rurale, ayant des effets favorables sur le maintien du service public dans les campagnes. Sans oublier l'effet bénéfique pour les différents budgets des collectivités locales qui prélèveront des taxes.

En raison des échanges de chaleur avec le site ICPE en proximité, un des avantages indéniables est l'absence de coûts de chauffage. Cet avantage permet d'envisager une culture qui n'est plus liée aux saisons :

	Année 1												Année 2												Année 3											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Tomate saison																																				

période de plantation

période de croissance des plantes

période de récolte

La production en serre permet de ne pas être tributaire des saisons et du climat et assure ainsi une production linéaire toute l'année. La culture de tomates est demandeuse et gourmande en main-d'œuvre. Du fait de leur croissance importante, les plantes doivent être palissées, effeuillées et taillées très régulièrement. Néanmoins, il existe une très grande disparité dans les temps de travaux selon les types de tomates cultivées. Par exemple, en tomate cerise la vitesse de récolte est de 37Kg/h alors qu'en grappe elle est de 160Kg/h. Par ailleurs, la densité de tomate cerise est plus élevée ce qui entraîne des temps d'effeuillage et de taille plus longs alors que la descente est plus rapide, car les plantes sont plus légères.

La vitesse d'effeuillage est de l'ordre de 5 à 12 têtes/min. Celle de descente de 10 à 15 têtes/min.

Ainsi au regard d'une production annuelle, et de la nécessité de main-d'œuvre, le nombre d'Unité de Travail Humain (UTH) prévu pour ce projet est de 12 CDI, complétés par 8 personnes saisonnières en pleine production. Cet UTH pourra doubler en cas de changement de variétés.

La création de cette nouvelle activité permet donc de renforcer à la fois le secteur industriel des territoires, que ce soit le territoire communal ou intercommunal, mais aussi le secteur agricole, qui est peu représenté notamment à l'échelle de la commune.

Ainsi, en réponse aux enjeux identifiés :

- **Le constat d'une baisse des emplois ces dernières années sur le territoire de l'intercommunalité et la commune ;**

Le projet permet la création de nouveaux emplois ancrés sur le territoire

- **Une sphère productive, incluant les emplois industriels, plus marquée par la baisse du nombre d'emplois ;**

Cette activité agro-industrielle permet de contrer en partie la perte d'emplois dans la sphère productive

- **Un tissu économique intercommunal essentiellement composé de très petites entreprises ;**

Il s'agit ici de la possibilité de créer une nouvelle entreprise comprenant 10 à 20 salariés, au moins dans un premier temps. Cela permet donc de renforcer à minima la strate d'entreprises intermédiaires.

- **Une dépendance des emplois liés à la sphère productive à des grands établissements ;**

La création d'un nouvel établissement permet de diminuer ce phénomène, et de réduire la dépendance de la sphère productive aux grands établissements actuels, et parfois impactés par une perte d'emplois importante.

- **Une intercommunalité qualifiée de résidentielle, avec une concentration de l'emploi assez faible ;**

Cette nouvelle entreprise permet une création d'emplois sur le territoire communal compris dans l'intercommunalité. Cela permet donc d'augmenter le nombre d'emplois sur la commune, qui pour l'heure reste inférieur au nombre d'actifs. Bien qu'il n'y a aucune certitude à ce que les salariés habitent le territoire (communal ou intercommunal), cela permet tout de même d'attendre un impact positif sur la concentration de l'emploi.

- **Des déplacements importants, notamment à l'extérieur du territoire intercommunal, pour rejoindre les lieux de travail ;**

Une nouvelle source d'emplois sur le territoire est perçue comme positive sur les déplacements. Il est ainsi à espérer moins de déplacements, et à minima des déplacements moins importants, pour les salariés de cette entreprise. Même si cela reste à petite échelle, il s'agit tout de même d'une incidence positive sur les déplacements résidence-travail.

- **Un déficit du nombre d'emplois sur le territoire.**

L'implantation de cette nouvelle entreprise projette la création à minima d'une douzaine d'emplois.

1.2.2.2 La souveraineté alimentaire

Le projet s'inscrit dans une philosophie de souveraineté alimentaire, notamment en application du Projet Alimentaire Territorial.

En effet, souhaitant inciter des démarches innovantes, une enquête a été menée de juin à juillet 2021, auprès des agriculteurs du territoire du Haut Poitou ayant un attrait pour la production alimentaire de proximité.

Cette démarche a permis d'établir un diagnostic des caractéristiques, des attentes et des besoins des producteurs du Haut Poitou.

À partir de ces constats, les premières actions planifiées pour 2022 en lien avec la PAT sur le territoire du Haut Poitou sont :

- Promouvoir les actions en faveur du « bien manger » en direction du public scolaire en lien avec l'équipe éducative et les agents de la restauration.
- Rendre visible et actualisée l'offre de produits alimentaires de proximité par la création d'un guide des producteurs du Haut Poitou.
- Organiser des forums de rencontre et d'échange d'informations avec les agriculteurs et les partenaires du territoire.

Ce PAT décline 4 orientations :

- Instaure une véritable démocratie alimentaire sur le territoire ;
- Engager le territoire dans la transition agro-écologique et l'autonomie alimentaire, pour préserver la ressource en eau, la biodiversité et la santé humaine ;
- Accompagner et soutenir les agriculteurs locaux ;
- Relocaliser les filières agro-alimentaires équitables et durables.

L'un des objectifs du projet, objet de la présente mise en compatibilité du PLU, est la mise en place d'une filière d'approvisionnement locale de tomates à destination d'opérateurs locaux comme le parc du Futuroscope. En effet, cette nouvelle unité de production agro-alimentaire entend valoriser ses produits en circuit court favorisant ainsi la souveraineté alimentaire locale.

1.3 La procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

1.3.1 La compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD se décline en plusieurs axes et plusieurs orientations :

Axes / orientations	Compatibilité du projet
A- UN CADRE DE VIE VALORISE/ UN PROJET INTEGRE AU PAYSAGE	
Préserver le maillage bocager, élément constitutif du bocage	Une haie devra être supprimée dans le cadre de la présente déclaration de projet. En compensation, un nouveau linéaire de haie à planter est prescrit dans le règlement du PLU.
Préserver les panoramas et les sites remarquables	Le projet n'a pas d'impact sur les panoramas et les sites remarquables. Il s'insère dans un écrin vert lui permettant de limiter les impacts visuels.
Valoriser l'intégration paysagère des extensions urbaines	Le projet ne se veut pas être une extension linéaire de l'urbanisation, et n'impacte pas l'entrée de bourg. L'extension sur l'espace agricole est limitée au strict besoin de l'entreprise et se fait en extension de l'enveloppe urbaine du centre bourg.
A- UN CADRE DE VIE VALORISE/ UN URBANISME ADAPTE AU TERRITOIRE ET A SON EQUIPE	
Préserver les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis existants	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
Sans compromettre l'innovation architecturale	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
A- UN CADRE DE VIE VALORISE/ UNE AGRICULTURE PRESERVEE	

	L'extension de la zone Ue se fait dans le prolongement de l'enveloppe du bourg existante.
B- UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MODERE / UN PROJET D'URBANISME ECONOMIE EN FONCIER PRIVILEGIANT LA DENSIFICATION ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG	
Organiser le développement urbain autour du bourg	Ce projet se situe au nord du bourg, en extension de ce dernier
Permettre une évolution modérée des villages et des hameaux	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
Pérenniser le bâti d'intérêt patrimonial et architectural dans les écarts	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
B- UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MODERE / PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES IMPLANTEES SUR LE TERRITOIRE	
Permettre le maintien des activités de tourisme et de loisirs	Le projet prévoit le déplacement d'un itinéraire de randonnée existant, passant en limite sud du projet. Afin d'éviter que ce dernier ne traverse le site industriel, il est proposé de déplacer ce chemin pour préserver le cadre de vie et l'itinéraire de randonnée.
Permettre le maintien des activités économiques existantes et l'accueil d'autres activités	Le projet s'inscrit pleinement dans cette orientation, permettant à la fois de pérenniser le site et l'activité de la COC, mais aussi de diversifier le tissu économique via l'implantation d'une activité agro-industrielle, permettant ainsi la diversité de l'emploi. Cette même orientation précise la possibilité de « reprendre le document d'urbanisme pour répondre à des projets d'intérêt général, non identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU », ce qui est bien le cas de ce projet, nécessitant une extension de la zone Ue.
B- UN PROJET DE DEVELOPPEMENT MODERE / AMELIORER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET PRENDRE EN COMPTE LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	
	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
C- DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET CONNECTE / FAVORISER LA MOBILITE DURABLE	
Valoriser les modes doux	Le projet se fait en extension du centre bourg et propose une offre d'emploi locale, ce qui favorise l'accessibilité du site via des mobilités actives.
Accompagner le développement des transports en commun	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
C- DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET CONNECTE / VALORISER LES RESSOURCES ENERGETIQUES LOCALES	
	Le projet s'inscrit dans cette orientation en favorisant la réutilisation des énergies perdues de la COC, mais aussi le développement d'énergie renouvelable en accompagnement de cette nouvelle implantation
C- DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET CONNECTE / LA MIXITE COMME PROJET DE TERRITOIRE	
	Le projet n'a pas d'impact sur cette orientation
D- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN / MODERATION PAR LA TYPOLOGIE DES TERRAINS CONSOMMES	
	Le projet prévoit une extension du centre bourg sur un espace agricole. La consommation d'espace est limitée au juste besoin et en conséquence du projet.

D- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN / MODERATION PAR LA TAILLE DES PARCELLES	
	Il n'est pas possible de définir la densité d'un aménagement à vocation économique comme celui du projet. En revanche, le projet présente un taux d'occupation des sols élevés.
D- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN / LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
	Le projet se fait en extension mesurée du centre bourg, borné par un écran de verdure, limitant ainsi l'étalement urbain. Le projet se veut économe en consommation d'espace en optimisant le foncier mobilisé pour le projet.


Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est pleinement compatible avec le PADD et aucune modification de ce dernier n'est nécessaire.

1.4 Pourquoi une procédure de déclaration de projet ?

La déclaration de projet a pour objectif de permettre l'extension d'une zone Ue sur une zone A pour pérenniser et optimiser une industrie agro-alimentaire existante. Cette évolution du document d'urbanisme inclut :

- La réduction d'une zone A au profit d'une zone U ;
- La modification d'une haie protégée au règlement graphique du PLU ;
- La modification d'un chemin de randonnée protégé au règlement graphique du PLU.

Ainsi, pour répondre à ce projet, deux solutions sont possibles :

-  Mener parallèlement 3 procédures de révisions allégées, considérant que les trois modifications à effectuer relèvent de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

 Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Dans le contexte du projet, la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU apparait comme la solution la plus adéquate. En effet, le projet peut être caractérisé d'intérêt général, ce qui est un critère pour une déclaration de projet. La procédure permet de modifier l'ensemble des dispositions réglementaires en conséquence du projet, et permet de traiter le projet dans son ensemble. Cependant cette procédure ne peut porter que sur un seul objet : le projet de développement de la COC.

La mise en compatibilité du PLU se traduira par l'évolution des règlements écrit et graphique du PLU.

CHAPITRE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.2.1 Extension de la zone Ue

En réponse au projet porté par la COC, la zone **Ue est étendue** en lieu et place d'une partie de la zone agricole. Cette extension représente une surface de l'ordre de **3,5ha**.

Communauté de Communes du Haut-Poitou

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de CHALANDRAY

Zonage après modification du PLU

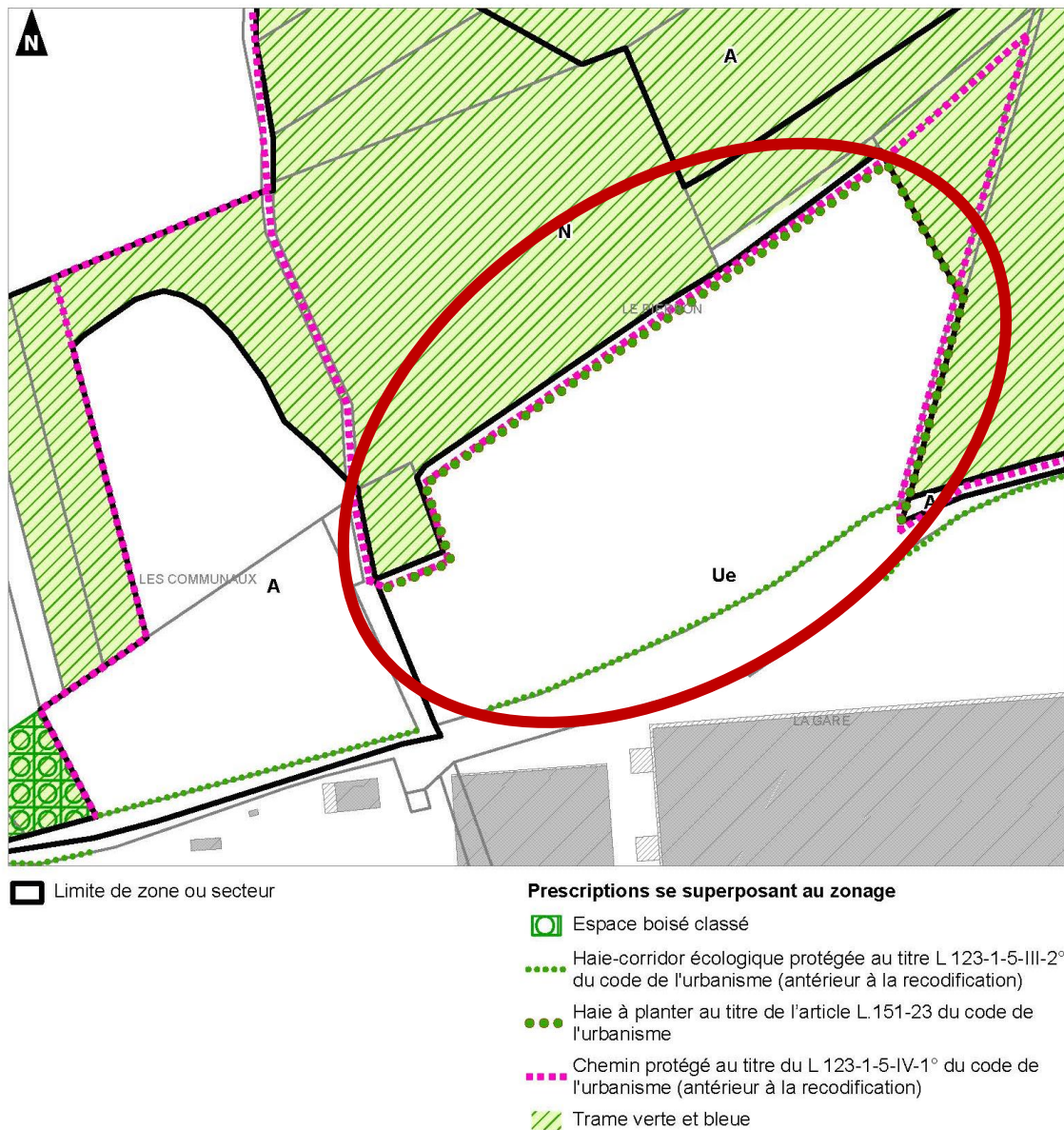


Figure 20. Illustration de l'extension de la zone Ue

2.2.2 L'évolution des haies à préserver

Le site présente actuellement, dans le document d'urbanisme en vigueur, des linéaires de haies à préserver. Une de ces haies ne peut être préservée dans le projet, et nécessite donc une évolution du règlement graphique. Une autre sera à minima impactée, notamment par la nécessité de création d'accès et d'optimisation du foncier existant, et nécessite donc une modification du règlement écrit. Enfin, en compensation des deux évolutions précédentes, un nouveau linéaire est à créer, et nécessite donc une évolution du règlement graphique et du règlement écrit.

2.2.2.1 Suppression d'un linéaire de haie

Le linéaire de haie, précisé au règlement graphique du PLU, situé à l'ouest du projet, ne peut être préservé en tant que tel dans le projet de développement de la COC. Ainsi cette protection doit être supprimée dans le document d'urbanisme.

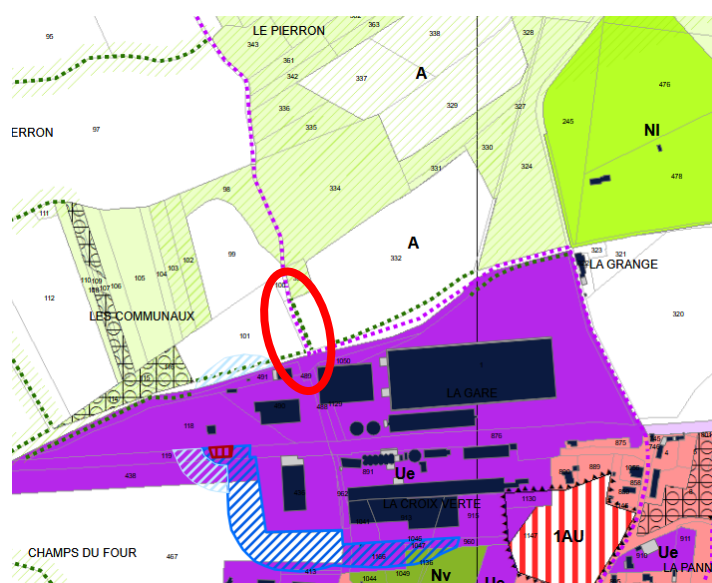


Figure 21. Extrait du règlement graphique modifié illustrant la haie à supprimer

2.2.2.2 Nouveau linéaire de haie à planter

En compensation du linéaire supprimé à l'ouest du secteur de projet, un nouveau linéaire, qui a vocation à devenir équivalent en termes de fonctionnalité, devra être planté sur la frange nord est du site. Ainsi une nouvelle prescription intitulée « Haie à planter au titre de l'article L.151-23 » est ajoutée au règlement graphique du PLU.

Pour rappeler, l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des éléments à protéger ou à prescrire pour répondre à des enjeux écologiques.

Extrait de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

En conséquence, le règlement graphique du PLU est modifié comme suit :

Communauté de Communes du Haut-Poitou

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de CHALANDRAY

Zonage après modification du PLU

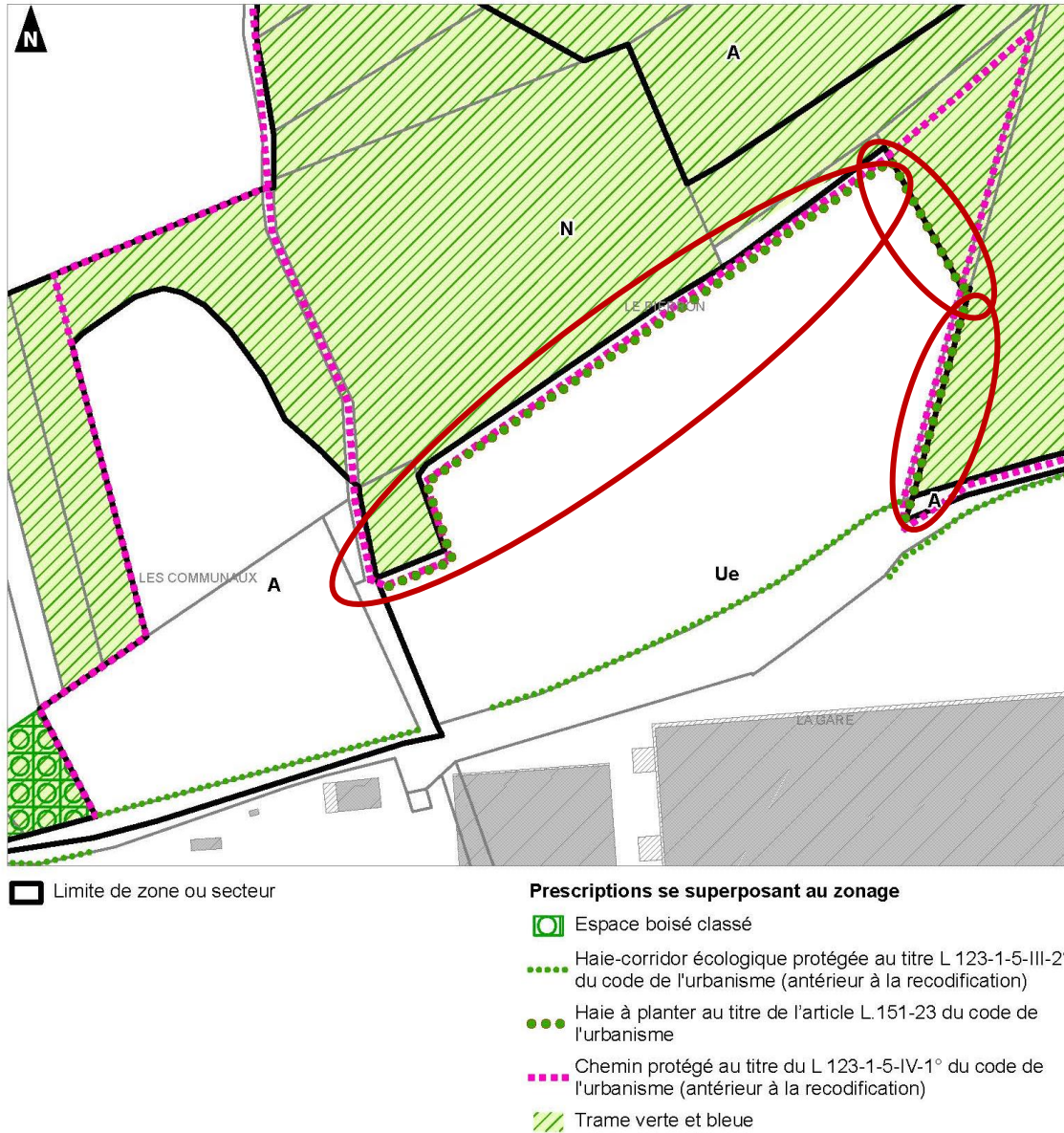


Figure 22. Extrait du règlement graphique modifié illustrant la haie à créer

2.2.2.3 Modification des dispositions règlementaires des « haies à conserver »

Cette modification ne nécessite aucune évolution du règlement graphique. Seul le règlement écrit se voit modifié. Cette modification est traitée au chapitre 2.3.2.

2.2.3 Le déplacement d'un chemin de grande randonnée

Le site est bordé par un chemin de Grande Randonnée, qui est une variante du parcours communal des Chemins Creux.

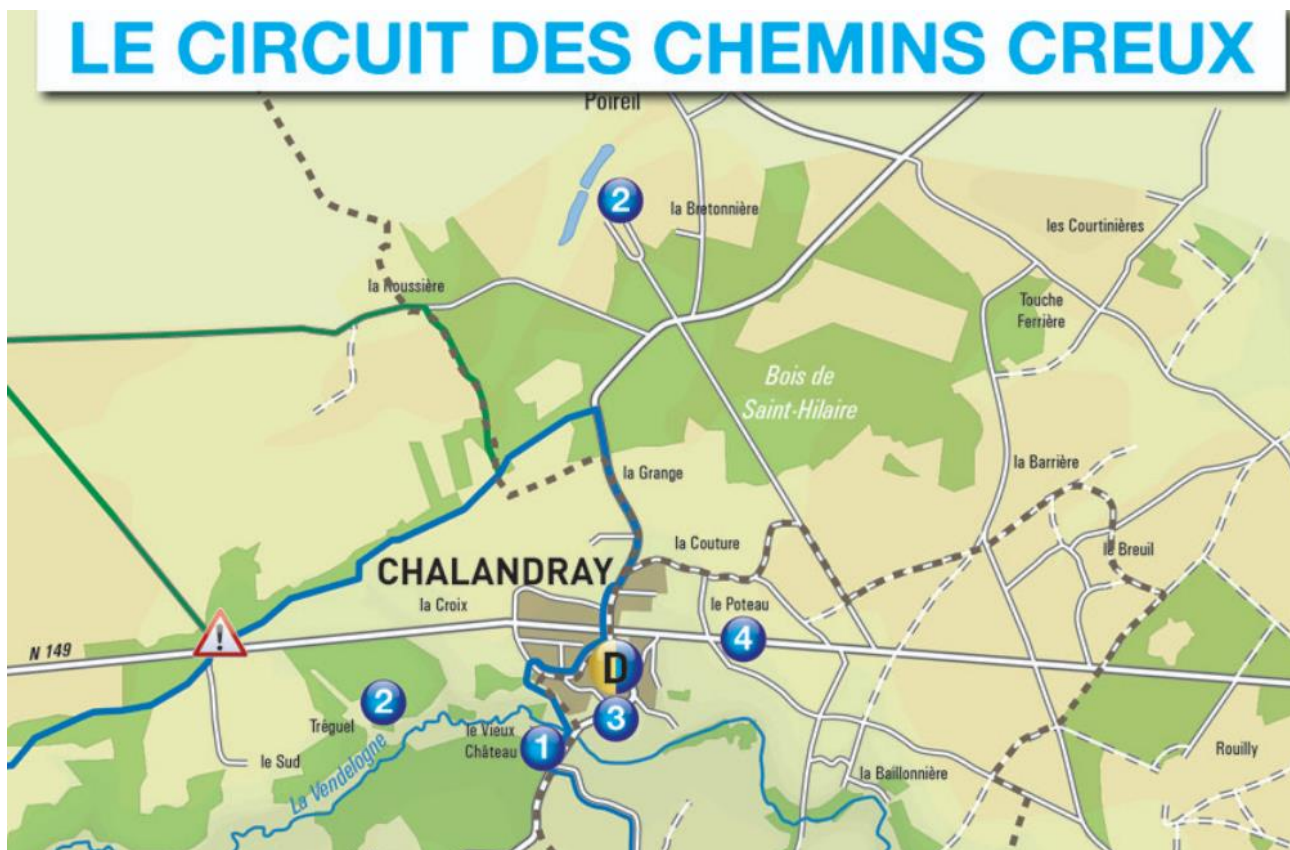


Figure 23. Extrait du circuit de randonnée des Chemins Creux

Ce chemin est protégé au règlement graphique du PLU.

La COC se rend propriétaire de ce chemin qui basculera donc dans le domaine foncier privé. Des études ont été réalisées dans le cadre d'une réflexion de déplacement de ce chemin. Elles ont conduit à retenir le tracé suivant :

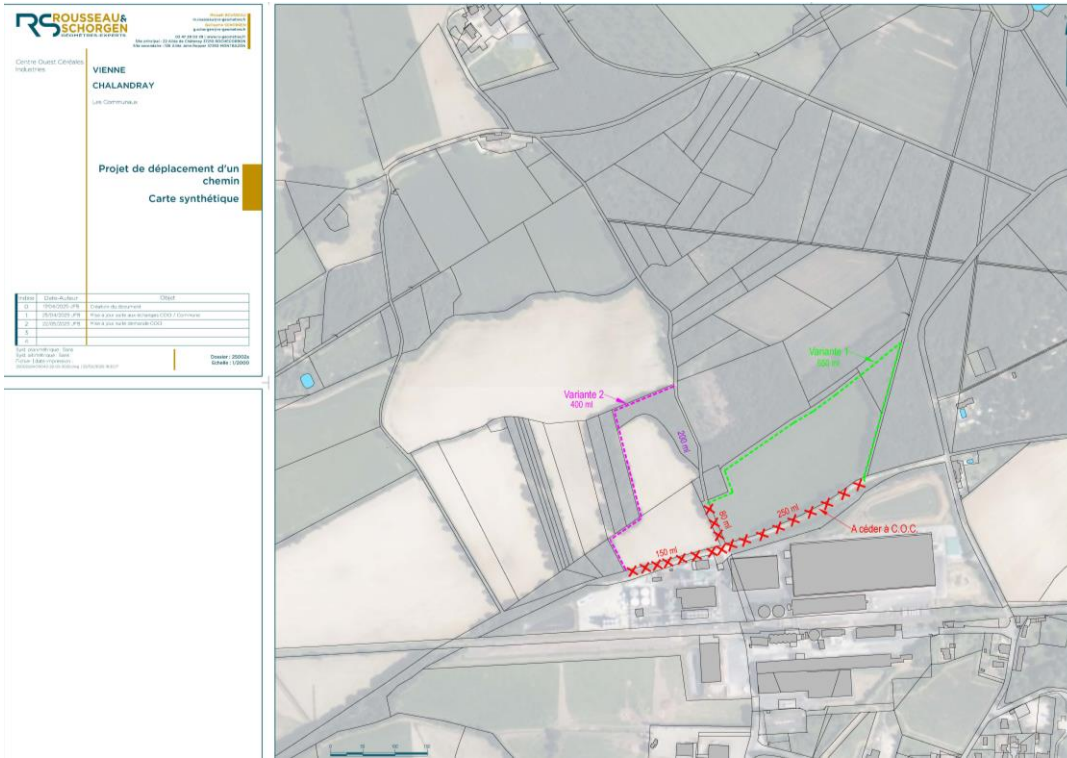


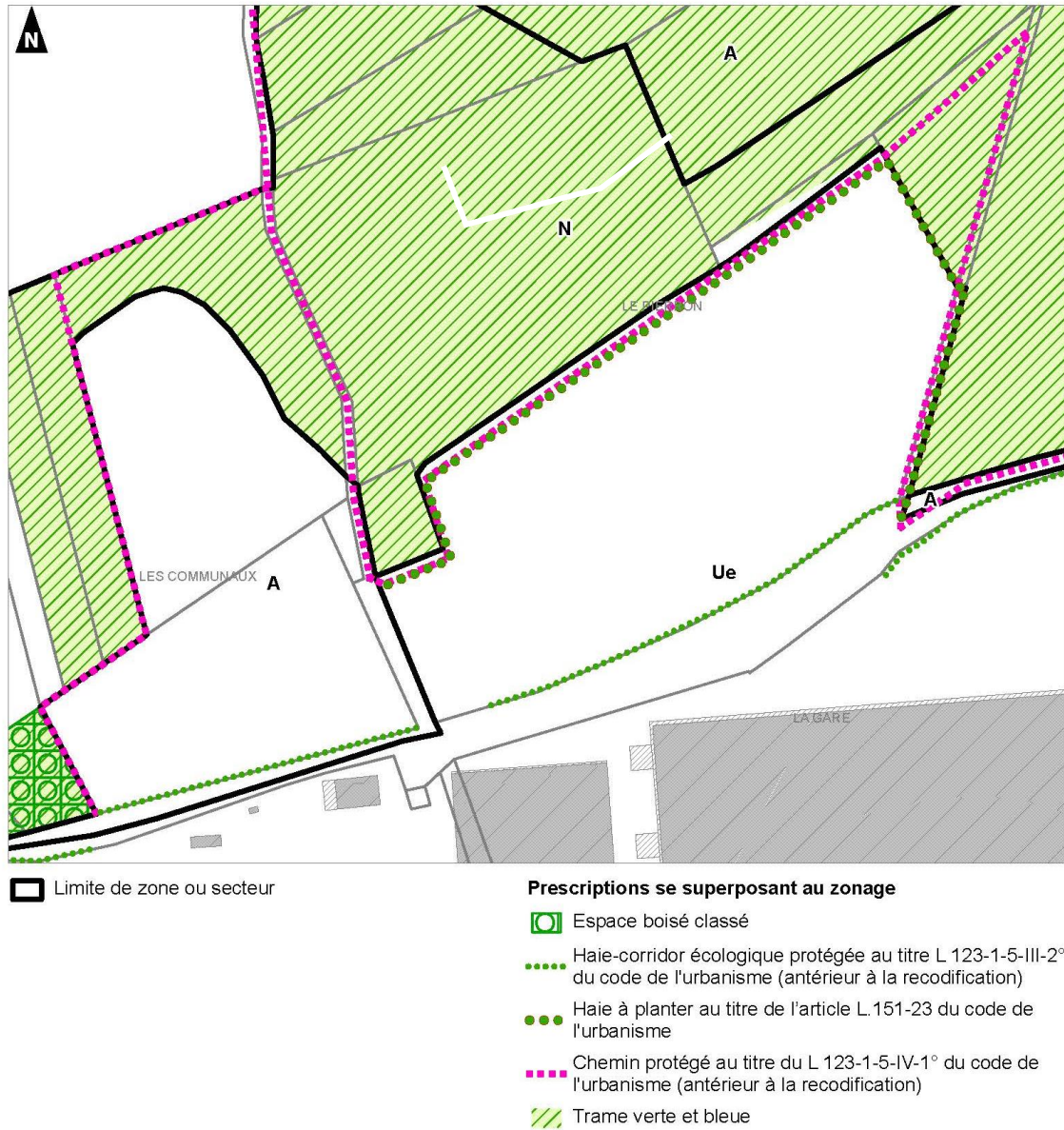
Figure 24. Plan illustrant les variantes retenues pour le déplacement du chemin de randonnée

En conséquence, le tracé du chemin protégé au règlement graphique du PLU est modifié comme suit :

Communauté de Communes du Haut-Poitou

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité
du PLU de la commune de CHALANDRAY

Zonage après modification du PLU



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

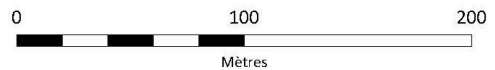


Figure 25. Extrait du règlement graphique modifié illustrant le déplacement du chemin de randonnée

2.3 Les évolutions du règlement écrit du PLU

2.3.1 La modification du règlement écrit de la zone Ue

Dans le règlement écrit en vigueur, au sein de la zone Ue, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière sont interdites. Le projet présente une activité considérée comme agro-industrielle, il apparaît donc nécessaire de supprimer cette disposition au règlement écrit. De plus, face au constat de la construction de logements de fonction en zone Ue devenant par la suite des résidences principales, les élus souhaitent supprimer la possibilité de construction de logements de fonction dans la zone Ue, dont la destination principale est économique, considérant que les logements de fonction ne sont pas justifiés. De plus, ils souhaitent supprimer la possibilité d'extension des logements de fonction existant.

Ainsi le règlement écrit sera modifié comme suit :

Article 1- Ue - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à usage d'habitation ~~autres que les logements de fonction.~~
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone.
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- ~~Les constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.~~

Article 2 - Ue - occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les logements de fonction s'ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise,
- L'extension* des constructions* existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m² de surface de plancher* par logement.

Non réglementé

2.3.2 La modification des dispositions règlementaires concernant la protection des haies

Le règlement écrit du PLU en vigueur dispose les règles concernant la protection des haies, au titre de l'ancien article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne concernent que les haies existantes. La présente modification permet d'imposer ces dispositions règlementaires aussi aux haies à créer. La référence juridique est antérieure à la recodification du Code de l'Urbanisme en 2015. Cependant, le choix est fait ici de ne pas modifier cette référence, notamment au regard du PLUi-H en cours qui permettra de remettre

d'équerre et à équivalence l'ensemble des protections. Ainsi le règlement écrit, dans ses dispositions générales sera modifié comme suit :

2.3.2.1 Evolution des dispositions règlementaires des haies à protéger

Les haies protégées

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire,
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes, selon la liste des essences locales (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées)..

En bordure de cours d'eau, les précautions suivantes sont obligatoires :

- alterner les zones ensoleillées et ombragées,
- ne pas abandonner les branchages coupés,
- couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau

Dès lors que cela est nécessaire et justifié, une tolérance concernant l'arrachage ponctuel d'une haie identifiée au règlement graphique pourra être accordée, notamment pour la création d'accès ou l'implantation de nouvelles constructions. L'arrachage ne pourra pas conduire à la destruction totale de la haie et devra rester dans une proportion de l'ordre de 10 à 20 % du linéaire de haie existant sur le site.

2.3.2.2 La création d'une nouvelle disposition règlementaire visant la plantation de nouveaux linéaires de haie

En compensation de la haie arrachée sur la frange ouest du projet, un nouveau linéaire de haie devra être planté sur la frange nord est du projet. Un diagnostic des haies du site relève un intérêt de la haie arrachée pour les chiroptères, notamment en raison de la présence d'arbres qui sont des gîtes. Il est donc souhaitable, en mesure de compensation, que le nouveau linéaire de haie présente des essences locales, favorables aux chiroptères.

En conséquence, l'article 13 des dispositions générales du règlement écrit sera amendé des nouvelles dispositions règlementaires suivantes :

Les haies à planter (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les linéaires identifiés au règlement graphique, des nouvelles haies devront être plantées. Ces dernières devront se composer d'essences locales. Les espèces favorables aux chiroptères, et notamment à leur gîte, seront favorisées.

2.4 Bilan des surfaces du PLU avant et après la déclaration de projet

Le bilan des surfaces des zones du PLU avant et après la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est résumé dans le tableau ci-dessous :

	Avant	Après
1AU	33871,1	33871,1
A	17129452,0	17089835,5
Ah	68513,0	68513,0
Ap	3163239,4	3163239,4
N	3272862,2	3272862,2
Nh	39354,5	39354,5
Ni	441998,6	441998,6
NI	97446,4	97446,4
Nv	9142,9	9142,9
Ua	499327,5	499327,5
Ua1	4746,8	4746,8
Ue	221082,4	260698,8
Ux	63556,5	63556,5

2.5 La compatibilité avec le SCOT SEUIL DU POITOU

La présente déclaration de projet doit être compatibles avec le SCOT du territoire dans lequel s'insère la commune de Chalandray : le SCOT Seuil du Poitou. Ce dernier a été approuvé en 2020. La fiche suivante synthétise les grandes ambitions du SCOT.

La présente déclaration de projet concerne plusieurs axes du DOO du SCOT :

- L'armature territoriale, et notamment l'armature économique ;
- L'armature écologique ;
- La gestion économe de l'espace.

AVEC LE SCOT, VOTRE TERRITOIRE VA DE L'AVANT !

Le SCOT est entré en vigueur en août 2020.
 Ce document d'urbanisme définit le projet d'aménagement du territoire du Seuil du Poitou pour les 15 prochaines années. Au travers de ses 52 objectifs, il fixe de nouvelles règles en matière d'environnement, de développement économique et commercial, d'habitat, de déplacements, d'énergies renouvelables... Autant de domaines qui vous concernent.

Vers un territoire vivant, sain et facile à vivre, moins gourmand en énergie et en foncier.

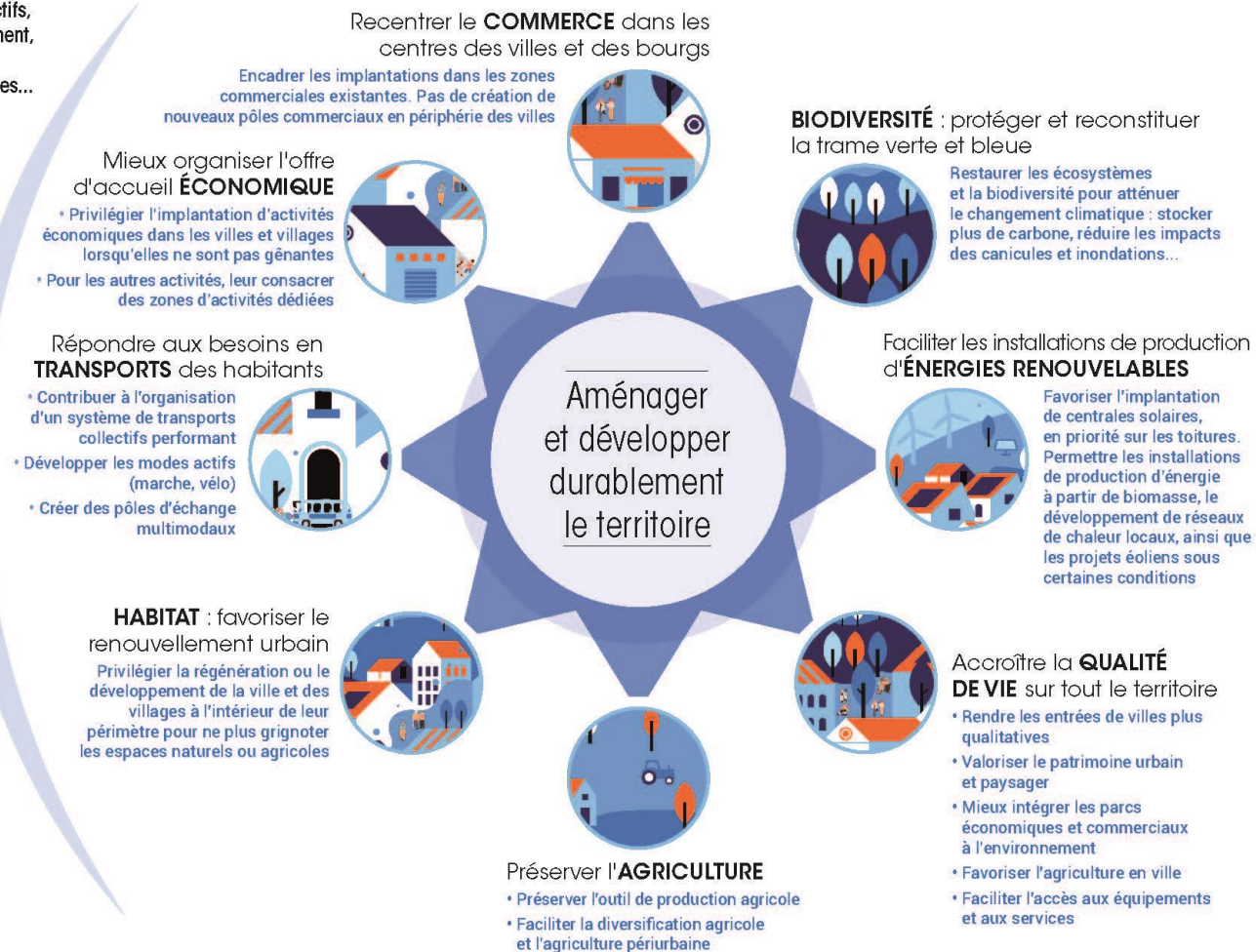
LES PRINCIPAUX ENJEUX

-  Améliorer la qualité de vie des habitants
-  Atténuer le changement climatique et adapter le territoire à ce dernier
-  Cultiver l'attractivité du territoire du Seuil du Poitou
-  Construire un territoire solidaire
-  Répondre aux évolutions de la société

En somme, le SCOT permet d'aménager et de développer durablement le territoire.

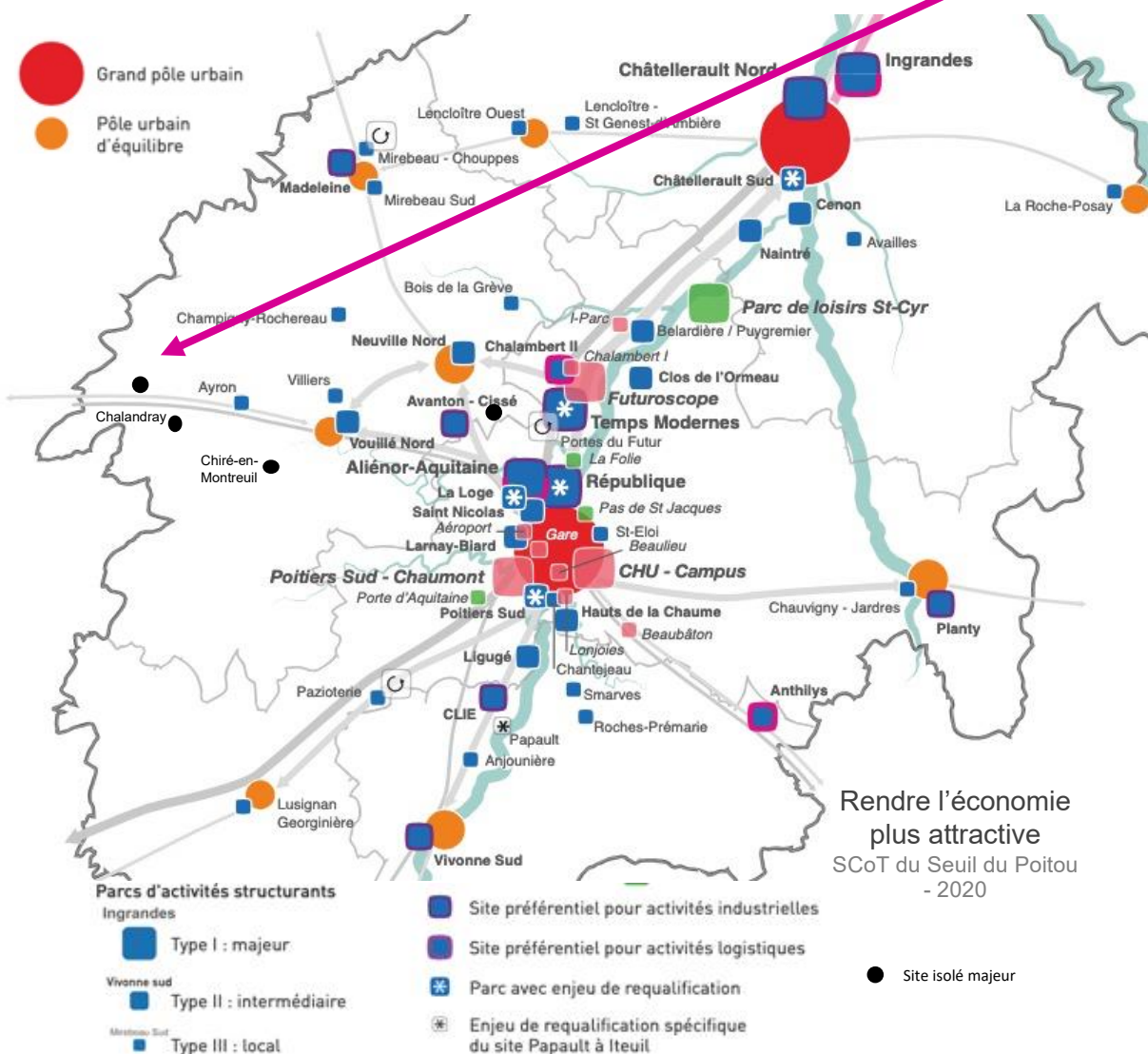
LE SCOT, UN OUTIL AU SERVICE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU)

Les PLU déclinent les objectifs du SCOT à l'échelle d'une intercommunalité ou d'une commune et établissent les outils réglementaires permettant leur mise en œuvre. En particulier, les PLU déterminent l'affectation des sols et encadrent les permis de construire.



2.5.1 L'armature territoriale

Au sein de l'armature territoriale du SCOT, le site de la COC représente un site d'activité isolé majeur (site mono-entreprise).



Le SCOT précise dans son DOO que ces sites ont la possibilité de se développer par extension sous conditions :

Les entreprises isolées peuvent se développer sur leur site. Des extensions sont possibles pour les **sites mono-entreprise** à condition que :

- l'extension soit réservée à l'activité déjà présente (entreprise principale ou sous-traitants étroitement liés) ou à la diversification des activités de l'entreprise présente,
- le développement soit compatible avec la protection de l'environnement et des paysages, et ne produise pas de nuisances fortes pour l'habitat situé à proximité.
- L'optimisation des implantations sur les terrains déjà artificialisés ait été recherchée avant l'extension sur des terres agricoles ou naturelles.

L'évolution d'éventuelles réserves foncières doit être maîtrisée par les outils réglementaires du PLU.

Cette possibilité d'extension est notamment ouverte aux sites mono-entreprise identifiés par le SCOT (cf. tableau ci-après).

Figure 26. Extrait du DOO du SCOT -p 21

Le projet pour lequel est réalisée la présente déclaration de projet concerne une diversification de l'activité de la COC déjà existante. Sans la présence de l'activité de la COC, le projet ne serait pas réalisable dans ces conditions. Le projet se nourrira des reliquats d'énergie produits par l'activité principale de la COC.

Le projet a déjà intégré les enjeux environnementaux qui sont de fait traduits réglementairement dans la déclaration de projet, à savoir :

- La conservation du chemin de randonnée en organisant son déplacement,
- La préservation au mieux des haies existantes ;
- La plantation de nouvelles haies à vocation écologique, paysagère, mais aussi de gestion des nuisances, notamment sonores, même si l'activité ne va pas générer une forte nuisance sonore.

Enfin, la zone Ue est entièrement occupée par la COC et ne peut accueillir le projet sans extension de cette dernière.

→ Ainsi, la présente déclaration de projet est entièrement compatible avec l'armature économique du SCOT Seuil du Poitou.

2.5.2 L'armature écologique

Le site du projet ne se situe pas au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au SCOT, ou encore dans un espace présentant des enjeux pour les continuités écologiques.

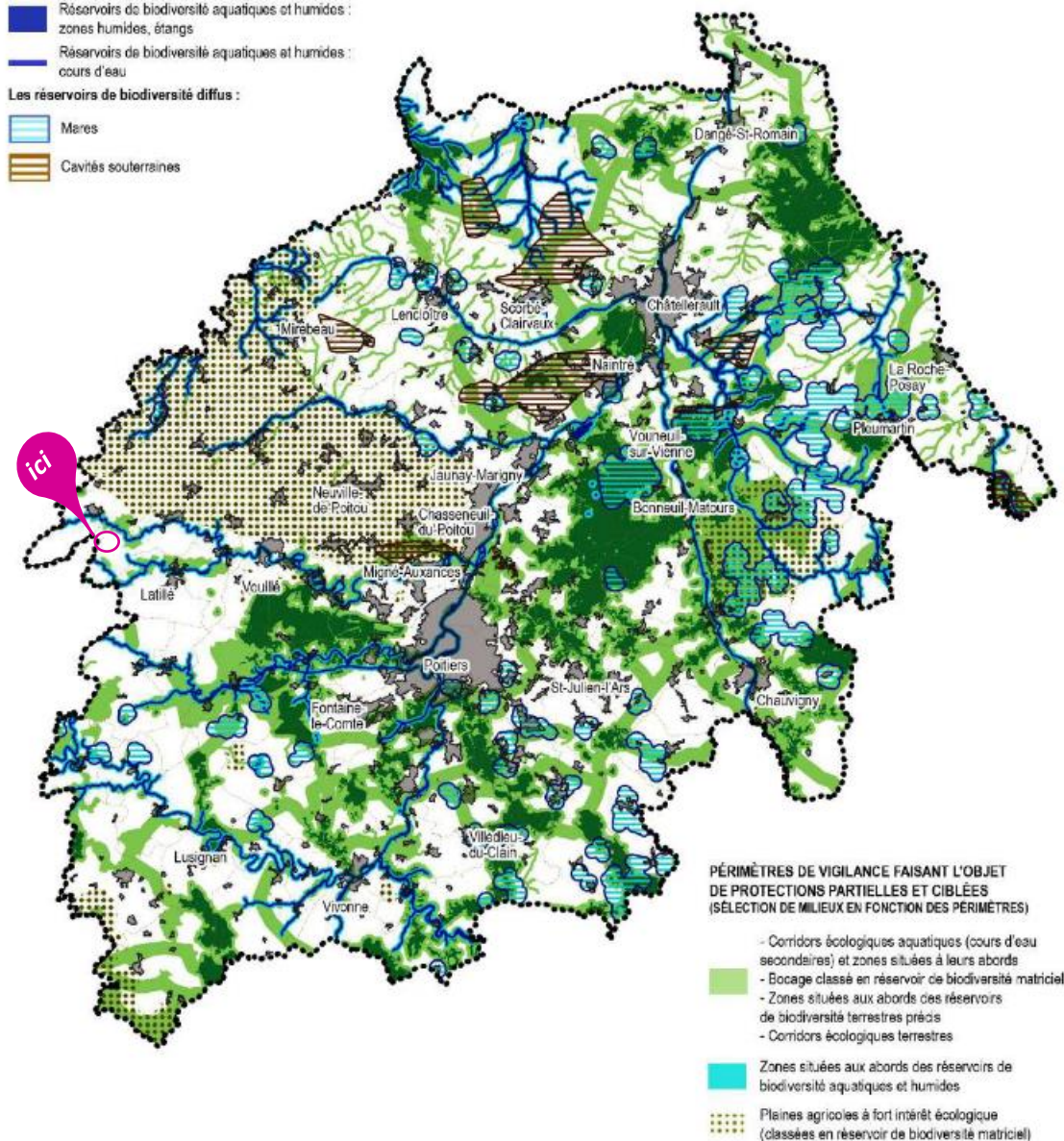
LES MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS

Les réservoirs de biodiversité précis :

- Réservoirs de biodiversité terrestres (forêts y compris alluviales, pelouses sèches, landes)
- Réservoirs de biodiversité aquatiques et humides : zones humides, étangs
- Réservoirs de biodiversité aquatiques et humides : cours d'eau

Les réservoirs de biodiversité diffus :

- Mares
- Cavités souterraines



- PÉRIMÈTRES DE VIGILANCE FAISANT L'OBJET DE PROTECTIONS PARTIELLES ET CIBLÉES (SÉLECTION DE MILIEUX EN FONCTION DES PÉRIMÈTRES)**
- - Corridors écologiques aquatiques (cours d'eau secondaires) et zones situées à leurs abords
 - - Bocage classé en réservoir de biodiversité matriciel
 - - Zones situées aux abords des réservoirs de biodiversité terrestres précis
 - - Corridors écologiques terrestres
 - - Zones situées aux abords des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides
 - - Plaines agricoles à fort intérêt écologique (classées en réservoir de biodiversité matriciel)

Source : LPO Vienne et Vienne Nature pour le SMASP, MOS du SMASP à partir de Fichiers fonciers DGFIP 2015 notamment Réalisation Inddigo, avril 2019

Pour autant, le porteur de projet veut limiter son impact environnemental. Ainsi il a réalisé une étude des haies sur le secteur permettant d'identifier les enjeux de la haie qui va être détruite et en créer une nouvelle similaire en compensation. Cette dernière participera à l'amélioration des continuités écologiques en frange du projet. Les études environnementales en cours permettent de s'assurer de la réduction jusqu'au possible des incidences environnementales.

→ Ainsi, la présente déclaration de projet est compatible avec l'armature écologique du SCOT Seuil du Poitou.

2.5.3 La gestion économe des espaces

Le SCOT donne des objectifs en matière de sobriété foncière notamment en matière d'économie. Deux axes identifiés dans le SCOT permettent d'y parvenir :

- S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière ;
- Maitriser la consommation d'espace pour le développement économique.

2.5.3.1 S'inscrire dans une logique d'optimisation foncière

Cette logique concerne à la fois le site existant et le site de projet.

■ Concernant le site existant

La zone Ue existante est saturée et ne permet plus aucune nouvelle implantation. En ce sens sans extension de cette dernière, le projet porté par la COC n'est pas réalisable.

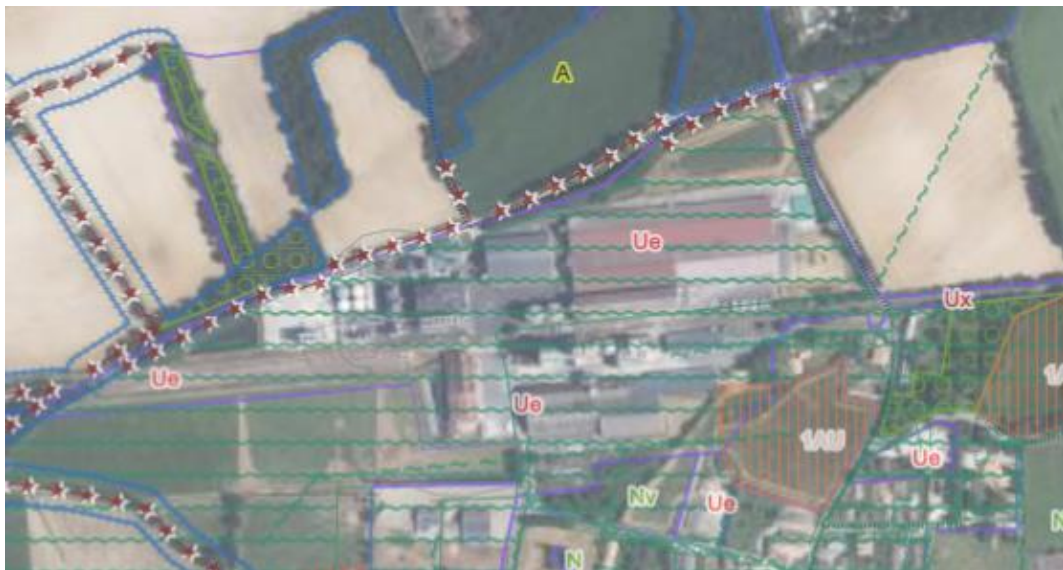
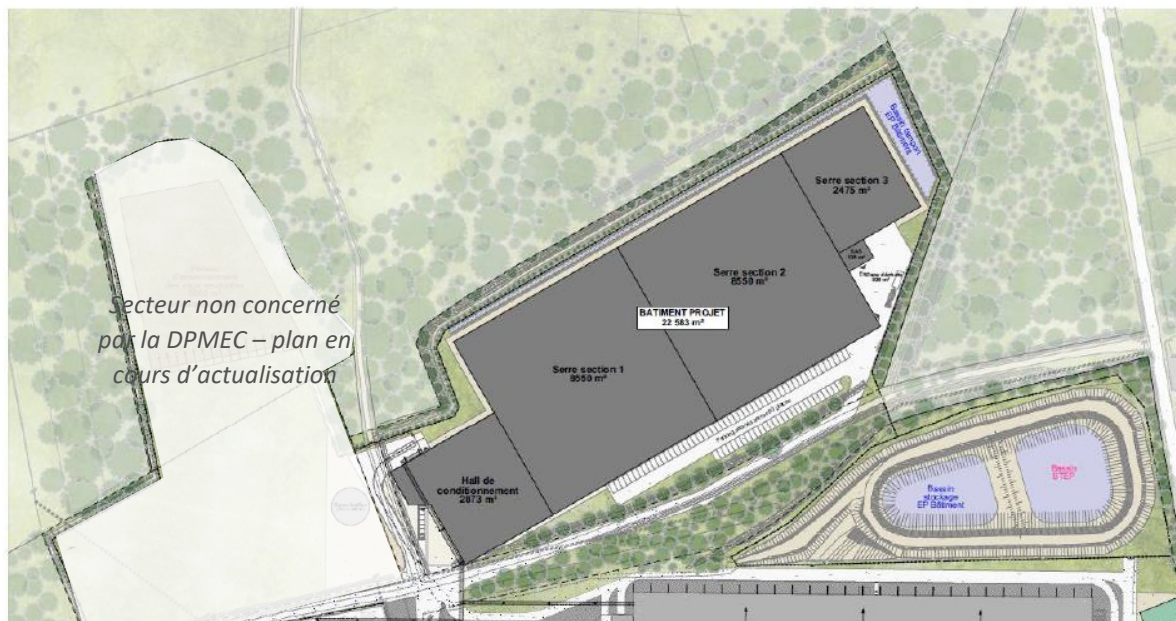


Figure 27. Extrait du géoportail de l'urbanisme démontrant la saturation de la zone Ue

■ Concernant le projet à venir

Le porteur de projet a cherché la concentration des bâtiments et l'optimisation du foncier dans le plan d'implantation. D'ailleurs, les règles d'implantation du PLU sont modifiées à ce titre, afin de permettre une implantation moins consommatrice d'espace.



Construction d'une serre de production maraichère CENTRE OUEST CEREALES 50 G. Chalandray 81 impasse de la gare 86190 Chalandray	PLAN DE MASSE SERRE PROJET	Dossier n° : 24-081	PHASE APS AVANT PROJET SOMMAIRE	AGAUORA 10 rue de la République 86100 CHALANDRAY	APS-03
		Date : 19/04/25			
		Index : E			

Ainsi à l'issue des nouvelles constructions, il n'y aura pas de reliquat foncier non utilisé.

2.5.3.2 Maitriser la consommation d'espace pour le développement économique.

Le DOO du SCOT prévoit un seuil maximal de consommation foncière pour les sites mono-entreprises, dont fait partie le site de la COC, de l'ordre de 10 ha. Ces 10ha sont à partager entre 4 sites, ce qui représente à parts égales 2.5 ha. **Le projet est légèrement supérieur à hauteur de 3.5 ha. Cependant, la commune de Chalandray accueille un des 4 autres sites mono-entreprises identifiés au SCOT, qui, lui, ne fait pas l'objet de projet d'évolution. Ainsi la consommation d'espace projetée par le projet est compatible avec l'enveloppe maximale du SCOT.**

Type de parc	Grand Poitiers		Grand Châtelleraut		Haut Poitou		Vallées du Clain		Total SCOT
	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	Nb	ha	
Parcs économiques structurants									
Type I (majeur)	3	173	2	115	-	-	-	-	288
Type II (intermédiaire)	10	30	4	40	4	50	3	30	150
Type III (local)	5	10	5	15	6	20	3	15	60
Autres parcs									
Zones artisanales de proximité	nr	5	17	15	10	5	6	5	30
Sites mono-entreprise	12	12	16	5	4	10	0	0	27
TOTAL		230		190		85		50	555

Figure 28. Tableau de la modération de la consommation des activités économiques du DOO du SCOT
– p42

→ La présente déclaration de projet est compatible avec les objectifs de modération de la consommation du SCOT. Cette consommation fera partie de la consommation dédiée au développement économique du PLUi en cours de réalisation.

CHAPITRE 3. ESTIMATION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

Ce présent chapitre constitue l'analyse des éventuelles incidences sur le projet, permettant notamment de réaliser la demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

3.1 Cadre de vie et santé humaine

3.1.1 Etat initial

Le secteur du projet se situe entre la zone Ue existante, les espaces agricoles et naturels, et un camping.

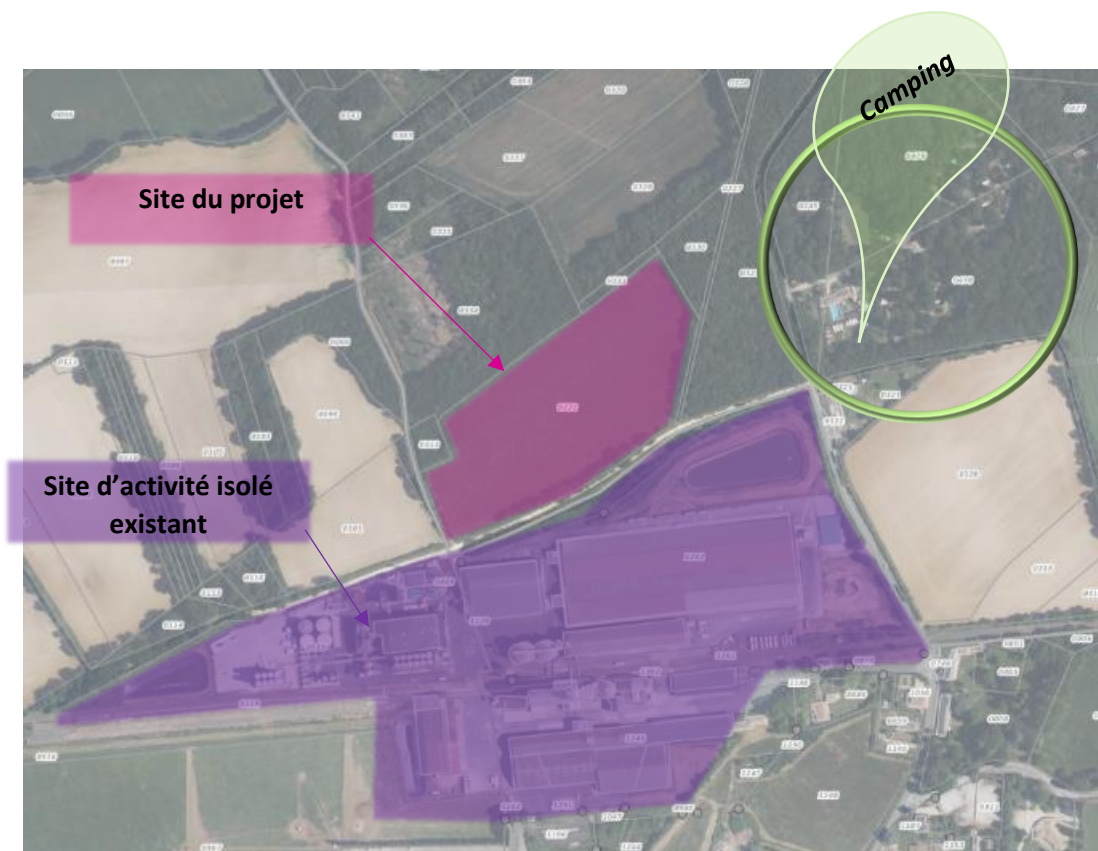


Figure 29. Description de l'environnement du site

3.1.2 Impacts et mesures

Les éventuelles incidences sur le cadre de vie peuvent être olfactives, visuelles, vis-à-vis des déplacements ou acoustiques.

3.1.2.1 Les nuisances sonores

La production de tomates en elle-même ne génère pas de bruit particulier. En revanche, certains équipements périphériques sont toutefois générateurs de nuisances sonores : système de pompage du réseau de chaleur, engins de manutention, chaîne de conditionnement, système d'irrigation avec pompes, système de ventilation et de contrôle de l'atmosphère. Ces équipements sont installés, pour la majorité d'entre eux, à l'intérieur des bâtiments. Quelques équipements et activités peuvent être présentes à l'extérieur du bâtiment : groupes froid, engins de manutention et chargement des camions et autres véhicules du site. Ces équipements sont toutefois de petites tailles et les transports sont peu fréquents.

Les plantations de haies prévues en périphérie permettront notamment de réduire les éventuels bruits générés par l'activité.

Une étude acoustique a été réalisée pour ce projet. La conclusion de cette étude est la suivante :

« À la demande de *CORSERRE*, filiale du groupe *C.O.C.*, *DECIBEL FRANCE* a été chargé de réaliser une étude acoustique prévisionnelle, dans le but de quantifier l'impact sonore d'une nouvelle serre tempérée par 125 ventilateurs sur le site de CHALANDRAY (86).

À l'issue des résultats de mesures et de simulations, nous pouvons conclure que la nouvelle serre n'aura pas d'impact significatif sur les points riverains à proximité. **Aucun dépassement d'émergence n'est observé.** »

Période diurne (de 7h à 22h) :

Niveaux sonores en dB(A)	Ventilateurs à 60% (Fct Normal)		Ventilateurs à 80% (Fct plein régime)	
	Point Camping	Point Riverain	Point Camping	Point Riverain
Contribution de la future serre calculée aux points récepteurs	25,5	25,5	29,0	28,5
Bruit de fond diurne mesuré	46,5	46,5	46,5	46,5
Bruit ambiant diurne calculé	46,5	46,5	46,5	46,5
Emergence diurne calculée	0	0	0	0
Emergence réglementaire diurne	5	5	5	5

Période nocturne (de 22h à 7h) :

Niveaux sonores en dB(A)	Ventilateurs à 60% (Fct Normal)		Ventilateurs à 80% (Fct plein régime)	
	Point Camping	Point Riverain	Point Camping	Point Riverain
Contribution de la future serre calculée aux points récepteurs	25,5	25,5	29,0	28,5
Bruit de fond nocturne mesuré	31,0	31,0	31,0	31,0
Bruit ambiant nocturne calculé	32,0	32,0	33,0	33,0
Emergence nocturne calculée	1	1	2	2
Emergence réglementaire nocturne	3	3	3	3

Figure 30. Tableaux permettant d'analyse l'impact du projet sur les alentours – étude acoustique

3.1.2.2 Les nuisances olfactives

Les éventuelles nuisances olfactives pourraient être liées à l'utilisation de produits phytosanitaires, aux engrais (y compris naturels à base de fumier) ou au traitement des déchets végétaux. Les produits utilisés ne seront que des produits utilisables en agriculture biologique ou de biocontrôles.

La quantité de déchets générés chaque année est relativement stable. Il en va de même pour la typologie de ces derniers qui est répartie de la manière suivante :

- Résidus de tomates pour 72%
- Substrat pour 27%
- Ficelles et films en polyéthylène pour 1%

Les résidus de tomates (déchets verts), qui sont produits en petites quantités tout au long de la production, seront compostés puis valorisés par un adhérent de la coopérative. Le substrat sera également traité de cette manière. Dans le détail, une plateforme béton située à l'est du site permettra d'accueillir une benne destinée à l'évacuation de ce type de déchets. Ils seront ensuite acheminés sur les parcelles de l'adhérent situées à proximité du site. Ce sont donc 99% de ces déchets qui seront ainsi valorisés.

Les ficelles et films de maraichage seront évacués via les collectes ADIVALOR organisées par la coopérative COC.

Les flux de déchets seront répertoriés dans un registre répondant à l'Arrêté du 31 mai 2021 fixant le contenu des registres déchets, terres excavées et sédiments mentionnés aux articles R. 541-43 et R. 541-43-1 du code de l'environnement - Légifrance

A noter également l'implantation d'une microstation d'épandage prévue pour la gestion de l'assainissement puisqu'aucun raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est envisageable sur le domaine public.

3.1.2.3 Les nuisances visuelles et l'insertion paysagère

Le site présente peu d'enjeux en termes de covisibilité puisqu'il est bordé d'un boisement. Ainsi, les nuisances visuelles du projet sont extrêmement faibles. De plus les nouvelles haies plantées viendront créer un écran végétal.

3.1.2.4 Les nuisances vis-à-vis des déplacements

La circulation s'organise notamment par des voies de circulation principales, des accès et sorties destinés aux locaux de l'entreprise. La circulation est déclinée pour les piétons et les véhicules motorisés.

■ Calcul des émissions de CO₂

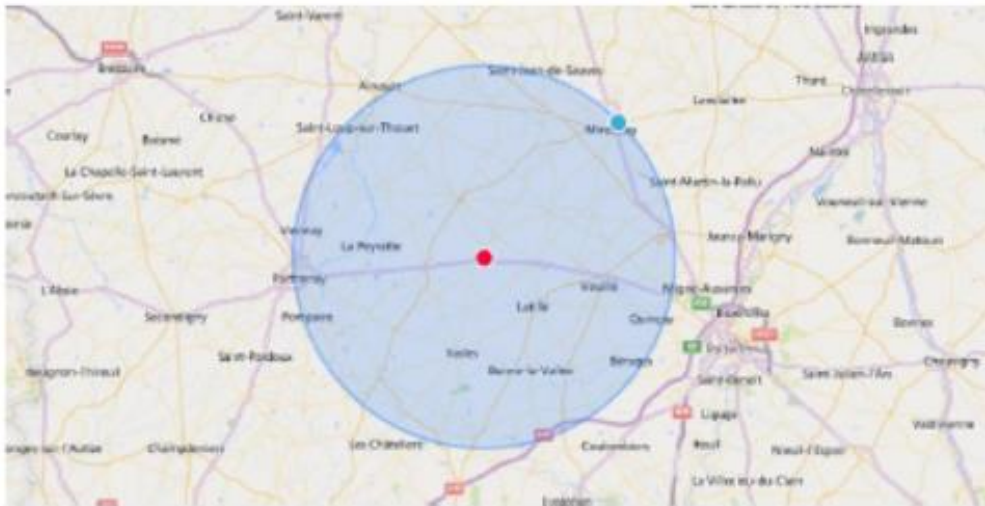
En moyenne, un Français parcourt 172 km par semaine pour se rendre sur son lieu de travail. L'empreinte carbone liée à cette distance varie considérablement selon le moyen de transport utilisé. Par exemple, pour cette même distance de 172 km de trajet hebdomadaire, la quantité de CO₂ émise sera :

À vélo de 0,03 kg de CO₂e (CO₂ équivalent, c'est-à-dire l'unité de mesure créée par le GIEC pour uniformiser et mesurer les effets climatiques des différents gaz à effet de serre).

- À vélo à assistance électrique (VAE) de 1,88 kg CO₂e.
- En voiture électrique de 17,8 kg de CO₂e.
- En voiture thermique de 37,4 kg de CO₂e.

Source : (Déplacements - Calculez les émissions de carbone de tous vos trajets | Particuliers | Agir pour la transition écologique | ADEME)

La production de CO₂ émise par les employés du site se trouve plus faible, car ils résident dans un rayon de 20km autour du site. C'est donc en dessous de la moyenne nationale. Ce chiffre est divisé par deux lorsqu'il y a du co-voiturage, l'entreprise milite dans ce sens à travers la démarche RSE. Ci-dessous, un rayon de 20km autour de la commune de Chalandray illustrant le trajet des collaborateurs.



Source : [Calculateur de rayon de carte https://www.calcmaps.com/fr/map-radius/](https://www.calcmaps.com/fr/map-radius/)

Calcul émission CO2 pour l'utilisation d'une voiture thermique :

Télétravail

Mesurer les économies de carbone réalisées grâce au télétravail

Lieu de domicile Parthenay 79200 France	Lieu de travail Chalandray 86390 France
Pour vous rendre au travail :	
Voiture thermique	
Présentiel par semaine 5 jours	Télétravail par semaine 0 jours
VOUS GÉNÉREZ 1938 kg CO₂e par an en vous déplaçant 5 jours / semaine	VOUS ÉCONOMISEZ 0 kg CO₂e par an en télétravaillant 0 jours / semaine

■ Les émissions de CO2 pour Le fret transport PL :

La marchandise au départ de Chalandray sera acheminée dans un rayon de 348 Km ce qui correspond à la distance Chalandray Rungis.

Pour répondre aux éventuelles nuisances, la société CORSERRE a déjà mise en place un schéma de circulation, affiché à l'entrée du site, qui permet d'apporter toutes les informations nécessaires à l'ensemble des personnes susceptibles de circuler dans l'enceinte de l'établissement. Il se décline en trois parties :

▪ Plan de circulation piéton

Une voie dédiée au piéton est prévue sur toute la longueur sud de la serre. Elle permet de relier le parking VL à l'entrée du site. Cette voie en pierre permet le déplacement des salariés en toute sécurité.

▪ Plan de circulation PL

Le flux de camion sera de 1 par jour, 5 jours sur 7 pour l'expédition de marchandises. Le flux entrant correspondant à la livraison de matière première représente 1 camion par mois. Des zones d'attentes seront prévues à l'entrée du site pour régulariser le trafic, mais des zones seront également prévues en approche du lieu de livraison. Enfin pour effectuer le chargement ou déchargement, une mise à quai est prévue.

▪ Plan de circulation VL

Le flux de véhicule VL est de 20 par jour. Un parking pour le stationnement des voitures est prévu. Il sera perméable et végétalisé afin de réduire l'impact sur l'environnement. Une borne de recharge pour les véhicules électriques sera également proposée.







3.2 Risques naturels et technologiques

3.2.1 Etat initial

3.2.1.1 Risques naturels

Selon Géorisques, 6 risques naturels sont répertoriés à l'adresse du projet :

6 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : IMPORTANT	sur ma commune : IMPORTANT
 RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

Seul le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux est important sur le site. Cependant, les constructions sont essentiellement des serres industrielles et un hall technique, qui sont peu impactés par cette nature de sol. Le porteur de projet devra réaliser une étude des sols au préalable des constructions.

3.2.1.2 Les risques technologiques

Le site est concerné par deux risques technologiques :

2 Risques technologiques identifiés :

	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ

L'installation classée (ICPE) n'est autre que le site de la COC, activité principale du site. Le régime ICPE de la COC n'est pas modifié en conséquence du projet. Il n'y a donc pas d'impact spécifique.

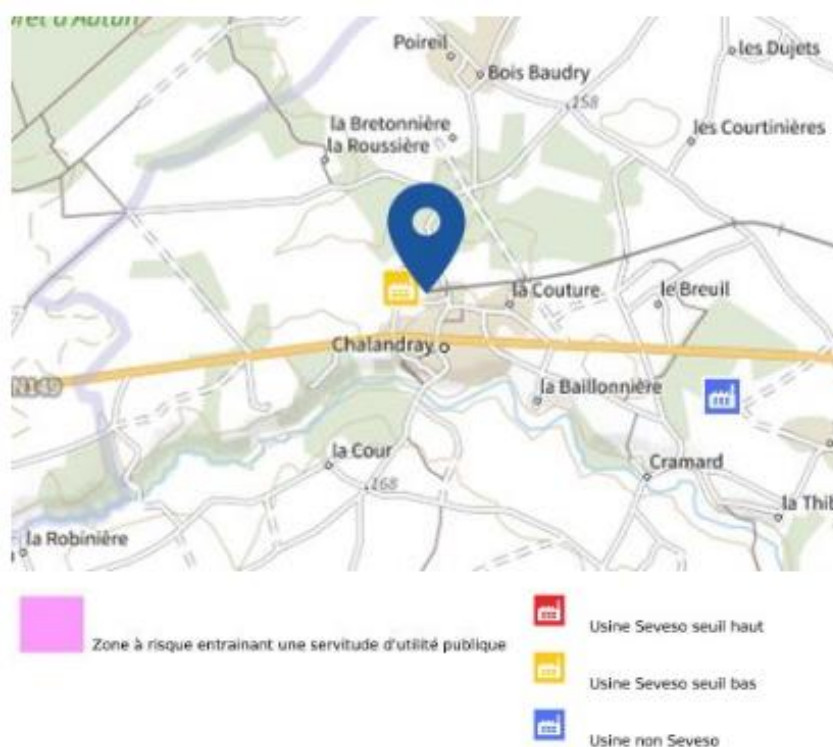


Figure 31. Localisation du site ICPE de la COC

3.2.2 Impacts et mesures

Aucune incidence n'est attendue vis-à-vis des risques naturels et technologiques. Une étude des sols devra être réalisée en amont des constructions.

3.3 Préservation des espaces agricoles et sylvicoles

Le site du projet est actuellement classé en zone agricole du PLU. Son usage agricole est plutôt associé à de la prairie de fauche. Le projet engendrera la disparition d'environ 3,5 ha d'espace agricole. Cependant l'activité existante et à développer, malgré son aspect « industrielle » n'est pas sans lien avec l'activité agricole, ce qui permet de reclasser l'impact sur l'agriculture comme faible.

3.4 Biodiversité et espaces naturels

3.4.1 État initial

3.4.1.1 Contexte écologique à l'échelle de la commune

Une analyse des données bibliographiques a été réalisée dans le cadre de cette étude à partir des zonages réglementaires et d'inventaire.

Les données bibliographiques issues de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) et de la DREAL Nouvelle-Aquitaine sont également recueillies.

- **Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (ZNIR)**

La ZIP (Zone D'implantation Potentielle) n'est située dans aucun site Natura 2000. À l'échelle de l'AEE (Agence Européenne pour l'Environnement), on retrouve néanmoins une ZSC (Zone Spéciale de Conservation) « Ruisseau le Magot » (FR5400441) et deux ZPS (Zone de Protection Spéciale) : « Plaine d'Oiron-Thénezay » (FR5412014) et « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » (FR5412018).

Figure 32. Liste des sites Natura 2000 localisés dans l'aire d'étude éloignée

Type	Code	Nom	Superficie	Distance à la ZIP	Opérateur
ZPS	FR5412018	Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois	37 430 ha	1,3 km	DREAL Poitou-Charentes
	FR5412014	Plaine d'Oiron-Thénezay	15 580 ha	3,3 km	DREAL Poitou-Charentes
ZSC	FR5400441	Ruisseau le Magot	241 ha	5 km	DREAL Poitou-Charentes

> [ZSC FR5400441 – Ruisseau le Magot](#)

Ce site est désigné comme Zone Spéciale de Conservation par l'arrêté du 17/10/2008.

Le Magot est un petit ruisseau affluent de l'Auxance avec des eaux de très bonne qualité accueillant des espèces en danger à l'échelle européenne comme l'Écrevisse à pattes blanches, le Chabot ou encore la Lamproie de Planer.

Figure 33. Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Invertébrés	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	p
	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Ecrevisse à pattes blanches	p
Mammifères	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe	p
	<i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein	p
Poissons	<i>Cottus perifretum</i>	Chabot	p
	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	p

Statut : p = résidente (sédentaire)

Figure 34. Habitats d'intérêt communautaire présents sur le site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »

Habitats Natura 2000	Code Natura 2000	Surface sur le site	Statut
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	-	-
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	3260	-	-
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	6410	2,41 ha	-
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	6430	2,41 ha	-
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion, albae</i>)	91E0	12,05 ha	PF

Statut : PF = forme prioritaire de l'habitat

> ZPS FR5412018 – Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois

Ce site est désigné comme Zone de Protection Spéciale par l'arrêté du 08/01/2019.

Les plaines du Mirebalais et du Neuvilleois sont des plaines agricoles favorables pour différentes espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux steppiques. L'espèce emblématique du site est l'Outarde canepetière. En effet, sur cette zone de protection spéciale, un quart de la population migratrice d'Europe de l'Ouest est présente. Les autres espèces importantes du site sont l'Édicnème criard, le Bruant ortolan ou encore le Busard cendré. Cependant aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur le site

Figure 35. Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412018– Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Oiseaux	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Alouette calandrelle	r,c
	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	r,c
	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	r
	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	r,c
	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	p,c
	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	p
	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	r
	<i>Numenius arquata</i>	Courlis cendré	r
	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	r
	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	w
	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	p
	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	w
	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	p
	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	r,c

<i>Burhinus oedicnemus</i>	Oedicnème criard	r
<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	r
<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	r
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	r
<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	w
<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	w,p

Statut : p = résidente (sédentaire), w = hivernage (migratrice), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice)

> ZPS FR5412014 – Plaine d’Oiron-Thénezay

Ce site est désigné comme Zone de Protection Spéciale par l’arrêté du 08/01/2019.

La plaine d’Oiron-Thénezay est une plaine agricole favorable pour différentes espèces d’intérêt communautaire inféodées aux milieux steppiques. Il s’agit du dernier site de rassemblement postnuptial d’Outarde canepetière pour le nord de son aire de répartition. Cette plaine accueille également de fortes populations d’Oedicnème criard, de Busard cendré et de Busard Saint-Martin.

Figure 36. Liste des espèces visées à l’Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412014– Plaine d’Oiron-Thénezay »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Oiseaux	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	r
	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	r,c
	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	w,r
	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	w,r,c
	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	c
	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	r
	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	w,c
	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	w,r,c
	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	w,r,c
	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	p
	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	r
	<i>Burhinus oedicnemus</i>	Oedicnème criard	r,c
	<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	r,c
	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	r

	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	r
	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	w,c
	<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	w,c

Statut : p = résidente (sédentaire), w = hivernage (migratrice), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice)

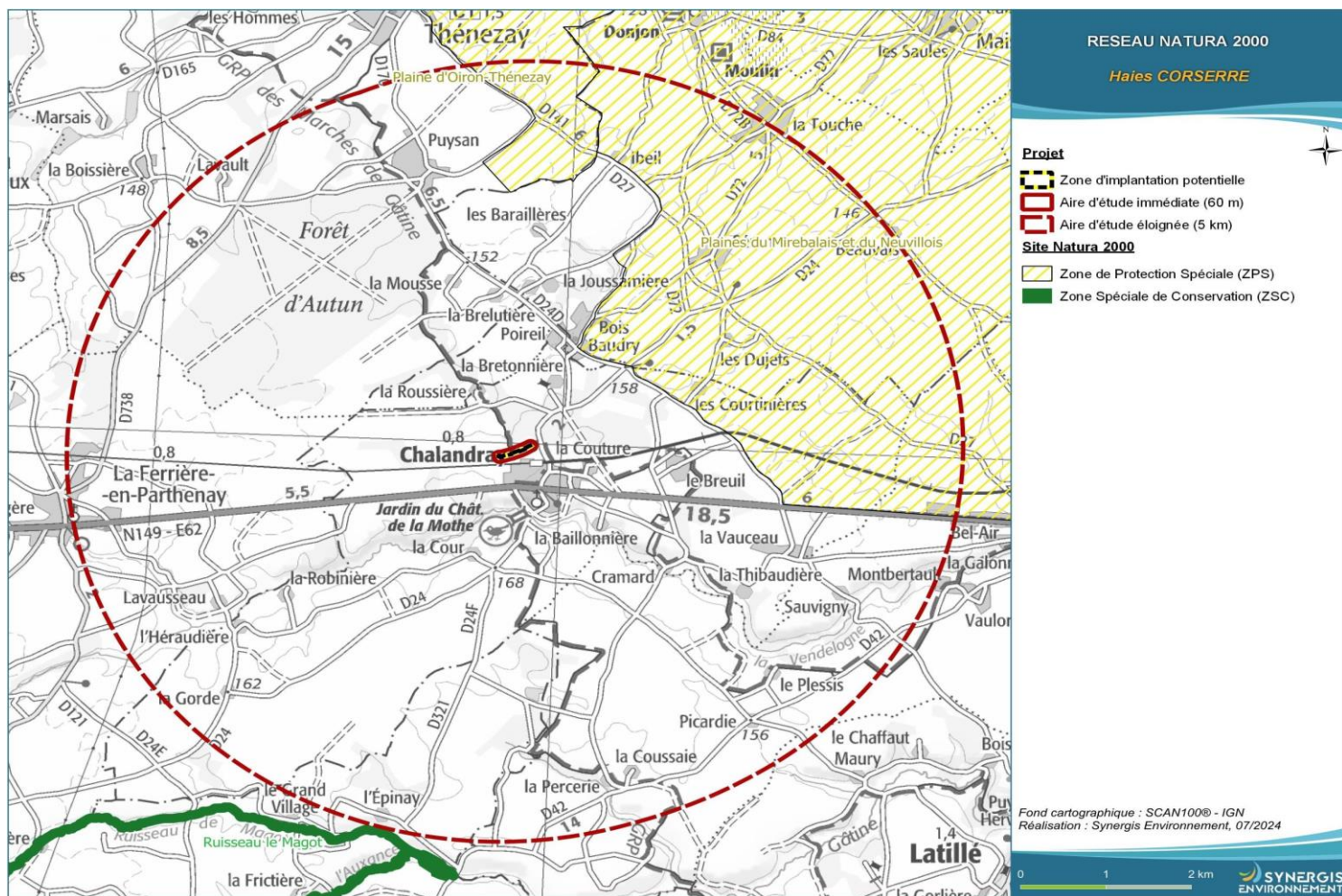


Figure 37. Réseau Natura 2000

• **Les autres zonages de protection et de gestion (au sein de l’AEE)**

- Aucune réserve de biosphère n’est recensée dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucun Arrêté de Protection de Biotope n’est répertorié dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucune réserve naturelle n’est répertoriée dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucune réserve de chasse n’est recensée dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucun parc national ou naturel régional n’est recensé dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucun Espace Naturel Sensible n’est recensé dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucune réserve biologique n’est recensée dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Aucun site acquis par le Conservatoire des Espaces Naturels n’est recensé dans un rayon de 5 km autour de la ZIP.
- Plusieurs sites de mesures compensatoires sont recensés dans un rayon de 5 km autour de la ZIP. Aucun n’est situé directement au sein de celle-ci, le plus proche étant à environ 3,1 km. Ces sites sont des mesures compensatoires pour le projet de construction de la Ligne Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique entre Tours et Bordeaux

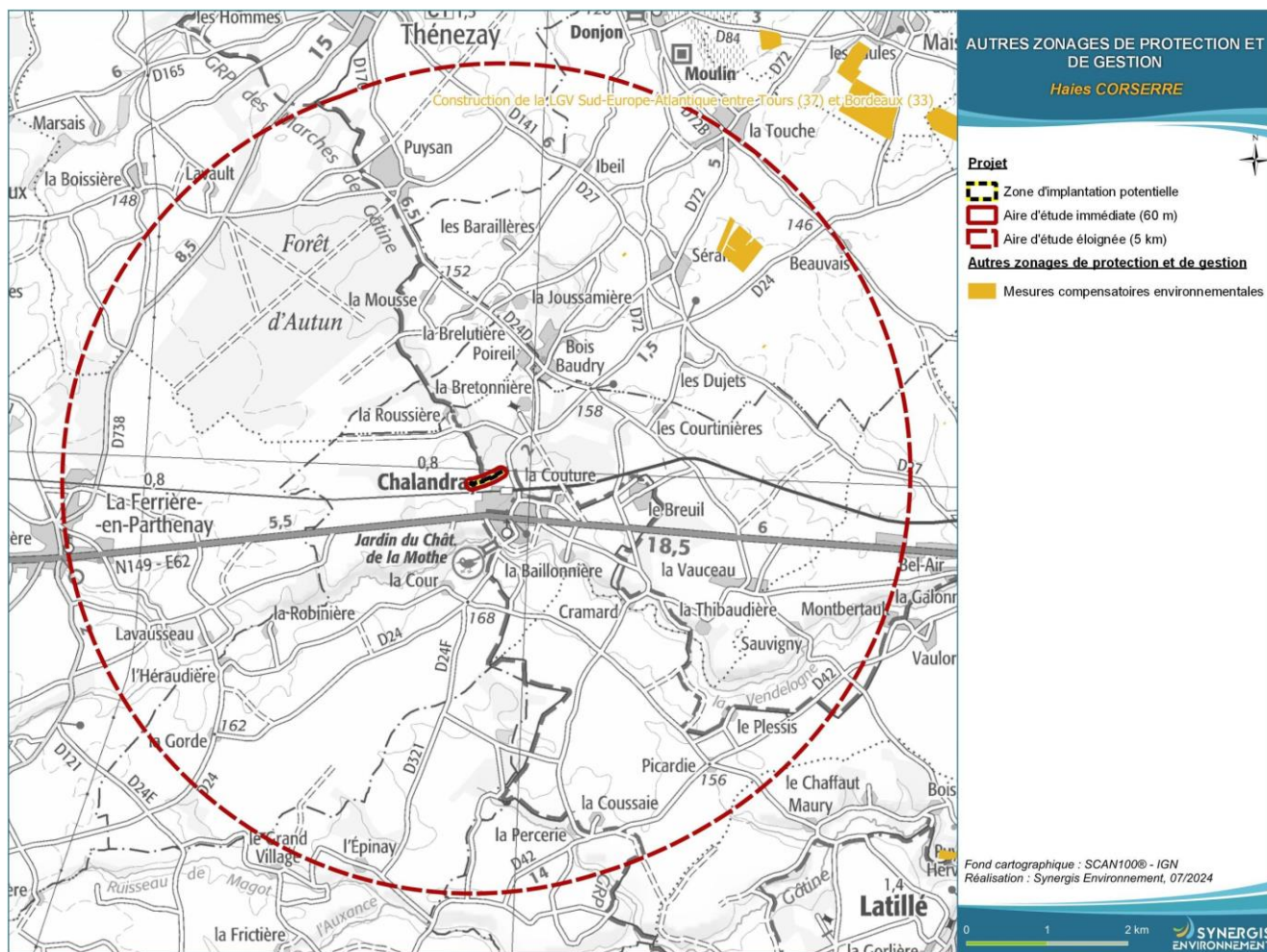


Figure 38. Autres zonages de protection et de gestion

• **Les zonages d’inventaire**

> III.3.1. Les ZNIEFF (au sein de l’AEE)

L’inventaire des zones naturelles d’intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) repose sur la richesse des milieux naturels ou la présence d’espèces floristiques ou faunistiques rares ou menacées.

On distingue : les ZNIEFF de type I, qui sont des secteurs limités géographiquement ayant une valeur biologique importante ; et les ZNIEFF de type II, qui regroupent des ensembles plus vastes. Ces zones révèlent la richesse d’un milieu. Si le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d’interdire un aménagement en son sein, il implique sa prise en compte et des études naturalistes systématiques d’autant plus approfondies si le projet concerne une ZNIEFF I.

La ZIP n’est située dans aucune ZNIEFF. À l’échelle de l’AEE, on retrouve néanmoins deux ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II. Elles sont citées dans le tableau ci-dessous.

Figure 39. Liste des ZNIEFF localisées dans un rayon de 5 km

Type	Code	Nom	Superficie	Distance à la ZIP
ZNIEFF I	540120066	Plaine de Vouzailles	8 636,7 ha	1,5 km
	540006868	Forêt d'Autun	648,6 ha	2,1 km
ZNIEFF II	540120117	Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois	55 368,9 ha	1,5 km
	540015653	Plaine d'Oiron à Thénézay	16 016,7 ha	3,3 km
	540120130	Vallée du Magot	276,5 ha	5 km

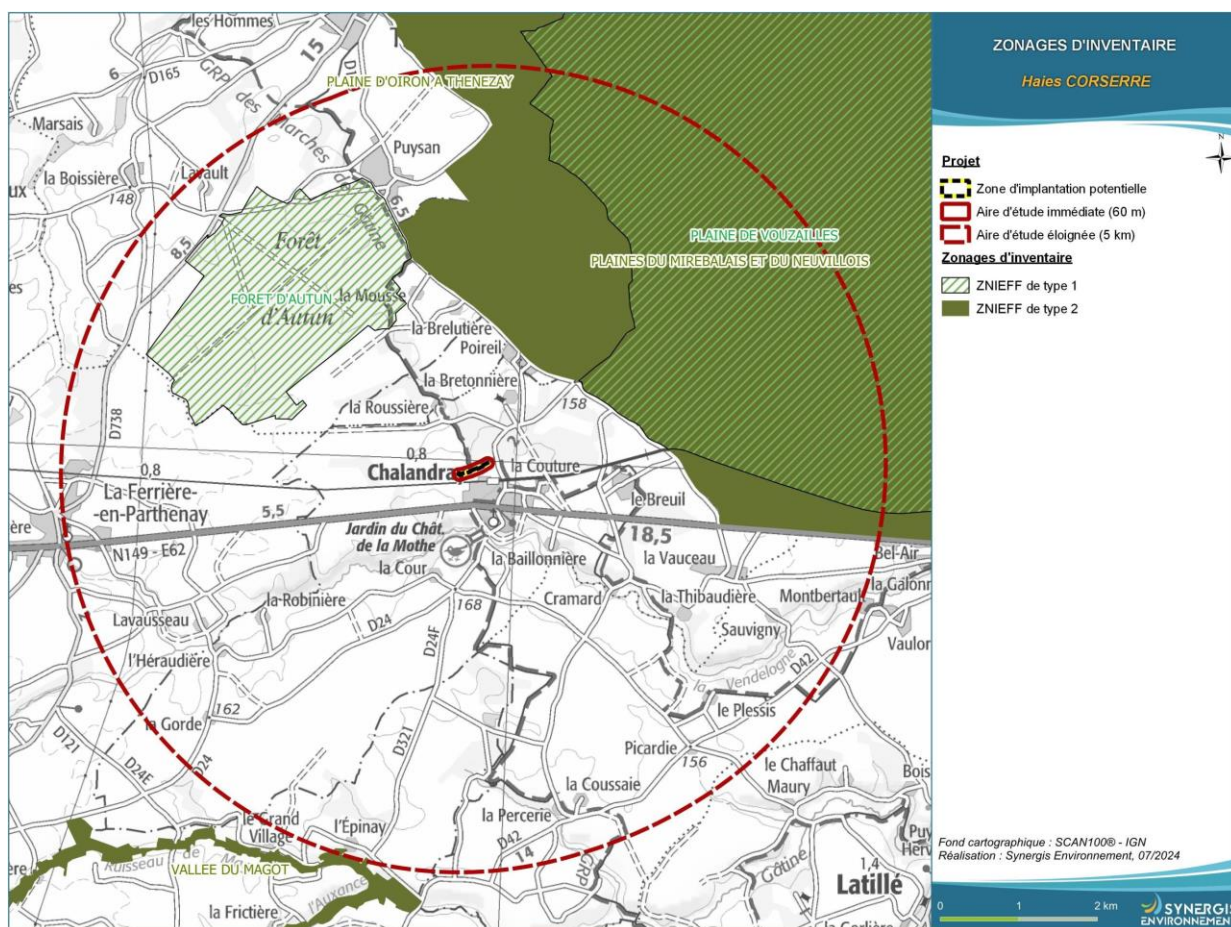


Figure 40. Zonages d'inventaire

• Inventaire des zones humides

Une pré-localisation des zones humides de Loire-Bretagne a été réalisée en 2008. L'objectif de l'étude, fixé par l'agence de l'eau, est la mise en place d'une méthodologie permettant une pré-détermination des zones humides potentielles en tête de bassins versants. Elle se base sur une réflexion sur des facteurs physiques susceptibles de favoriser la mise en place de tels milieux. Ces facteurs sont de quatre ordres : topographique, géologique, géomorphologique, hydrologique. L'échelle d'analyse a conduit à identifier des paramètres simples, disponibles de manière homogène, sur l'ensemble du territoire. Une pré-localisation de zones humides est présente sur la majorité de la zone d'implantation potentielle (Figure 6).

Une pré-localisation des zones humides basée sur des critères géomorphologiques et climatiques et couvrant toute la France Métropolitaine a été réalisée par deux équipes de l'INRA et d'AGROCAMPUS OUEST en 2014.

Elle est consultable sur le portail de données GéoSAS. Cette pré-localisation indique que la zone d'implantation potentielle n'est pas concernée par la présence de zones humides, comme l'illustre la figure suivante.

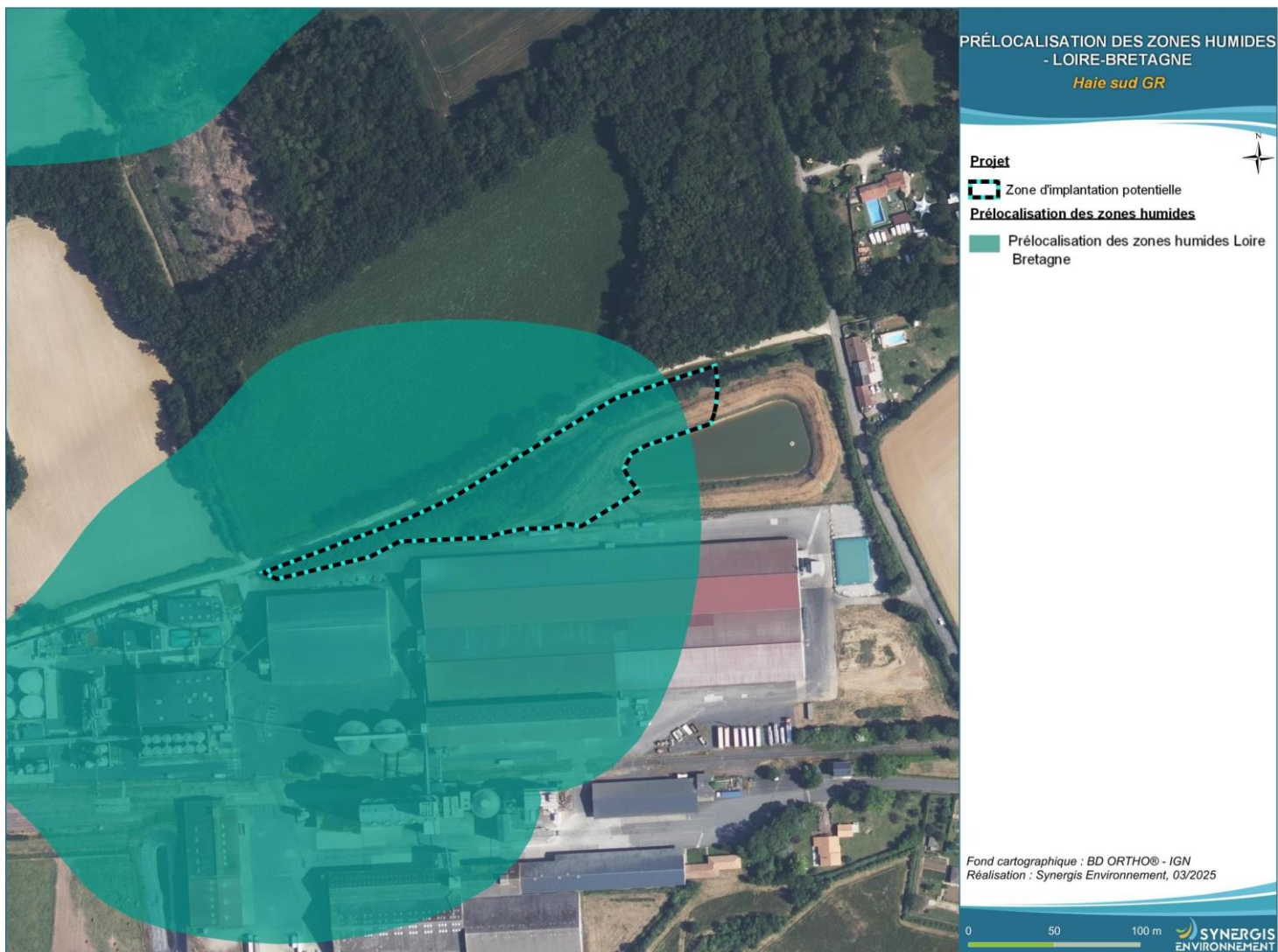


Figure 41. Prélocalisation des zones humides - Loire-Bretagne

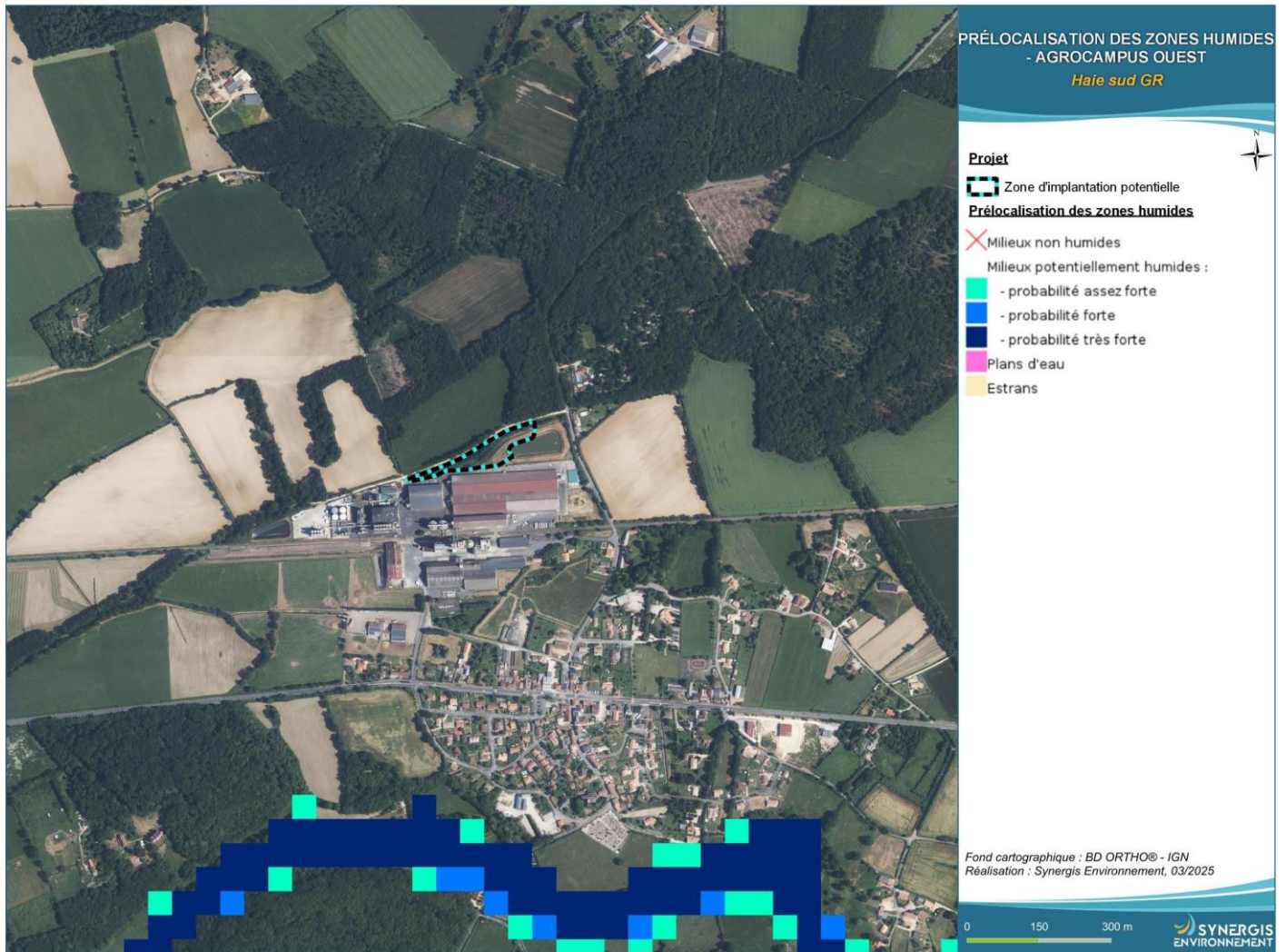


Figure 42. Prélocalisation des zones humides - Agrocampus Ouest

3.4.1.2 Le contexte floristique

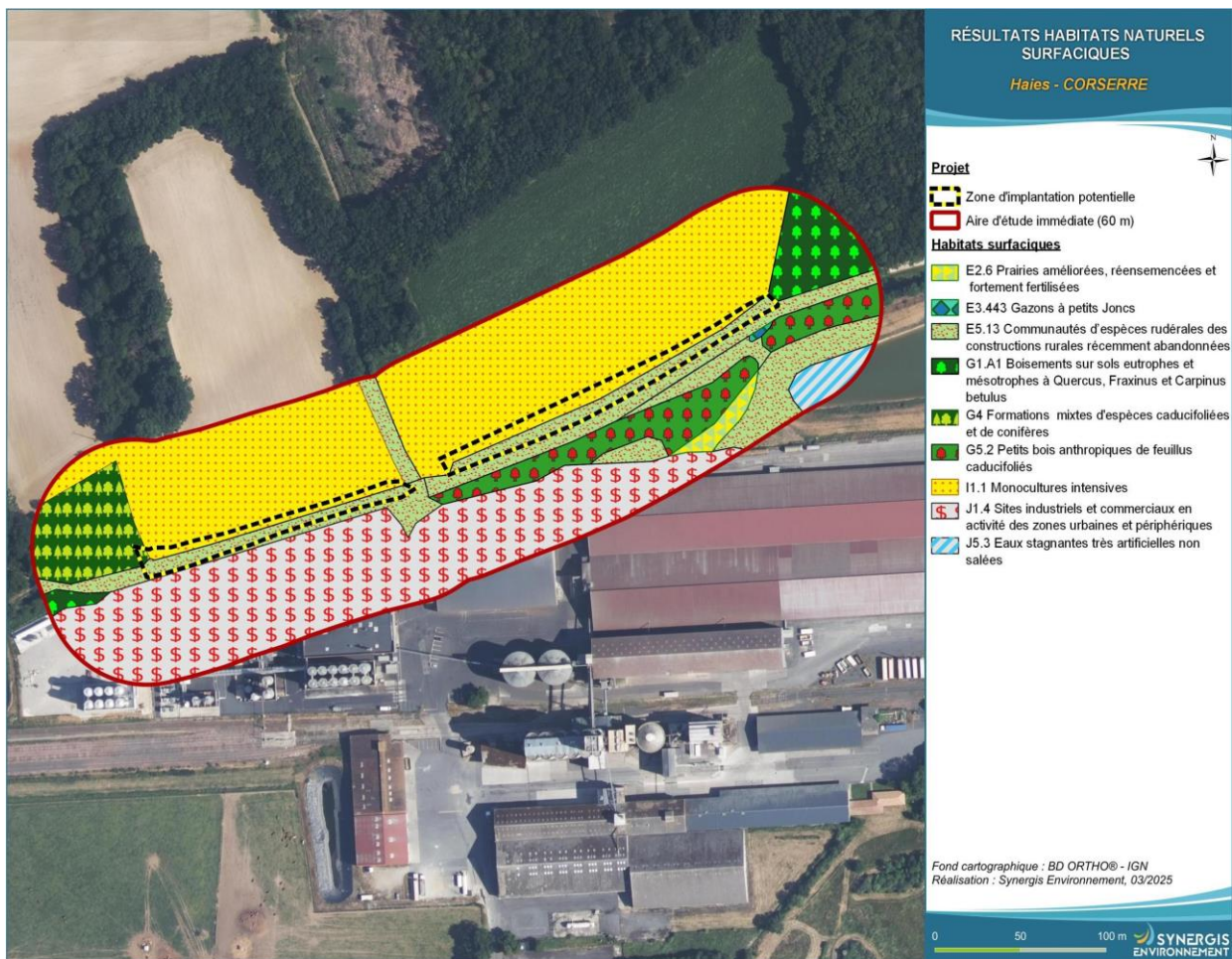


Figure 43. Résultats habitats naturels surfaciques

- Conclusion sur la flore et les habitats naturels**

Le linéaire de haies est moyennement élevé avec 376 m de haies inventoriées. Ces dernières sont sur toute la zone d'implantation potentielle.

La plupart des haies présentent un enjeu fort lié à leur structure verticale, horizontale ou bien à leur richesse spécifique. La présence de dendro-microhabitats ou d'une richesse structurale et/ou spécifique accentue cet enjeu. Le terme "dendro-microhabitat" fait référence à un habitat spécifique ou à un ensemble de conditions environnementales particulièrement adaptées et présentes à l'intérieur ou sur un arbre (Figure 17). Cela peut être des trous de Pic ou encore une cavité créée par la succession des hivers.

Enfin, certaines haies présentent un enjeu faible en raison de leur dégradation (trouées, pauvres en espèces, peu de diversité structurale).

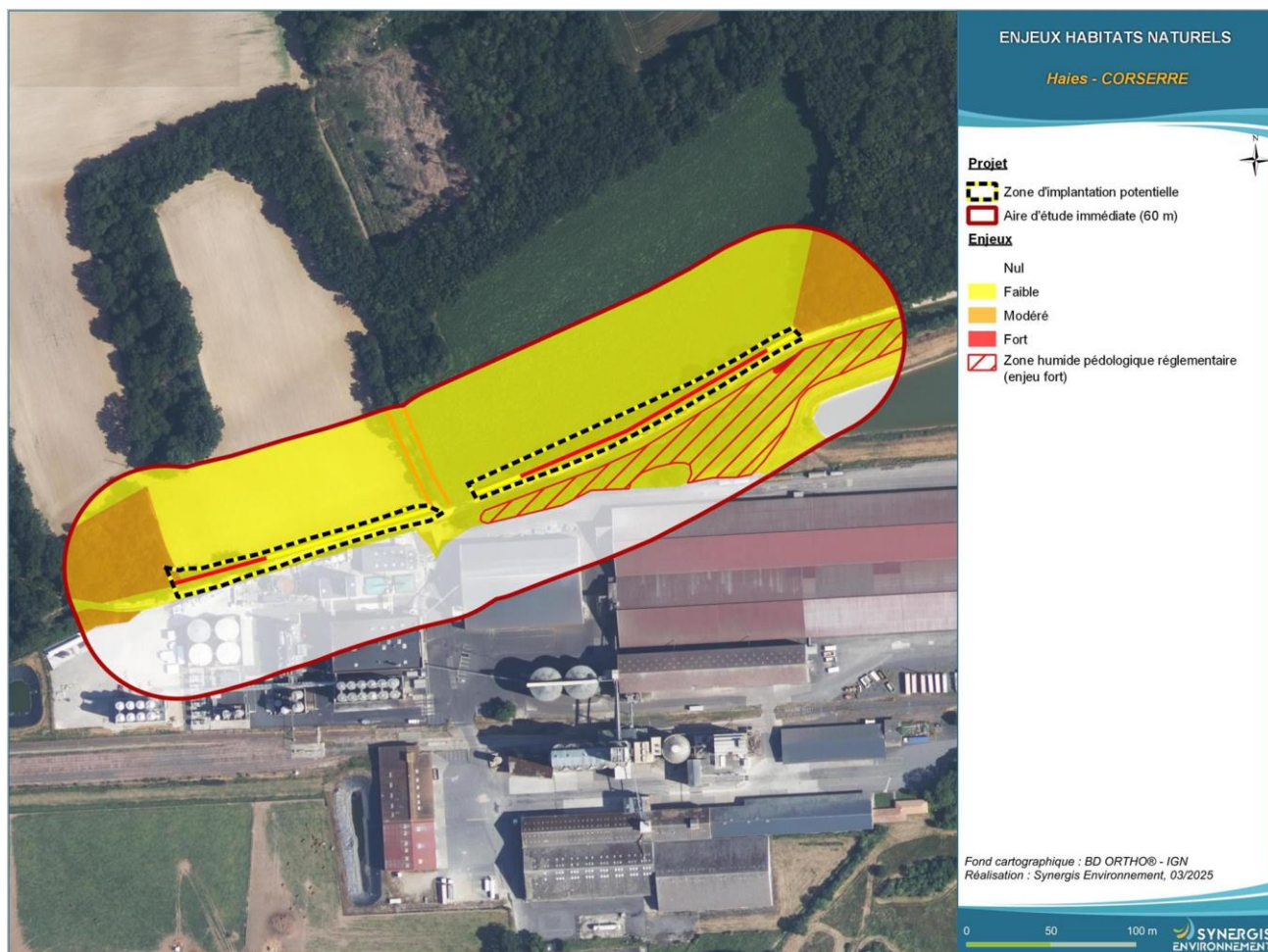


Figure 44. Enjeux habitats naturels

Concernant la flore, 73 espèces ont été recensées au sein de l'aire d'étude immédiate. Aucune espèce végétale à enjeu n'a été inventoriée.

La liste complète de l'inventaire floristique est annexée au présent document.

Au vu des données bibliographiques et des habitats naturels observés sur le site, une espèce patrimoniale pourrait potentiellement être présente sur le site.

L'Ibérie amère pourrait éventuellement être observée au niveau de l'habitat « Communauté d'espèces rudérales ». Sa période de floraison s'étend de mai à octobre.

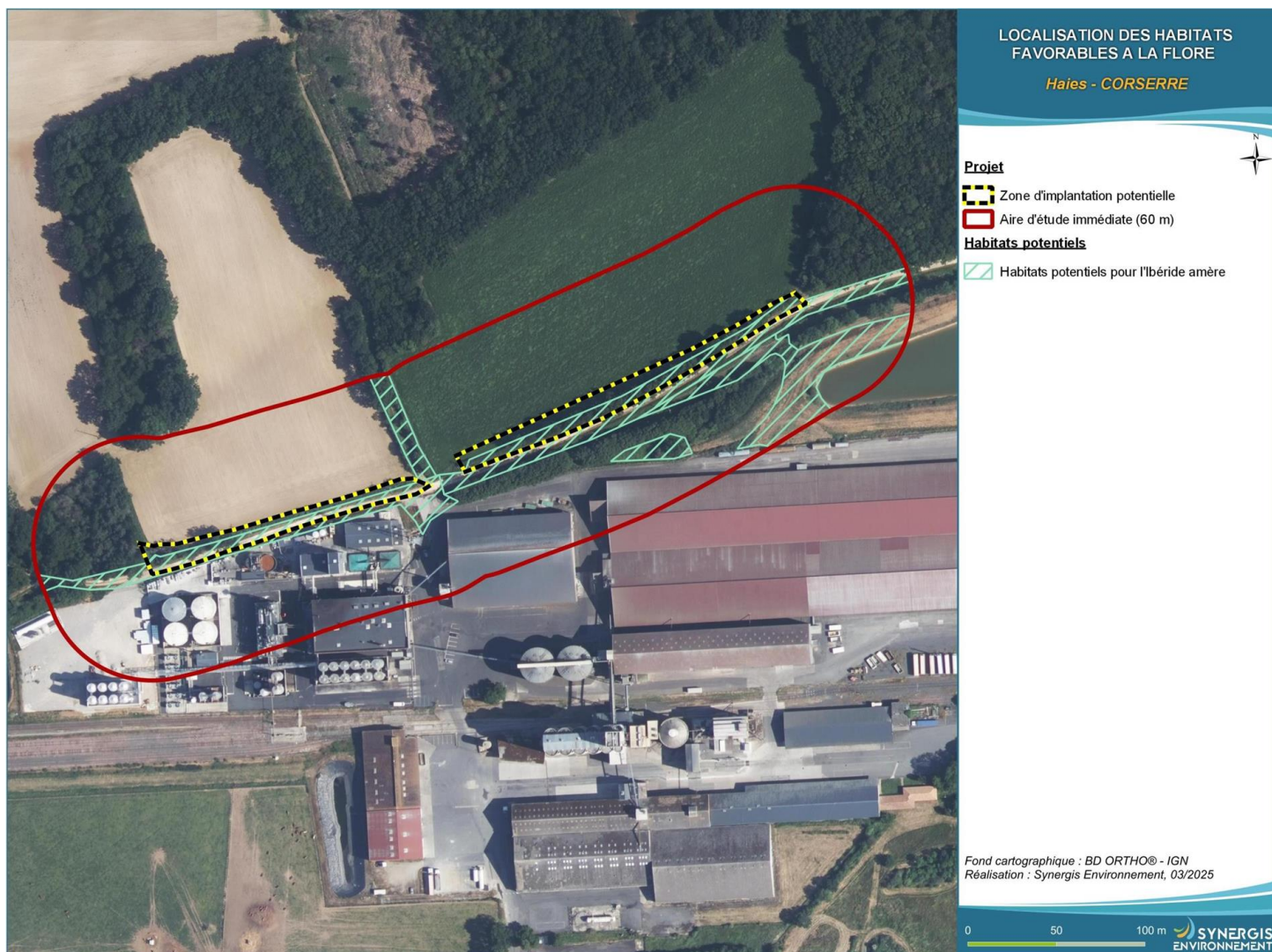


Figure 45. Localisation des habitats potentiels pour la flore

3.4.1.3 Le contexte faune

- **Entomofaune**

Deux inventaires spécifiques ont été réalisés pour l'entomofaune.

Au total, dix espèces ont été observées sur la zone d'étude. Aucune ne présente un enjeu à minima modéré sur le site et/ou à proximité. Aucune espèce patrimoniale répertoriée dans la bibliographie ne pourrait potentiellement être présente sur le site.

Plusieurs habitats au sein de l'aire d'étude immédiate sont favorables à l'entomofaune, notamment les boisements, les haies, les lisères et les fourrés. De plus, les boisements possédant des arbres âgés ou morts sont favorables au Lucane cerf-volant.

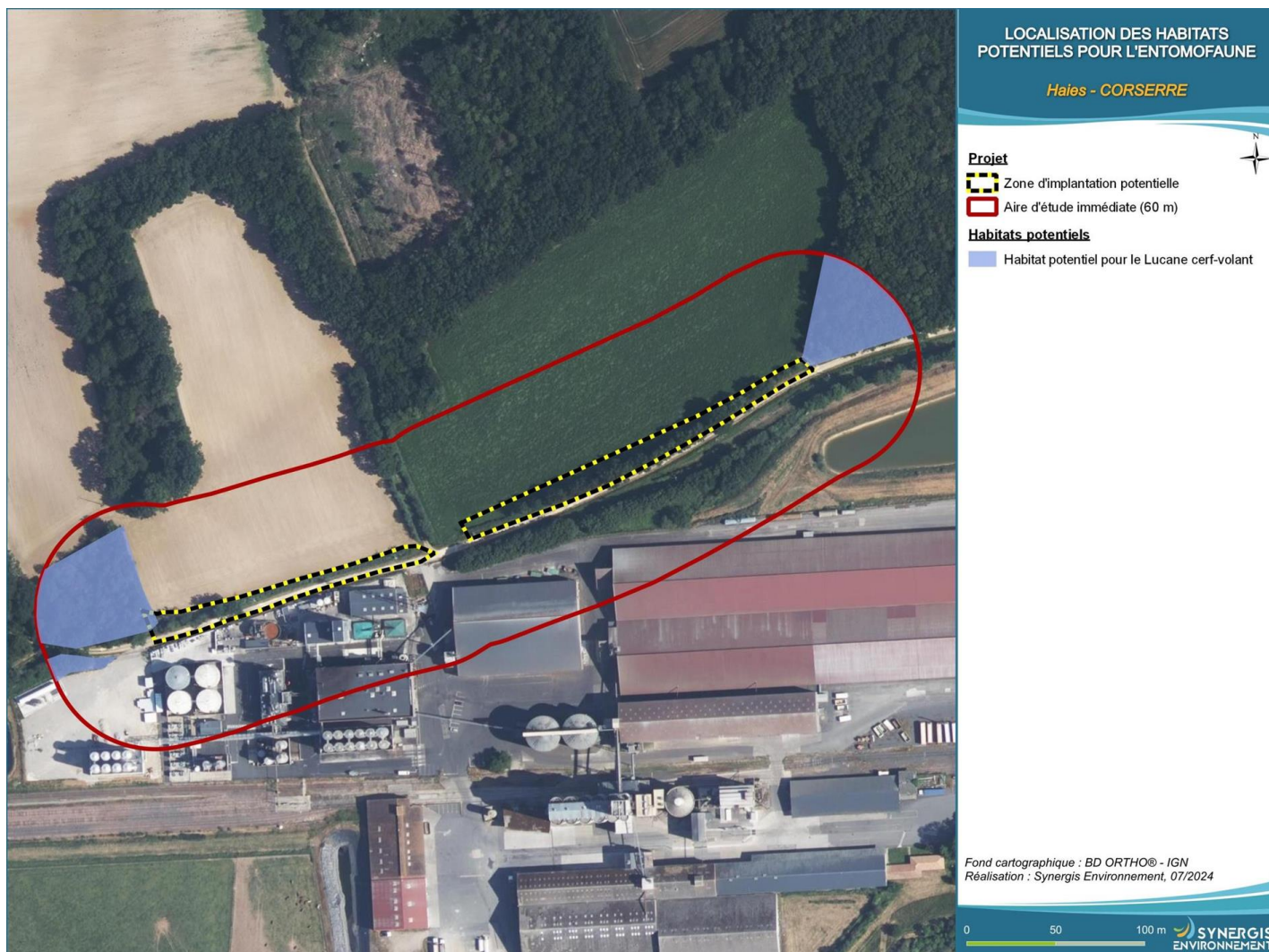


Figure 46. Localisation des habitats potentiels pour l'entomofaune

• Amphibiens

Un inventaire spécifique pour les amphibiens a été réalisé de nuit sur le site.

Aucune espèce n'a été contactée au sein de la zone d'étude lors de celui-ci. En revanche, deux espèces ainsi qu'un complexe d'espèces protégées pourraient potentiellement être présents sur le site.

Aucun milieu favorable à la reproduction des amphibiens n'est présent sur la ZIP. Seuls les boisements et les haies présents sur et autour de celle-ci sont favorables aux amphibiens et peuvent potentiellement servir de corridors de déplacement et de zones de brumation.

• Reptiles

Deux inventaires spécifiques ont été réalisés pour les reptiles.

Deux espèces de reptiles ont été contactées ; il s'agit du Lézard à deux raies et du Lézard des murailles. De plus, une espèce répertoriée dans la bibliographie pourrait potentiellement être présente au sein de la zone d'étude, la Couleuvre d'Esculape. Toutes ces espèces présentent un enjeu faible sur le site à l'exception de la Couleuvre d'Esculape qui présente un enjeu modéré.

Les lisières des boisements et les haies possèdent un enjeu faible. Le reste du site possède un enjeu très faible au vu des espèces recensées et potentiellement présentes.

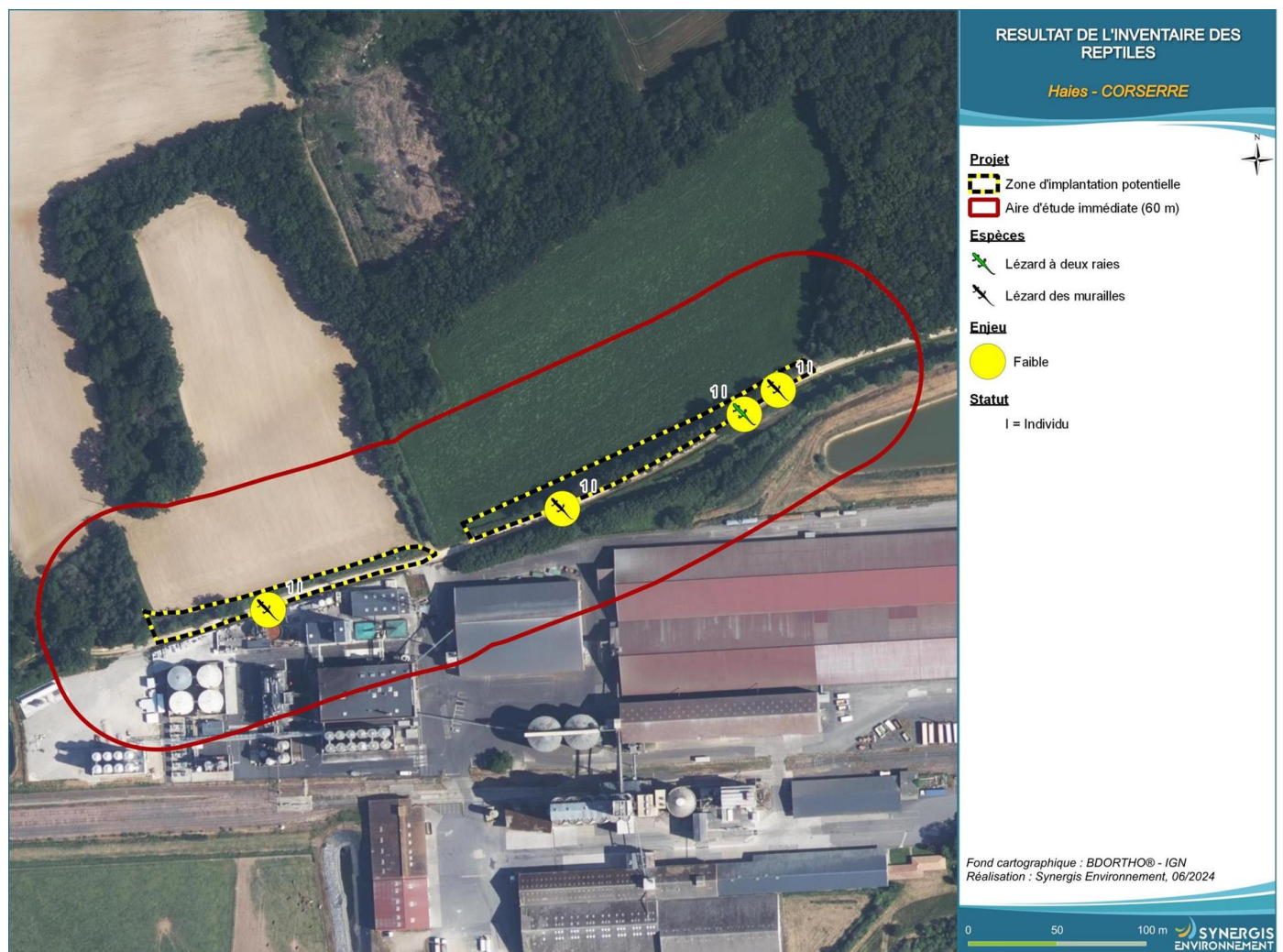


Figure 47. Résultats reptiles

• Mammifères (hors chiroptères)

Deux espèces de mammifères (hors chiroptères) ont été observées sur la zone d'étude, le Chevreuil européen et la Taupe d'Europe, qui présentent un enjeu très faible sur le site et/ou à proximité.

Trois espèces répertoriées dans la bibliographie pourraient potentiellement être présentes sur le site. En effet, les différents boisements ainsi que les haies arborées sont des milieux favorables à la Belette d'Europe et à la Genette commune et présentent un enjeu fort de par la présence potentielle de la Belette d'Europe. Les haies et les fourrés constituent des habitats favorables au Hérisson d'Europe et présentent un enjeu modéré. Ces milieux rendent également la présence de l'Ecureuil roux probable au sein de l'AEI.

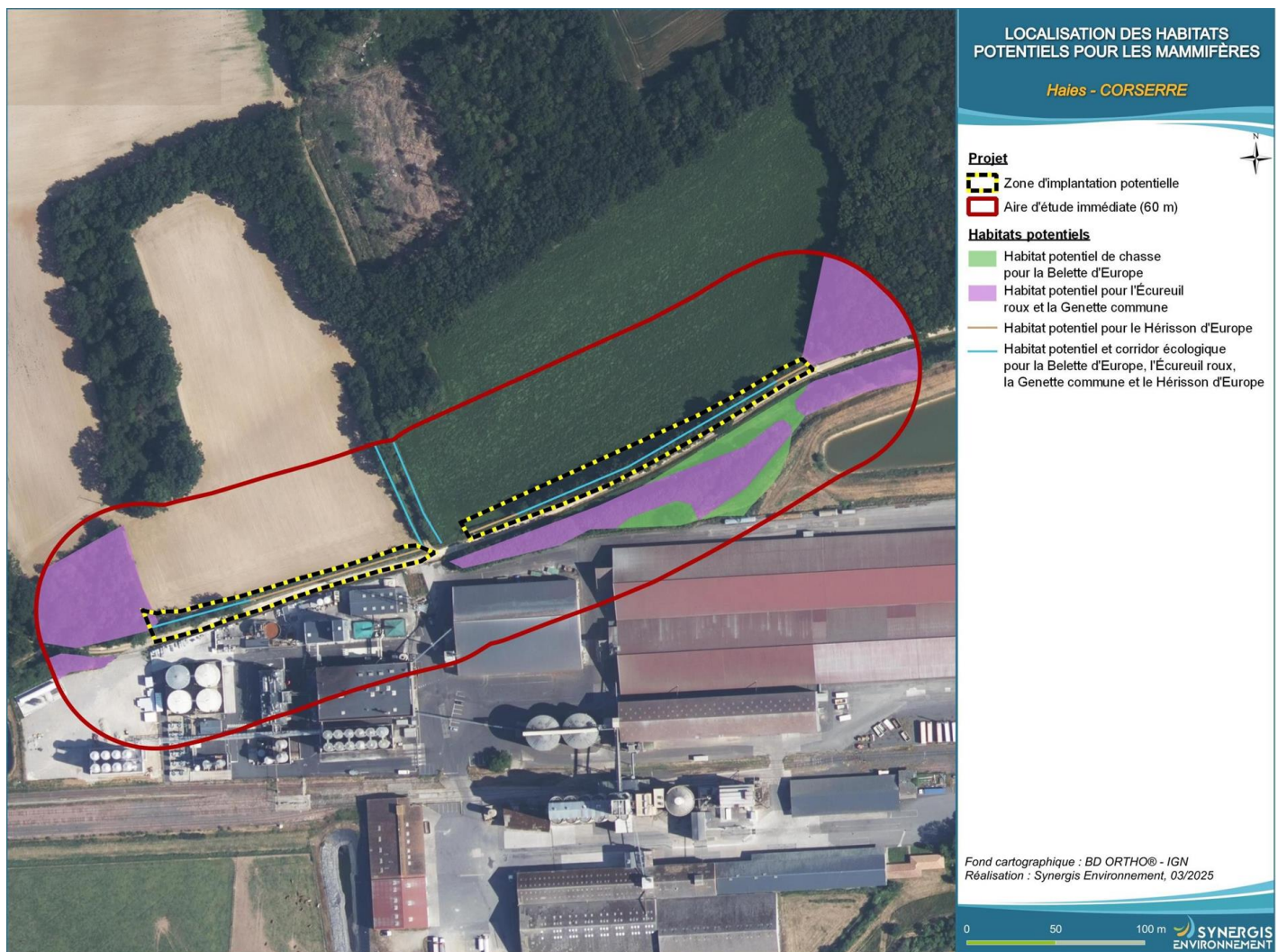


Figure 48. Localisation des habitats potentiels pour les mammifères terrestres (hors chiroptères)

• Avifaune

Deux inventaires spécifiques ont été réalisés pour l'avifaune.

Au total, 20 espèces ont été contactées. Parmi ces dernières, 4 espèces présentent un enjeu à minima modéré sur le site et/ou à proximité : le Chardonneret élégant, le Moineau domestique, le Serin cini et la Tourterelle des bois. Par ailleurs, 17 espèces patrimoniales répertoriées dans la bibliographie et ayant un enjeu à minima modéré sur site et/ou à proximité pourraient potentiellement être présentes au sein de la zone d'étude.

Les boisements, les haies et les fourrés présents sur le site ou à proximité sont favorables à une diversité modérée d'espèces. Les monocultures sont également susceptibles d'accueillir une certaine diversité. Le reste du site, en particulier les chemins rudéraux et l'usine, sont moins propices à l'accueil de l'avifaune nicheuse.

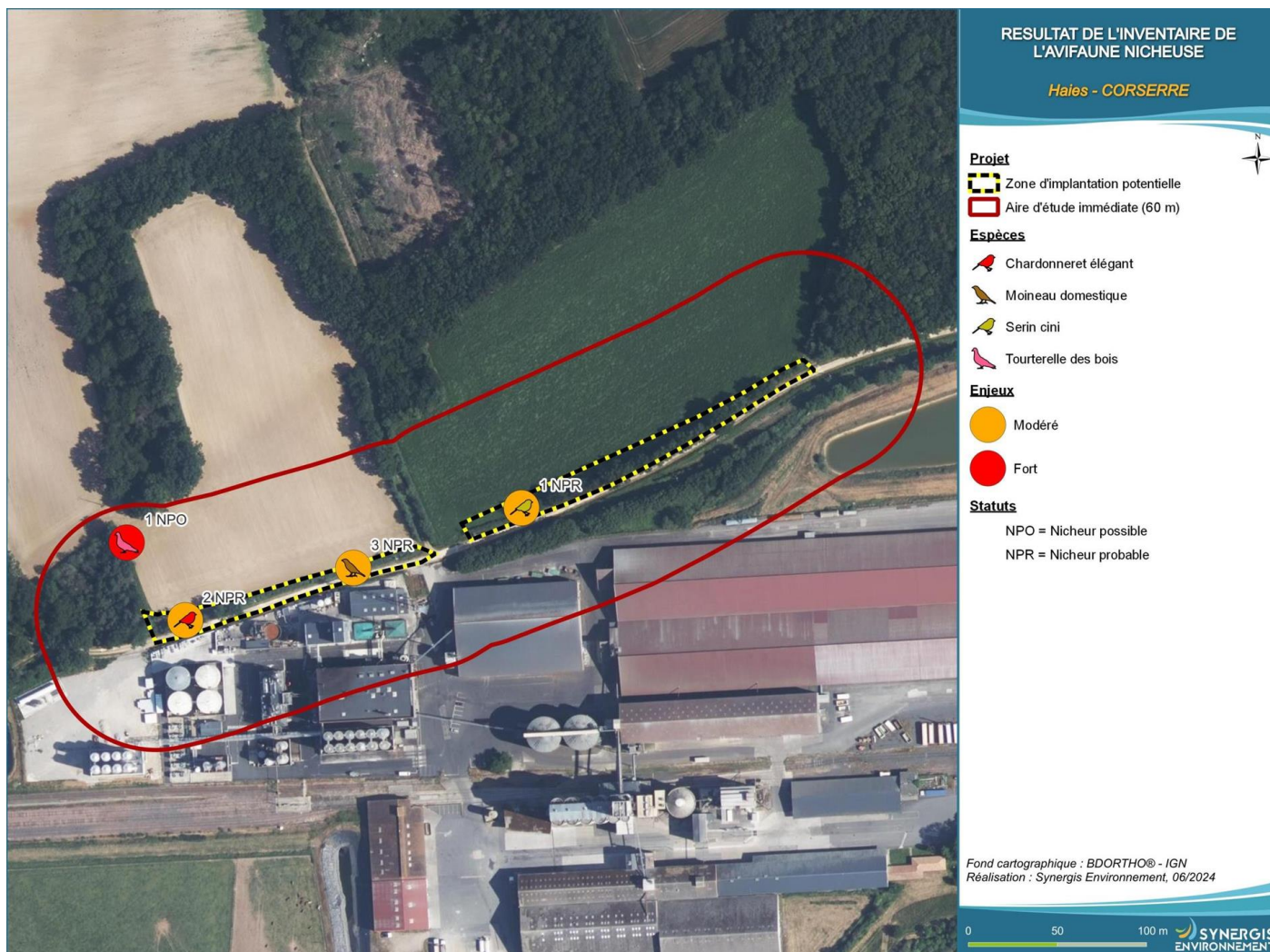


Figure 49. Résultats pour l'avifaune nicheuse diurne

• **Chiroptères**

Un inventaire acoustique spécifique a été réalisé pour l'inventaire des chiroptères. Durant celui-ci, six espèces ont été identifiées. Toutes possèdent un enjeu à minima modéré. Trois possèdent un enjeu fort et trois ont un enjeu modéré.

Le cortège d'espèces présent est cohérent avec la proximité de l'usine et le caractère globalement perturbé de la zone d'étude.

Des arbres pouvant potentiellement être utilisés comme gîtes par les chiroptères ont également été inventoriés.

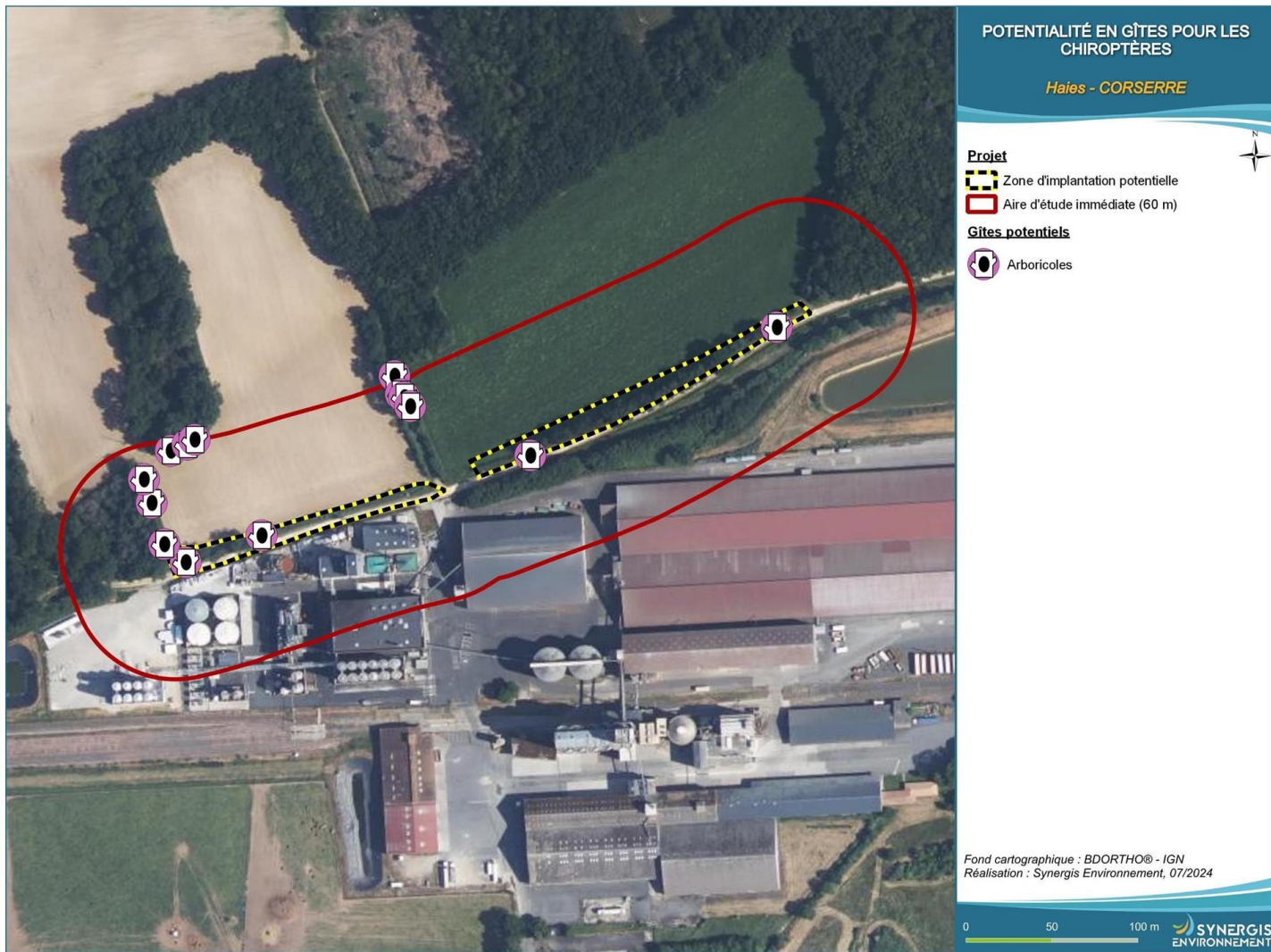


Figure 50. Potentialité en gîtes pour les chiroptères

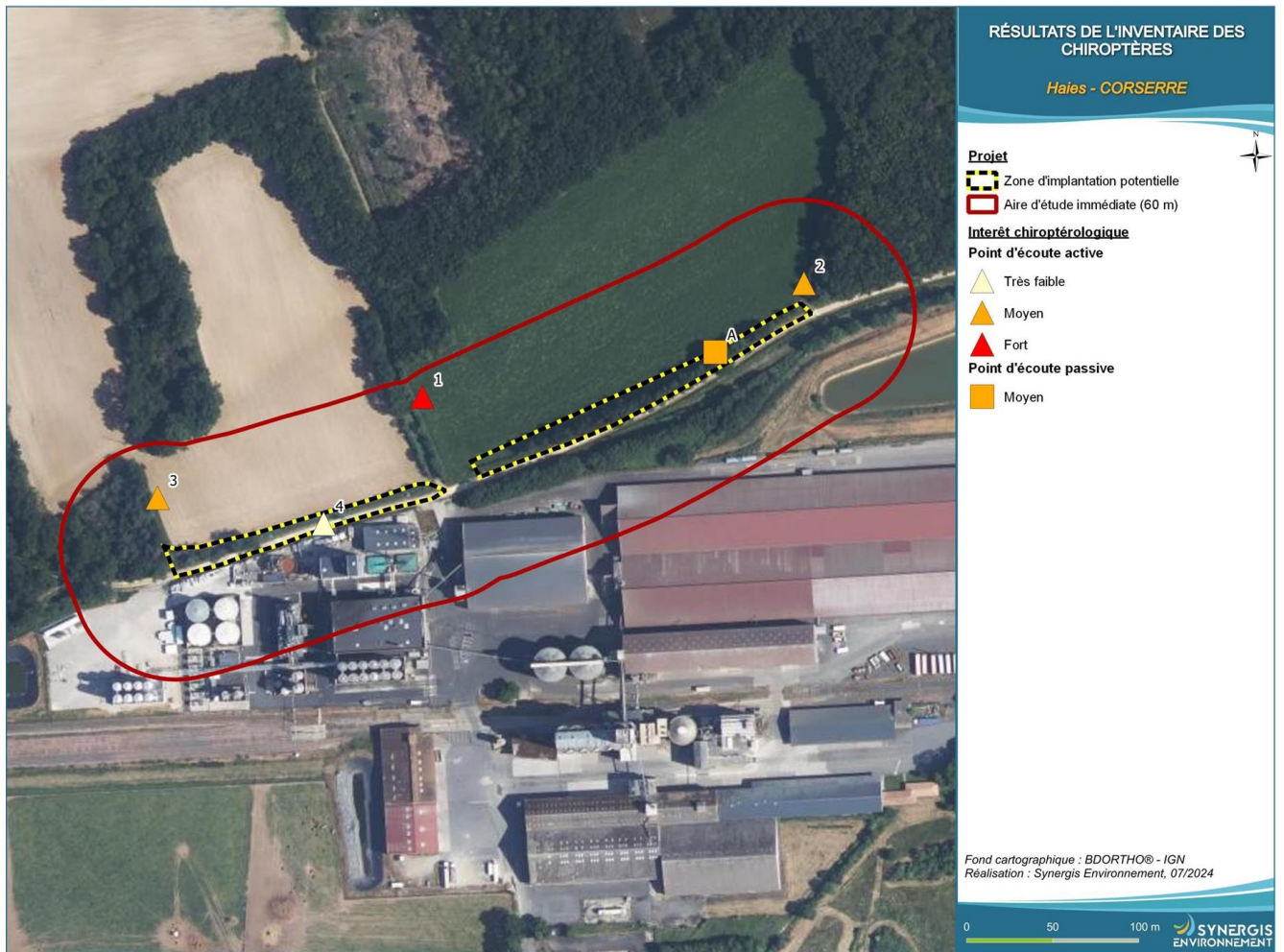


Figure 51. Intérêt chiroptérologique par point

■ Synthèse des enjeux de biodiversité

La zone d'implantation potentielle est située au sein d'un corridor écologique diffus et est traversée par un corridor écologique des chemins de moindre coût. En effet les haies et les lisières des différents boisements peuvent jouer le rôle de corridor entre différents réservoirs de biodiversité, comme le cours d'eau la Vandelogne au sud de Chalandray et la forêt d'Autun au nord, mais aussi d'habitat de chasse ou de reproduction pour certaines espèces de différents taxons

Le projet d'extension du site ICPE de Centre Ouest Céréales tel qu'envisagé aujourd'hui n'aura pas d'incidence sur les zones humides, celles-ci étant situées en dehors de la ZIP « Haies CORSERRE ».

Par ailleurs, au vu des résultats d'inventaires et des espèces potentiellement présentes sur site d'après la bibliographie, il serait préférable de ne pas impacter les boisements et les haies. En effet, ces milieux sont susceptibles d'accueillir un nombre élevé d'espèces protégées de différents taxons (avifaune nicheuse des milieux semi-ouverts et fermés, amphibiens en période de dispersion et/ou de brumation, reptiles, coléoptères saproxyliques, mammifères et chiroptères).

A ce stade, le projet engendrerait la destruction d'une partie des habitats cités précédemment et notamment des haies situées au nord du chemin GR. **Environ 218 mètres linéaires de haies seraient impactés** selon le schéma suivant (cf. Figure 43) :

- Zone 1 : Deux linéaires de haies, de chaque côté du chemin, d'environ 70 m chacun ;
- Zone 2 : Un linéaire de haies à la suite de l'entrée de champ, en remontant vers l'est, de 70 m environ ;
- Zone 3 : Un linéaire de haies de 8 m environ au niveau de l'entrée de champ existante, en descendant vers l'ouest.

Cependant, compte tenu du linéaire concerné et de la présence d'habitats similaires à proximité immédiate, la destruction d'habitats d'espèces protégées ne devrait pas être significative.



Figure 52. Localisation des linéaires de haies impactés par le projet Chalandray – Haies CORSERRE
(Source : COC 86, Août 2024)

En revanche, la mise en place de plusieurs mesures de réduction pourrait être nécessaire pour limiter l'incidence du projet en phase chantier, à savoir :

- Eviter les périodes sensibles pour la faune afin de limiter la destruction d'individus et la perturbation d'espèces (période préconisée pour le démarrage des travaux : septembre/octobre) ;
- Proscrire les travaux de nuit et l'éclairage nocturne afin de réduire la perturbation d'espèces, notamment pour les mammifères (incluant les chiroptères) ;
- Limiter la vitesse des engins afin de réduire les risques de collision et ainsi la destruction d'individus (vitesse recommandée : 20 km/h).

La présence de gîtes potentiels pour les chiroptères au niveau des haies impliquerait également la mise en place d'un protocole spécifique pour l'abattage des arbres concernés afin de limiter la destruction directe d'individus.

Cette mesure consiste à inspecter à l'endoscope toutes les cavités favorables à la présence de chauves-souris (passage crépusculaire en fin d'été ou début d'automne). En l'absence de chauves-souris, les cavités sont bouchées. En cas de présence, il faut attendre que les chauves-souris partent en chasse pour boucher la cavité. L'abattage de l'arbre est ensuite possible en hiver.

Concernant la présence potentielle de l'Ibérisme amère sur la ZIP, au niveau des haies et des communautés d'espèces rudérales, un passage complémentaire au moment de la floraison de l'espèce (mai à octobre) pourrait permettre de statuer sur sa présence avérée. Le cas échéant et en absence de mesures d'évitement et de réduction, une mesure de compensation pourrait être envisagée.

3.4.2 Incidences Natura 2000 :

La ZIP n'est située dans aucun site Natura 2000. À l'échelle de l'AE, on retrouve néanmoins une ZSC « Ruisseau le Magot » (FR5400441) et deux ZPS : « Plaine d'Oiron-Thénezay » (FR5412014) et « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » (FR5412018).

Figure 53. Liste des sites Natura 2000 localisés dans l'aire d'étude éloignée

Type	Code	Nom	Superficie	Distance à la ZIP	Opérateur
ZPS	FR5412018	Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois	37 430 ha	1,3 km	DREAL Poitou-Charentes
	FR5412014	Plaine d'Oiron-Thénezay	15 580 ha	3,3 km	DREAL Poitou-Charentes
ZSC	FR5400441	Ruisseau le Magot	241 ha	5 km	DREAL Poitou-Charentes

> ZSC FR5400441 – Ruisseau le Magot

Ce site est désigné comme Zone Spéciale de Conservation par l'arrêté du 17/10/2008.

Le Magot est un petit ruisseau affluent de l'Auxance avec des eaux de très bonne qualité accueillant des espèces en danger à l'échelle européenne comme l'Écrevisse à pattes blanches, le Chabot ou encore la Lamproie de Planer.

Figure 54. Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Invertébrés	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	p
	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Ecrevisse à pattes blanches	p
Mammifères	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe	p
	<i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein	p
Poissons	<i>Cottus perifretum</i>	Chabot	p
	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer	p

Statut : p = résidente (sédentaire)

Figure 55. Habitats d'intérêt communautaire présents sur le site « FR5400441 – Ruisseau le Magot »

Habitats Natura 2000	Code Natura 2000	Surface sur le site	Statut
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	-	-
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion	3260	-	-
Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	6410	2,41 ha	-
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	6430	2,41 ha	-
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion, albae)	91E0	12,05 ha	PF

Statut : PF = forme prioritaire de l'habitat

Incidences 2000 de la ZSC

Le site « Ruisseau le Magot » est une Zone Spéciale de Conservation couvrant 241 hectares, centrée sur un ruisseau de 7 km de long, dans un environnement de prairies humides, forêts alluviales et bocage. Ce site est remarquable pour la qualité de ses eaux et la présence d'espèces protégées comme l'Écrevisse à pattes blanches, la Lamproie de Planer et le Chabot. On y trouve aussi des chauves-souris rares et des habitats naturels d'intérêt communautaire.

Le site est très sensible à la qualité de l'eau, à l'absence de pollutions et à la stabilité du régime hydraulique. Les principales menaces identifiées sont la pollution (agricole, domestique, industrielle), la modification du régime hydrologique, la suppression de la ripisylve, l'intensification agricole ou l'introduction d'espèces exotiques.

À une distance de 5 km, le projet ne présente pas de risque direct pour les habitats ou les espèces du site Natura 2000. Il n'y a pas de destruction d'habitats, de dérangement d'espèces ou de modification physique du site.

Les risques indirects sont limités. Ils pourraient exister si le projet modifie de façon notable le bassin versant du Magot, par exemple par des rejets d'eaux usées, des pollutions diffuses, ou des modifications hydrauliques pouvant atteindre le ruisseau. Si le projet ne génère ni ruissellements, ni rejets, ni connexions hydrauliques vers le Magot, le risque d'incidence significative est très faible.

Incidences directes

Aucune destruction d'habitats, aucun dérangement d'espèces ni aucune modification physique du site Natura 2000 ne sont à prévoir, compte tenu de l'éloignement du projet.

Incidences indirectes

Les seuls risques théoriques concerneraient :

- Un transfert de polluants par ruissellement ou infiltration jusqu'au bassin du Magot,
- Une modification du régime hydraulique à grande échelle.

Mesures ERC

- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle, sans rejet vers le réseau naturel,
- Limitation de l'usage de produits polluants (phytosanitaires, hydrocarbures) et stockage sécurisé,
- Respect des bonnes pratiques de chantier pour éviter toute pollution accidentelle.

Le projet ne génère pas de ruissellement vers le Magot, n'entraîne pas d'imperméabilisation significative du sol, ni de modification du réseau hydrographique local. Les eaux pluviales et usées seront traitées sur place selon la réglementation en vigueur.

Compte tenu de la localisation du projet, de l'absence de connexion hydraulique et de l'absence de rejets susceptibles d'atteindre le site Natura 2000, il n'existe pas d'incidence notable, directe ou indirecte, sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire du site FR5400441 « Ruisseau le Magot ».

Sous réserve de la mise en œuvre de ces mesures, la réglementation Natura 2000 est respectée.

> ZPS FR5412018 – Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois

Ce site est désigné comme Zone de Protection Spéciale par l'arrêté du 08/01/2019.

Les plaines du Mirebalais et du Neuvilleois sont des plaines agricoles favorables pour différentes espèces d'intérêt communautaire inféodées aux milieux steppiques. L'espèce emblématique du site est l'Outarde canepetière. En effet, sur cette zone de protection spéciale, un quart de la population migratrice d'Europe de l'Ouest est présente. Les autres espèces importantes du site sont l'Œdicnème criard, le Bruant ortolan ou encore le Busard cendré. Cependant aucun habitat d'intérêt communautaire n'est recensé sur le site

Figure 56. Liste des espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412018– Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Oiseaux	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Alouette calandrelle	r,c
	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	r,c
	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	r
	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	r,c
	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	p,c
	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	p
	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	r
	<i>Numenius arquata</i>	Courlis cendré	r
	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe	r
	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	w
	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	p
	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	w
	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	p
	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	r,c
	<i>Burhinus oediconemus</i>	Oedicnème criard	r
	<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	r
	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	r
	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	r
	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	w
<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	w,p	

Statut : p = résidente (sédentaire), w = hivernage (migratrice), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice)

> ZPS FR5412014 – Plaine d’Oiron-Thénezay

Ce site est désigné comme Zone de Protection Spéciale par l’arrêté du 08/01/2019.

La plaine d’Oiron-Thénezay est une plaine agricole favorable pour différentes espèces d’intérêt communautaire inféodées aux milieux steppiques. Il s’agit du dernier site de rassemblement postnuptial d’Outarde canepetière pour le nord de son aire de répartition. Cette plaine accueille également de fortes populations d’Œdicnème criard, de Busard cendré et de Busard Saint-Martin.

Figure 57. Liste des espèces visées à l’Annexe II de la directive 92/43/CEE ayant justifié la désignation du site « FR5412014– Plaine d’Oiron-Thénezay »

Groupe	Nom latin	Nom vernaculaire	Statut
Oiseaux	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	r
	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	r,c
	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	w,r
	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	w,r,c
	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	c
	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	r
	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon	w,c
	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	w,r,c
	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais	w,r,c
	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	p
	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	r
	<i>Burhinus oedecnemus</i>	Oedicnème criard	r,c
	<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière	r,c
	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	r
	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	r
	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré	w,c
<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	w,c	

Statut : p = résidente (sédentaire), w = hivernage (migratrice), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice)

Le projet n’est pas implanté directement dans aucune des deux ZPS, mais se situe à proximité immédiate (1,3 km et 3,3 km). Il n’y a donc pas de destruction d’habitats ou de dérangement direct d’espèces sur les sites Natura 2000 eux-mêmes.

Incidences directes

Aucune destruction d’habitats naturels, aucun dérangement de colonies d’oiseaux ou de sites de nidification n’est à prévoir sur les sites Natura 2000, compte tenu de la localisation du projet.

Incidences indirectes

Les risques potentiels concernent :

- Le dérangement d'oiseaux lors de leurs déplacements entre les zones de repos, d'alimentation et de nidification, en particulier pour les espèces sensibles à la fragmentation du paysage ou aux nuisances (bruit, lumière, présence humaine accrue).
- La modification des pratiques agricoles ou paysagères autour du projet qui pourrait réduire la fonctionnalité écologique de la plaine (suppression de haies, augmentation de l'intensification agricole, usage de pesticides).
- Les risques de pollution diffuse (ruissellement, épandages) qui pourraient, à terme, porter atteinte à la ressource alimentaire ou à la qualité des habitats sur les sites Natura 2000.

À ces distances, le risque d'incidence notable reste faible, mais il doit être évalué en fonction de la nature exacte du projet, de son emprise et de ses éventuelles nuisances (bruit, lumière, circulation accrue, etc.).

Mesures ERC

Pour garantir l'absence d'incidence notable, les mesures suivantes seront appliquées :

- Maintien des haies, bosquets et éléments paysagers existants à proximité du projet.
- Limitation des nuisances sonores et lumineuses, en particulier en période de reproduction des oiseaux (avril à juillet).
- Gestion des eaux pluviales sur la parcelle, sans rejet vers les milieux naturels sensibles.
- Limitation de l'usage de produits phytosanitaires et gestion raisonnée des intrants agricoles.
- Respect des bonnes pratiques de chantier pour éviter tout risque de pollution accidentelle.

Le projet, situé à 1,3 km de la ZPS « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » et à 3,3 km de la ZPS « Plaine d'Oiron-Thénezay », n'entraîne pas d'incidence notable sur les espèces patrimoniales d'intérêt communautaire, en l'absence d'observation de ces espèces sur la zone concernée.

La suppression de 218 mètres de haies constitue une pression modérée, mais sera compensée par des mesures de replantation et de gestion écologique.

Sous réserve de la mise en œuvre de ces mesures, la réglementation Natura 2000 est respectée.

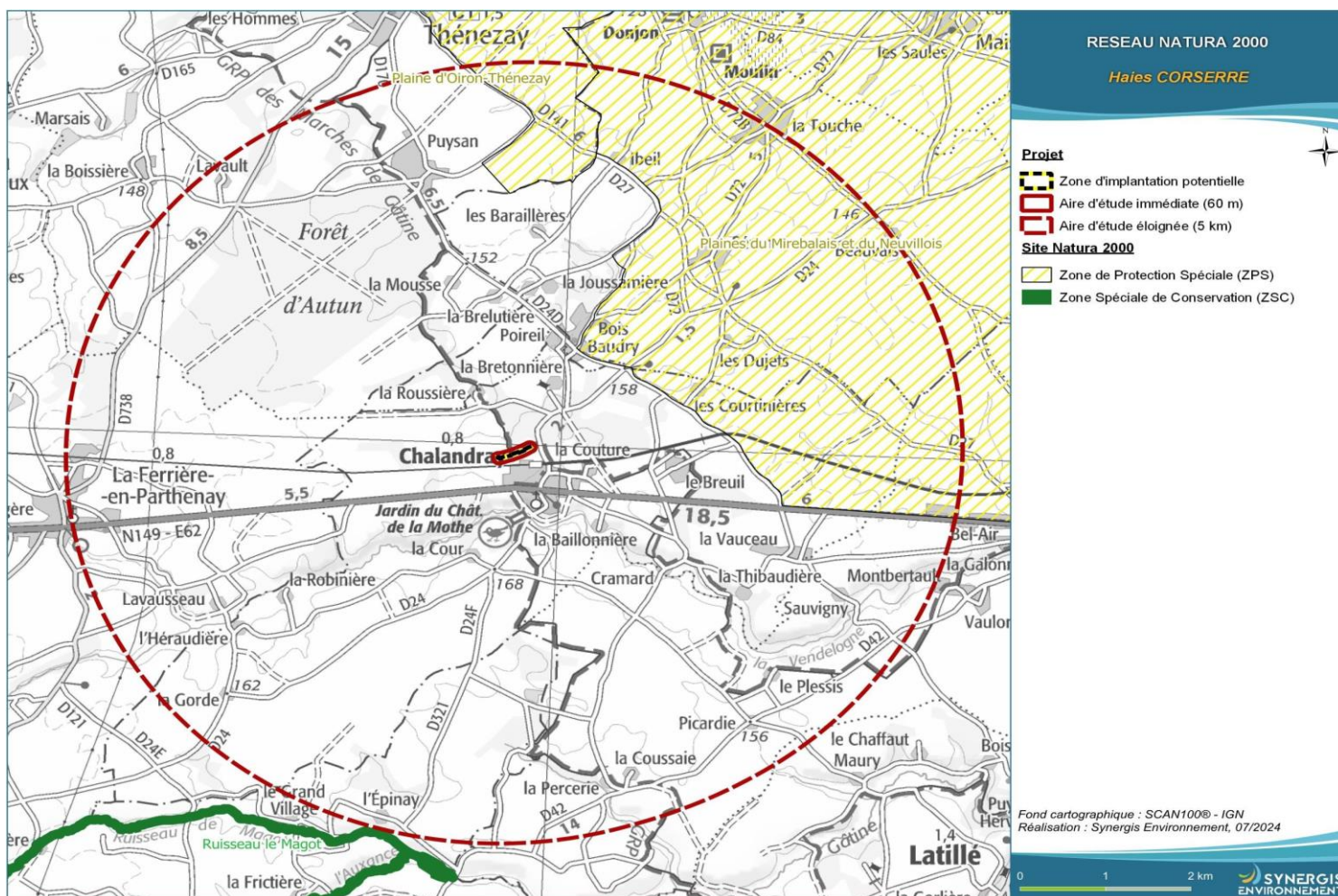


Figure 58. Réseau Natura 2000

3.5 Gestion de l'eau

Les données suivantes sont issues de l'examen au cas par cas mené dans le cadre de la rubrique 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau concernant la gestion des eaux pluviales. En ce qui concerne les eaux de drainage, le projet étant inférieur à 20ha il n'est pas concerné par la rubrique 3320 de la Loi sur l'eau.

3.5.1.1 Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures de la serre et du hall de conditionnement seront collectées dans une cuve spécifique. Au niveau de cette cuve seront mis en place :

- Un système de pompage permettant de transférer les eaux pluviales collectées vers une réserve de stockage destinée à alimenter la station de fertiirrigation de la serre ;
- Lorsque la réserve d'irrigation sera pleine, les eaux pluviales seront bipsées vers un bassin de régulation dimensionné pour des pluies décennales.

Afin de gérer les volumes d'eaux pluviales non destinés à l'irrigation de la serre, nous proposons de mettre en place un ouvrage de régulation. Cet ouvrage permettra de tamponner les volumes restitués au milieu récepteur, ce qui aura pour conséquences :

- D'éviter les effets de «chocs » hydrauliques en cas de fortes pluies ;

- De limiter les apports en matières en suspension par effet de décantation.

Conformément à la réglementation, le volume du bassin de régulation est estimé en considérant les données suivantes :

- Un débit de fuite équivalent à 3 l/s/ha soit 7 l/s pour le présent projet (impluvium de 2.3 ha) ;
- Une pluie d'orage décennal.

Le tableau suivant présente l'évaluation selon la méthode des pluies des volumes d'EP générés pour des pluies d'une durée de 1 à 24 h.

Surface interceptée	2.2890 ha
Coefficient de ruissellement	100 %
Débit de fuite	7 l/s
Hauteur de pluie considérée	49.54 mm
Vidange correspondante	12.98 mm
ΔH	36.56 mm
Volume d'eau à réguler	837 m³

Le temps de vidange à pleine charge est évalué à environ 74 heures.

L'ouvrage de régulation se présentera sous la forme d'un bassin aérien dont les dimensions sont présentées dans le tableau suivant

Emprise = 1045 m ²
Marnage = 1.00 m
Volume = 840 m ³
Débit de fuite = 7 l/s
Ajutage = 60 mm

L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de rejet permettant de réguler les flux à 7 l/s pour des pluies décennales. Pour des pluies d'intensité supérieure, le bassin sera équipé d'un trop-plein en écoulement libre.

Le rejet de l'ouvrage se fera dans le fossé présent au nord-ouest du terrain d'implantation du projet.

3.5.1.2 La gestion des eaux de drainage

Les estimations prévoient que 5 % du volume d'irrigation sortiront du système par drainage chaque année, soit environ 1 085 m³. Ces eaux de drainage seront épandues sur la parcelle A99 qui sera exploitée en prairie. Cette parcelle représente une surface d'épandage d'environ 1.13 ha. Cette gestion permettra d'éviter tout rejet de nutriments dans le milieu récepteur par recyclage naturel des éléments contenus dans les eaux de drainage.

Afin d'estimer les apports annuels en matières nutritives, nous prenons en compte des valeurs moyennes de concentrations communément mesurées pour des eaux de drainage issues de culture de tomates sous serres. Le tableau suivant présente ces résultats et les confronte avec les besoins en fertilisation de la parcelle A99.

Tableau 5 : Apports nutritifs des eaux de drainage

	Concentration (mg/l)	Volume (m ³ /an)	Apport (kg/an)	Apport (kg/j)	Besoin en fertilisation d'une prairie** (kg/an/ha)	Besoin en fertilisation pour 1.13 ha de prairie (kg/an)
Potassium en K	135	1085	146.48	0.401	160	180.8
Phosphore en P2O5	25	1085	27.13	0.074	60	67.8
Calcium en Ca	145	1085	157.33	0.431	240	271.2
Magnésium en Mg	35	1085	37.98	0.104	50	56.5
Azote nitrique en N-NO3	110	1085	119.35	0.327	120	135.6

*Données issues du « Guide régional de fertilisation - Prairies et cultures fourragères » - Chambre d'agriculture d'Auvergne, juillet 2016

Le tableau montre que pour l'ensemble des éléments considérés, les apports nutritifs des eaux de drainage sont inférieurs aux besoins nutritifs des 1.13 ha de la parcelle prévue pour l'épandage. De fait, il n'y a pas de risque de surfertilisation des sols.

En phase d'exploitation, la surface d'épandage sera ajustée en fonction des analyses réalisées sur les eaux de drainage du système d'irrigation de la future serre. A ces fins, si de flux plus importants que ceux présentés dans le Tableau 5 sont mesurés, il sera possible d'étendre la surface d'épandage sur la parcelle A101 qui présente une emprise de 1.25 ha.

3.5.1.3 L'approvisionnement en eau

La commune de Chalandray a connu des mesures de restriction de consommation d'eau potable ces dernières années. Le secteur est sensible en raison d'une faible interconnexion du réseau d'eau potable. Aussi l'alimentation en eau de la serre peut difficilement se concevoir dans le cadre d'un accès à l'eau potable pouvant être restreint. La serre a donc été pensée pour utiliser une ressource : les eaux de pluie.

La consommation en eau d'une culture de tomate est estimée à 957L/m²/an, soit entre 15 et 25 L/Kg de tomate. Le recyclage des eaux de drainage permet de diminuer la consommation d'eau et d'engrais de 30 à 40%. Le groupe COC a pour projet de valoriser les eaux pluviales issues des toitures des bâtiments et de la serre à des fins d'irrigation de plans de tomates.

La SAS M2 Cubes a été mandatée pour étudier le contexte hydrologique et vérifier la compatibilité de la ressource en eau de pluie sur une année moyenne et les besoins en eau. Ainsi, il serait possible de collecter une superficie cumulée de toiture de 47 867 m². Les données hydrologiques disponibles sont issues de la station Météo-France de Poitiers-Biard (Indicatif 86027001) sur la base de données pluviométriques moyennes mensuelles établies issues de chroniques de mesures entre 1991 et 2020.

Le cumul moyen annuel, établi sur 30 ans, est de 695,3mm. Les données sont mises en forme dans le graphique ci-dessous. Il permet de constater visuellement un régime de distribution des pluies relativement homogène avec des pics de précipitations concentrés principalement entre octobre et janvier. Un regain au printemps entre avril à juin succède à la période de froid de février/mars et précède les déficits de pluies estivaux de juillet et août.

Au regard des calculs mensuels d'apports nets de pluie à la lagune de stockage et des besoins en irrigation, un bilan en eau peut être dressé. Celui-ci comprend les pertes mensuelles par évaporation à la surface de la

lagune de stockage. Par ailleurs, pour débiter le bilan en eau au mois de janvier, il est considéré, comme hypothèse, un volume résiduel de 3000m³ en fond de lagune. Cette valeur correspond à l'apport net de pluie d'un mois de décembre (3268 m³), volume sur lequel est prélevé la consommation des plants de tomates pour le mois (121 m³).

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Capacité de stockage lagune : 25000 m³												
Etat du Stock début de mois	5751 m ³	7093 m ³	8222 m ³	8757 m ³	8172 m ³	7423 m ³	6711 m ³	4151 m ³	3202 m ³	3613 m ³	6223 m ³	9432 m ³
Besoin en arrosage	743 m ³	990 m ³	1540 m ³	3025 m ³	2860 m ³	3080 m ³	3630 m ³	2640 m ³	2475 m ³	599 m ³	0 m ³	121 m ³
Perte par évaporation	44 m ³	91 m ³	206 m ³	320 m ³	464 m ³	613 m ³	701 m ³	595 m ³	373 m ³	159 m ³	60 m ³	38 m ³
Etat du stock fin de mois	4964 m³	6012 m³	6476 m³	5412 m³	4848 m³	3730 m³	2379 m³	917 m³	354 m³	2856 m³	6164 m³	9273 m³

Figure 59. Tableau d'évolution du stock d'eau en fin de mois

L'irrigation des plants est assurée par un système de goutte à goutte, l'eau consommée sur le site provient de la lagune, aucun prélèvement d'eau dans le milieu n'est prévu. La gestion est assurée par un ordinateur prenant en compte les besoins des plantes et les paramètres climatiques.

■ Description du parcours de l'eau :

Le besoin en eau est assuré au moyen de la récupération des eaux pluviales du site ICPE existant notamment d'une ombrière à wagons à construire de 8495m² en proximité de l'usine. L'eau part dans la lagune, elle est pompée puis elle passe dans une unité de filtration, composée de 3 filtres à sable, localisée dans le local d'irrigation. Ensuite, l'eau est stockée dans un tank nommé « eau claire ». Le local est également composé de deux tanks accueillant pour l'un l'« eau de drainage » et le second l'« eau traitée ». Les eaux de drainages et les eaux claires passent dans une station UV puis l'eau part en direction du tank d'eau traitée. L'eau est fertilisée par l'intermédiaire de la station qui est composée d'un bac de mélange. Après ces différentes étapes, l'eau est distribuée à travers un réseau de goutte à goutte. Le trop plein est évacué sous la forme de drainage vers le tank « eau de drainage ».

3.6 Artificialisation du sol et consommation d'espace

Le portail de l'artificialisation des sol précise une consommation d'espace de l'ordre de 8ha sur la période de référence 2011-2021.

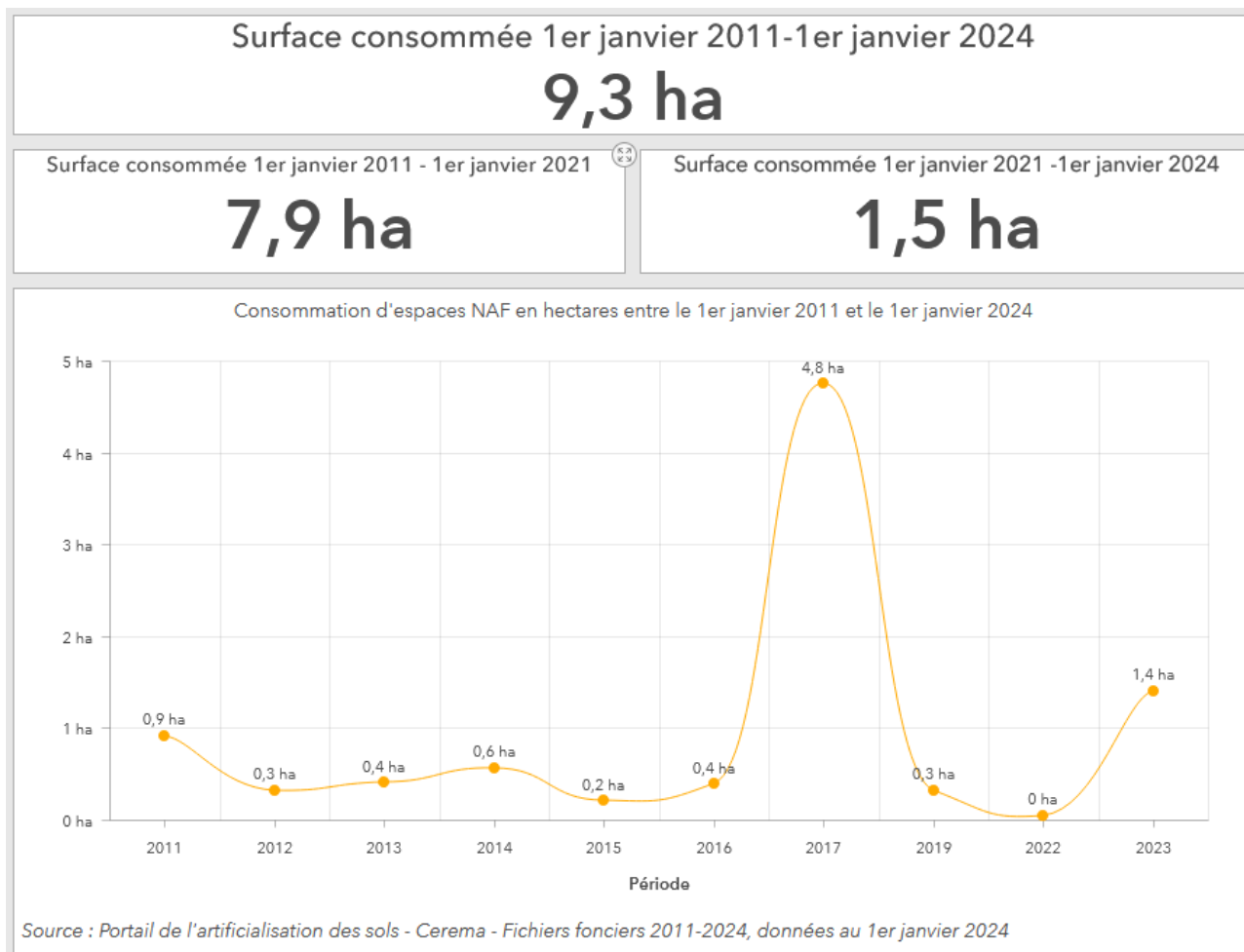


Figure 60. Extrait du portail de l'artificialisation des sols – juin 2025

En application de la Loi Climat et Résilience, fixant une consommation d'espace maximale à l'horizon 2031 de 50% de la consommation passée, la consommation d'espace de la commune ne pourrait dépasser 4 ha à l'horizon 2031.

Depuis 2021, la commune a, selon le portail de l'artificialisation des sols, consommé 1.5 ha. Le projet représente 3.5ha. Ainsi la consommation d'espace totale s'élève à 5ha. Cependant la consommation d'espace depuis 2021 n'a pu être vérifiée. De plus, le projet permet de renforcer l'économie et l'emploi comme précisé au point 1.2.2, et ne va donc pas bénéficier qu'à la commune de Chalandray. Les élus souhaitent que ce point soit pris en compte notamment dans la stratégie foncière en cours dans le cadre de la réalisation du PLUi en cours.

3.7 Volet énergétique et climat

Un projet d'ampleur concernant la mise en place de panneaux photovoltaïque est en cours sur le site ICPE.

La première tranche de ce projet concerne la mise en place d'une ombrière permettant de produire de l'énergie verte. La création de cet élément de plus 8000m2 implique une gestion des eaux de pluie spécifique que nous orienterons vers la lagune du site, permettant ainsi d'optimiser les apports en eau de la serre.

Le bâtiment accueillant le hall technique sera conçu pour accueillir des panneaux solaires. Cette ressource pourra être utilisée dans la serre ou revendu sur le réseau.



COMMUNE DE CHALANDRAY

Titre de l'étude :
PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de document:
PIECE N°6
REGLEMENT



PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
PLU Élaboration	21 novembre 2012	25 novembre 2016.
PLU mis en compatibilité		
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du	Le Maire :	

Concept Ingénierie 347, Ave de Limoges CS 68640 79 026 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 info@concept-ingenierie.com				
	Version	Date	Etabli par	Vérifié par
	V9	071116	NM	

SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
3. CHAPITRE 1 : ZONE UA = BOURG ET VILLAGES	16
4. CHAPITRE 2 : ZONE UE : ZONE URBAINE ECONOMIQUE	21
5. CHAPITRE 3 : ZONE UX = ZONE D'EMPRISE FERROVIAIRE	24
6. CHAPITRE 4 : ZONE 1AU = ZONE A URBANISER A COURT TERME	27
7. CHAPITRE 5 : ZONE N = ZONE NATURELLE.....	32
8. CHAPITRE 6 : ZONE A = ZONE AGRICOLE	39
9. ANNEXE1 : ARRETES ASSAINISSEMENT AUTONOME	45
10. ANNEXE 2 : ARRETE SEUIL DEFRICHEMENT	46
11. ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES PRECONISEES EN VIENNE	47
12. ANNEXE 4 : DEFINITIONS	48

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Chalandray située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111 20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code :

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatible avec l'habitat.

Un sous secteur Ua1 concerne les parcelles faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et disposant de conditions d'implantation des constructions adaptées.

Ue : La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements collectifs (entrepôt municipal et déchetteries...),... ou des bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.

Ux : Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone)

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : Zone naturelle boisée ou non qu'il convient de protéger.

Nh : Cette zone caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant.

Un sous secteur **N(i)** délimite les espaces naturels soumis au risque inondation.

Ni : Zone naturelle destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravanning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions* et installations d'accompagnement nécessaires. »

Nv : Zone naturelle destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zone agricole réservée à tout ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole

Ap : Zone agricole protégée du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Ah : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant

LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 et 15 formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les projets doivent être compatibles avec celles-ci et conformes au règlement.

Article 1–occupations et utilisations du sol interdites :

Les espaces boisés classés

Pour les espaces boisés classés* repérés au document graphique, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130 -1 du code de l'urbanisme).

Les sentiers piétonniers

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des sentiers piétonniers identifiés sur le document graphique.

Les emplacements réservés

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé*, identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions*, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

Les secteurs soumis à l'aléa inondation (i).

Le principe général est l'inconstructibilité en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Zone de risque très fort (R)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Zone de risque fort (r)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.
La construction d'infrastructure de transport est interdite, à l'exception des voies de desserte de l'établissement classé et de la zone industrielle.

Zone de risque moyen (B)

Les voies de communication dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour sont interdites.

Zone de risque faible (b)

Non réglementé

Article 2—occupations et utilisations du sol admises sous conditions :**Les éléments d'intérêt culturel, historique, architectural ou écologique identifié au titre de l'article L 123 -1-5 II 2° du code de l'urbanisme****Les éléments bâtis :**

Pour ces constructions,* identifiées sur le document graphique, sont admis les travaux d'extension* et de réhabilitation dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.

Les éléments paysagers* :

La pérennité des éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, bosquets, parcs, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager, écologique ou de préservation de la qualité de l'eau, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet. Leur destruction sera compensée :

- Par leur renouvellement selon un ratio de 2 pour 1. (2 m de haie compensée pour 1 m de haie détruite).
- En termes de fonctionnalité écologique.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux. Les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable :

- élagage des arbres,
- entretien régulier des haies,
- raisons phytosanitaires liées à la santé et à la vie de l'arbre ou de sécurité (arbres mûrs, dépérissants ou dangereux), à compenser par leur renouvellement,
- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement ou de la haie classé sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux. Un arbre tous les 100 m minimum devra être conservé.

Tous autres travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les secteurs soumis à l'aléa inondation (i).

Les aires de stationnement sont autorisées sans exhaussement, les voies d'accès, les parkings ainsi que les aires de toute nature doivent être arasées au niveau du terrain naturel.

Aléa fort

Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,...) sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas :

- création de nouveau(x) logement(s) ;
- augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;
- augmentation de la vulnérabilité des biens.

L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire :

- à l'augmentation du nombre de personnes exposées ;
- à une augmentation de la vulnérabilité des biens ;
- à une création de logement.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, une extension limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- pas de création de nouveau(x) logement(s) ;
- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine, et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Aléa faible et moyen

Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,...) sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation et la submersion marine, sous réserve :

- d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges...);
- de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...).

Les changements de destination, sous réserve :

- qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.
- Qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- Qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de personnes exposées aux risques.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50% de la superficie d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose la construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau de la cote de référence pour la submersion marine, et majorée d'une hauteur de 20 cm pour les inondations ;
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.
- pas de création de nouveaux logements

Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au-dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes:

Zone de risque très fort (R)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol de toute nature sont interdits, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Zone de risque fort (r)

Les constructions, installations et mode d'occupation du sol suivants sont autorisés :

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- l'aménagements et l'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.

Zone de risque moyen (B)

Les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques (sont donc notamment interdites les constructions de nouvelles habitations, d'établissements recevant du public, de locaux occupés régulièrement...).

Zone de risque faible (b)

Les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et réalisés de manière à ce que la sécurité des occupants, des bâtiments et des usagers soit assurée face à un aléa correspondant à un effet de surpression de 20 mbar (hPa).

Article 3 – accès et voirie

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 fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre incendie, protection civile et brancardage.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Article 4 – desserte par les réseaux

§ 1 – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 (voir annexe 1). Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. Lors du dépôt de permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Il est exigé une gestion à la parcelle des eaux pluviales par stockage, recyclage, infiltration... 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 constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Électricité

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Article 5 – caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, si celui-ci est nécessaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peut être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur*, la largeur maximale de la saillie* sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie* est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 –emprise au sol

Non réglementé

Article 10- hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11–aspect extérieur

Implantation

Les constructions* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux* d'implantation* des constructions* par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Traitement des façades

Toutes les façades d'une construction*, vues depuis l'espace public, doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale.

Les annexes*, vérandas, garages, remises, celliers et abris de jardin devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux* techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs* de production d'énergie renouvelable* intégrés à la construction* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Surélévations

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum).

Les clôtures

Les clôtures pour les zones urbaines ou à urbaniser

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures* doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction* principale et les clôtures* avoisinantes.

Pour les parcelles situées dans ou à proximité de la trame verte et bleue, les clôtures*, intègrent des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Le bord haut de la clôture* est de préférence horizontal,
- Les clôtures* doivent être à redans* en cas de voirie en pente,
- Les murets en agglomérés doivent être enduits sur les faces extérieures à la parcelle.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture*, tant en terme de hauteur* qu'en choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture* et s'harmoniser avec la construction* principale et les clôtures* environnantes.

Pour les nouvelles clôtures* sont interdits :

- Les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf en limite séparative* lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m),
- Les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- En bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Des règles différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles d'angle, afin de respecter un espace d'intimité,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau peut être demandé,
- Pour des opérations de taille importante à l'échelle d'un îlot ou d'une partie d'îlot, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,
- Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique* ou au terrain limitrophe, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone peuvent être augmentées de manière à respecter la hauteur réglementaire de sécurité (à minima la hauteur d'un garde-corps) au-dessus du niveau du terrain concerné,
- Dans le cadre de la reconstruction ou restauration d'une clôture* ancienne, ou du raccordement à une clôture* existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur doivent s'inspirer de l'existant.

Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la construction* ou dans la clôture* en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux* techniques ou de stockage des déchets, indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, par un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie, élément végétal.

Les équipements techniques* liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie* sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs* de production d'énergie renouvelable* intégrés à la construction* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Article 12 –stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Toutefois, pour les transformations ou extensions des constructions, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des bâtiments.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-dessous:

Stationnement des véhicules motorisés hors deux roues

Construction à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logements.

1 place de stationnement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureaux :

1,8 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 2 places pour 100 m².

Établissements industriels :

- Entrepôt, artisanat et industrie : 1 place pour 180 m² de surface de plancher*
- Pour les autres destinations : le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Commerces

Commerces* d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 300 m², une place pour 100 m² est exigée.

Commerces* d'une surface de plancher* strictement supérieure à 300 m² et strictement inférieure à 1500 m², 1,8 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 2,2 places pour 100 m².

Commerces* d'une surface de plancher* supérieure ou égale à 1500 m², 3,5 places pour 100 m² de surface de plancher* sans excéder 4,1 places pour 100 m².

Hôtels :

1 place pour 5 chambres ou logements.

Stationnement des vélos

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de la surface de planche pour les équipements publics, les installations collectives, les bureaux, commerces, établissements industriels et les hôtels.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre. Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

Article 13 – espaces libres et plantations – e spaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés. Les essences à planter seront sélectionnées parmi les essences préconisées en annexe. (Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Les haies protégées (L123-1-5 III 2°)

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire,
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes, selon la liste des essences locales (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées)..

En bordure de cours d'eau, les précautions suivantes sont obligatoires :

- alterner les zones ensoleillées et ombragées,
- ne pas abandonner les branchages coupés,
- couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau

Des lors que cela est nécessaire et justifié, une tolérance concernant l'arrachage ponctuel d'une haie identifiée au règlement graphique pourra être accordée, notamment pour la création d'accès ou l'implantation de nouvelles constructions. L'arrachage ne pourra pas conduire à la destruction totale de la haie et devra rester dans une proportion de l'ordre de 10 à 20 % du linéaire de haie existant sur le site.

Les haies à planter (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les linéaires identifiés au règlement graphique, des nouvelles haies devront être plantées. Ces dernières devront se composer d'essences locales. Les espèces favorables aux chiroptères, et notamment à leur gîte, seront favorisées.

Article 14 - - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction* neuve supérieure à 200 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article 15 - obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : ZONE Ua = bourg et villages

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatibles avec l'habitat.

Un sous secteur Ua1 concerne les parcelles faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et disposant de conditions d'implantation des constructions adaptées (article 7). L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites :

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances. Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

Article 3 Ua– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 Ua - caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principes généraux

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies et emprises publiques
- Ou en observant un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance* de retrait identique au recul constaté peut-être exigée. Si les constructions* voisines présentent des reculs différents, une distance* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux peut-être exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

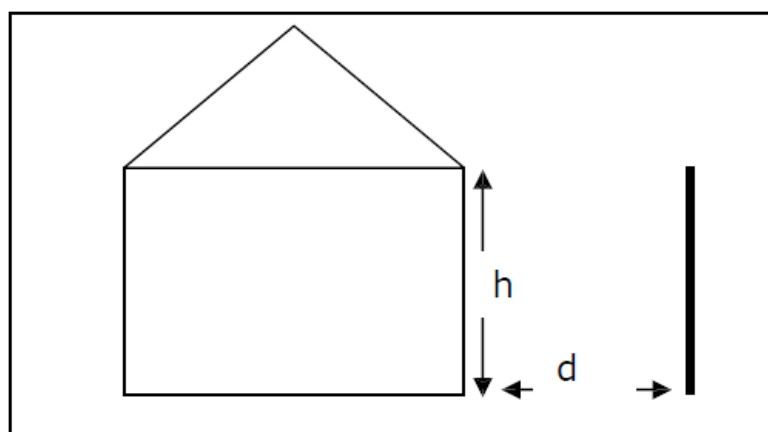
Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

Article 7 Ua – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Ua

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative*
- Soit en retrait en respectant une distance* au moins égale à la moitié de leur hauteur* sans pouvoir être inférieure à 3m.



Soit $d \geq 1/2h$ (avec $d \geq 3 \text{ m}$)

En secteur Ua1

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 Ua – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé.

Article 10- Ua - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 Ua– aspect extérieur

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Toitures

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Al'alignementdesvoiesetemprisespubliques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
- de haies vives composées d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 2m.

Aspects

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

- Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principale implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- Soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autres du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Article 12 Ua – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ua 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ua 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Chapitre 2 : ZONE Ue : Zone urbaine économique

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

« La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, commerciale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut également accueillir des services et des équipements collectifs (entrepôt municipal et déchetteries...),...

Article 1- Ue - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à usage d'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone.
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravaning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Article 2- Ue - occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Non règlementé

Article 3- Ue –accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 4- Ue - desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Articles 5 Ue- caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 6 Ue - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance* minimale de 3 m par rapport à l'alignement*. L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Article 7- Ue - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8- Ue - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9- Ue - emprise au sol

Non réglementé.

Article 10- Ue - hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11- Ue - aspect extérieur

Aspect extérieur des constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des couvertures.

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Les espaces de stockage doivent être intégrés à la globalité du projet et masqués par des dispositifs installés en continuité des façades.

Les clôtures

Clôtures implantées en bordure des voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

Elles peuvent être constituées d'un mur, muret ou talus, dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures* avoisinantes, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Elles peuvent être constituées d'une haie vive, éventuellement accompagnée d'un grillage de teinte sombre et/ou d'un soubassement, d'une hauteur de 0,50 m. La hauteur maximale est fixée à 3 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Clôtures implantées en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées d'un grillage de teinte sombre doublé de plantations. La hauteur maximale est fixée à 2 m, sauf obligations découlant de dispositions réglementaires particulières à certaines catégories d'activités.

Article 12- Ue - stationnement

Dans cette zone, les aires de stationnement, les accès*, les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie.

En dehors de cette règle, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article 13 Ue – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

Les pentes des remblais ou déblais doivent être végétalisées par des couvre-sol. Il doit être tenu compte du développement futur et de la taille des sujets à l'âge adulte, qu'il s'agisse d'arbres ou d'arbustes, dans le dimensionnement de l'intervalle entre plantations et de leur distance par rapport aux bâtiments et bordures de voies.

Il doit être fait usage d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Article Ue 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article Ue 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Chapitre 3 : ZONE Ux = zone d'emprise ferroviaire

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation, chapitre 4 titre III)

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Article 1- Ux - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2- Ux- occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, y compris les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Ux–accès et voirie

Non réglementé

Article 4- Ux- desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 Ux– caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ux - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- Ux - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8- Ux - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9- Ux - emprise au sol

Non réglementé

Article 10- Ux - hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11- Ux- aspect extérieur

Non réglementé

Article 12- Ux- stationnement

Non réglementé

Article 13 Ux– espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Non réglementé

Article 14 Ux – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ux 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 4 : ZONE 1AU = zone à urbaniser à court terme

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme.

L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : 1AU – occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction susceptible de créer ou subir des nuisances. Sont en particulier, interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques d'altération de la nappe phréatique, de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par le rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux

Les constructions à destination :

- d'industrie,
- d'exploitation agricole ou forestière ,
- d'entrepôt.

Article 2 : 1AU – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

Article 3 : 1AU– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : 1AU– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 : 1AU– caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : 1AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- 1AU - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 : 1AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : 1AU – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 :1AU – hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 11 :1AU – Aspect extérieur

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays.

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Toitures

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Toitures

Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Clôtures

Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,6 mètres.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
- d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80,
- de haies vives composées d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 2m.

Aspects

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures

- Soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principale implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- Soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autres du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Les clôtures végétales seront de type champêtre avec des essences locales et horticoles en mélange. (Cf. Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Article 12 : 1AU – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 : 1AU – espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 1AU – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 1AU 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 5 : ZONE N = zone naturelle

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Un sous secteur Nh caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones naturelles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant.

La zone NL est une zone naturelle destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs, les terrains de camping/ caravanning et les parcs résidentiels de loisir, comprenant toutes les constructions* et installations d'accompagnement nécessaires. »

La zone Nv est une zone naturelle destinée à accueillir les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement.

Un sous secteur Ni délimite la zone naturelle inondable.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions* et installations autres que celles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et autres que celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 N– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

En secteur N, sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel et à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension des habitations existantes dans la limite de:

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et sous réserve de ne pas induire d'effet sur les enjeux de préservation du patrimoine naturel.

Les affouillements, exhaussements de sols et les travaux de remblaiement s'ils sont liés :

- à des constructions, installations admises dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à des zones humides.

En secteur Nh ,sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol inférieure à 30m². Ces constructions, ainsi que les piscines, devront être implantées au plus près du bâti existant.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les piscines.

Les affouillements, exhaussements de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

En secteur NI, sont autorisés

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

Les terrains de sport, les équipements sportifs, les aires de jeux et de sports ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Les aires de stationnement sous réserve de bénéficier d'un aménagement adapté au site.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, le stationnement de caravanes, le camping sous réserve d'être réalisé ou implanté dans le périmètre du terrain de camping.

L'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

En secteur Nv, sont autorisés

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement et à la distribution d'énergie tels que pylônes, transformateurs.

Les affouillements, exhaussements de sols et les travaux de remblaiement.

En secteur Ni sont autorisés

Les occupations et utilisations du sol autorisé en secteur inondable (voir règles générales).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 N– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 N caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 N– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

Article 10 N – hauteur maximum des constructions

Parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 2 niveaux* dans les parcs résidentiels de loisirs ou dans les campings.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Autres destinations

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Article 11 N– aspect extérieur

Constructions destinées à l'habitat

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Autres constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages naturels avoisinants.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, implantés sur les bâtiments, sont autorisés sous réserve de préserver l'harmonie du bâtiment. (Cf. Annexe 4 : Recommandation pour l'installation de panneaux solaires).

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

En zone N (i):

Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

Article 12 N– stationnement

Pour les constructions* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

En zone N (i):

Toute construction ou occupation du sol ne devra pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

Article 14 N – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 N – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 6 : ZONE A = zone agricole

Cette zone est destinée à l'activité agricole.

Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur A, au sein duquel sont inclus les sièges d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole existante.

Un sous secteur Ah caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant

Article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de veilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En secteur A, sont autorisés :

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

Les locaux (bureaux, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m².

Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation de produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent accessoires.

Les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite de:

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les réserves de substitution et les installations et équipements associés.

Les affouillements et les exhaussements du sol.

En secteur Ah, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol inférieure à 30m². Ces constructions, ainsi que les piscines, devront être implantées au plus près du bâti existant.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les piscines.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à des constructions ou installations admises dans la zone.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la préservation des espaces naturels ou la qualité paysagère du site, l'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et la préservation des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel et à condition de ne pas avoir d'effet significatif sur l'avifaune de plaine et ses habitats, ni porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels:

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Article 3 A – accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 A – desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 A – caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 A – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance* minimale de 1 m par rapport à l'alignement*.

Article 7 A – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 A– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 A– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

Article 10 A– hauteur maximum des constructions

Constructions sans destination agricole

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Constructions à destination agricole et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Article 11 A– aspect extérieur

Constructions destinées à l'habitat

Les enduits des façades maçonnées doivent être de ton pierre de pays,

Les couleurs vives sont interdites en façade.

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Autres constructions

Pour toutes les constructions, les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés nus.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, implantés sur les bâtiments, sont autorisés sous réserve de préserver l'harmonie du bâtiment. (Cf. Annexe 4 : Recommandation pour l'installation de panneaux solaires)

Pour les bâtiments d'exploitation, les teintes vives sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune sauf en cas de contrainte technique de sécurité.

Article 12 A – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 A – espaces libres et plantations – espaces boisés classés – éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 A – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 A – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Annexes

Annexe 1 : Arrêtés assainissement autonome

Deux arrêtés réglementent l'implantation des systèmes d'assainissement individuel dans la Vienne :

- Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
«[http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036&dateTexte=& categorieLien=id](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036&dateTexte=&categorieLien=id)»
- Préfecture de la Vienne, Arrêté N° 98-ASS/SE-005 relatif à l'assainissement non collectif, en date du 19 mai 1998.
- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
« http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=12D8F16C7F9730871D6A18CECBC5BB73.tpdjo03v_3?cidTexte=JORFTEXT000021125109&dateTexte=20130710 »

Annexe 2 : Arrêté seuil défrichement

Arrêté n° DDAF/SFEE/2005/68 en date du 03 février 2005 fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

ARTICLE 1er : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 : Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 mars 2005. Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 : Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours : soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne, soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

Fait à Poitiers le 03/02/2005

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture

de la Vienne,

François PENY

Annexe 3 : liste des essences préconisées en Vienne

Il convient de proscrire la plantation de frênes, ces derniers étant touchés par des champignons pathogènes, actuellement incurables.

* Strate arborée :

↗ en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel), noyer commun, érable champêtre, érable de Montpellier (sol très superficiel), tilleul, charme, fruitiers forestiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), fruitiers domestiques traditionnels sur tige, clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), hêtre (ambiance confinée),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant),...

↗ en zone plus « urbaine » :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, mûriers, érable sycomore (sol profond), tulipier de Virginie (sol profond), ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime, douglas ...

* strate arbustive :

↗ en zone à caractère naturel :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camerisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

↗ en zone plus « urbaine » :

les mêmes + lilas, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire en zone naturelle :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les frênes, ces derniers étant touchés, actuellement, par des champignons pathogènes.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

Annexe 4 : Définitions

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

CHANGEMENT DE DESTINATION

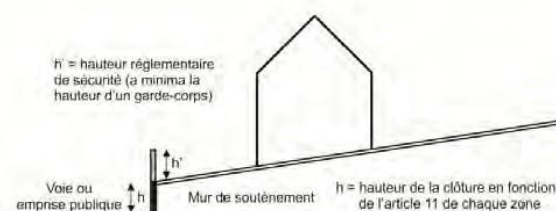
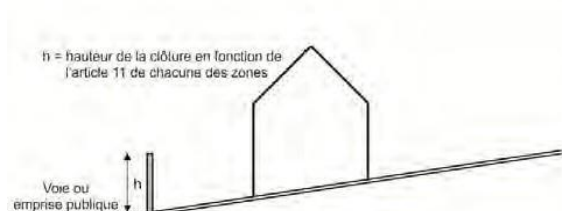
La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.



CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTION ANNEXE

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

CONSTRUCTION (EQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Edifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs...

CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

DEBIT DE FUITE

Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives :

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

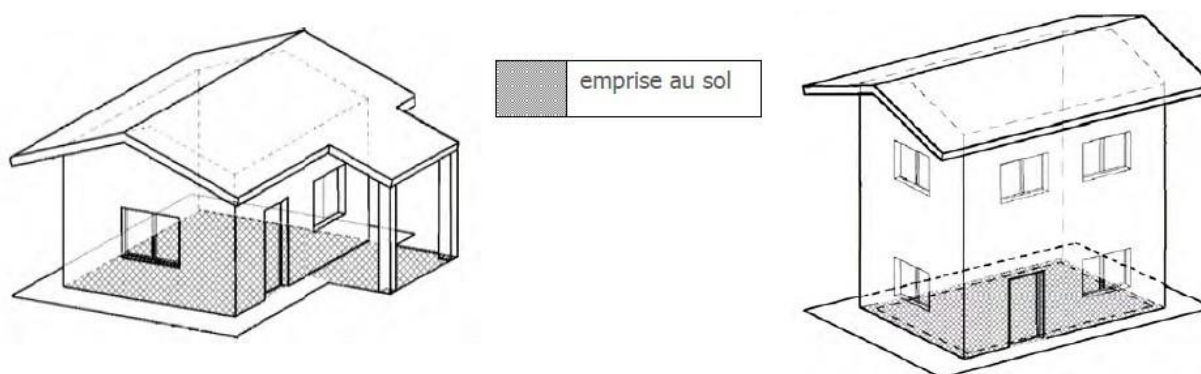
EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, marquises, corniches et débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Une rampe d'accès constitue de l'emprise au sol, mais pas une terrasse de plain pied, ni celles qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain naturel.



ENERGIE RENOUVELABLE

Energie issue d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts...) qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

EXTENSION

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m².

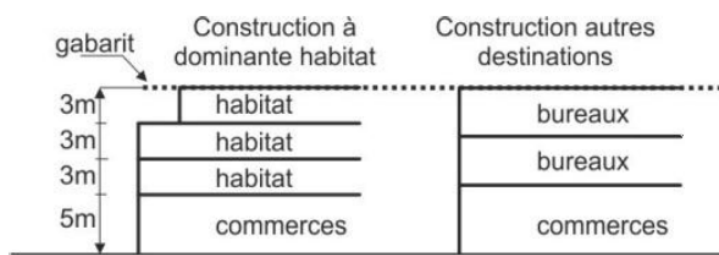
HAUTEUR / NIVEAU

Pour l'ensemble des zones, les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau. Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1^{er} niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 5 mètres

Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusque 5 mètres.

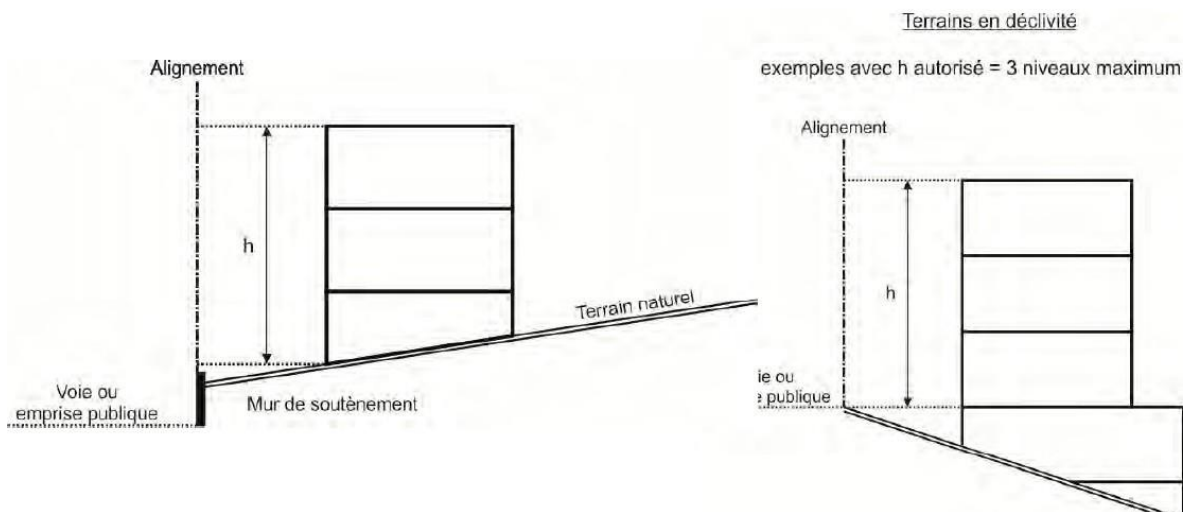
Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.



Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faîtage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en déclivité, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m.

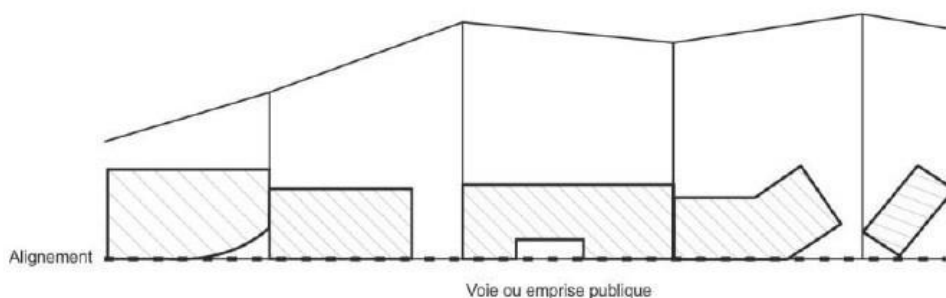
Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.



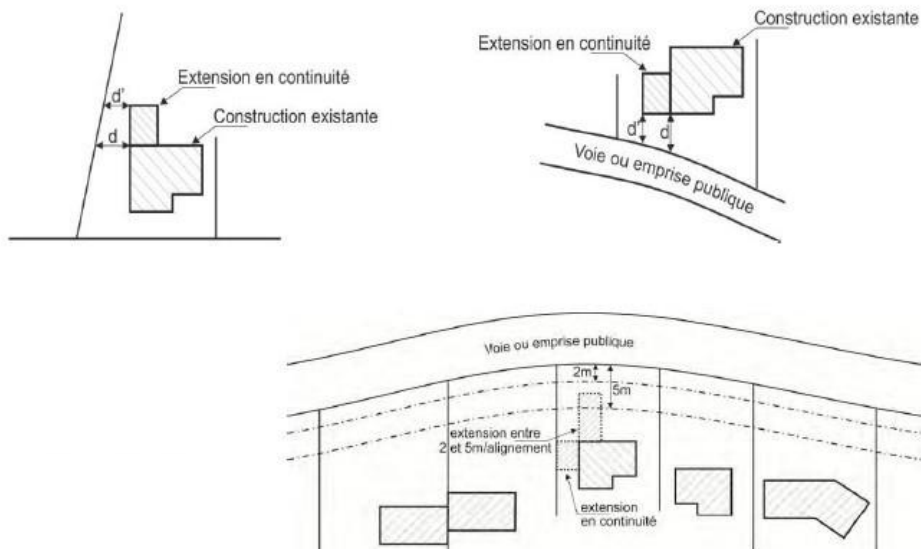
IMPLANTATION DU BÂTI

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées aux articles 6 et 7 concernent une façade en totalité ou partiellement (cf exemples ci-après)

exemple d'implantation à l'alignement imposée



Implantation en continuité



LIMITE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Limite sur laquelle doit être implantée la construction en totalité ou partiellement (elle peut être différente de l'alignement). Ces limites d'implantation matérialisées sur les documents graphiques peuvent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par un « principe de front urbain ».

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Les limites séparatives correspondent donc aux limites entre propriétés privées.

MARGE DE REcul

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par l'article 6 de chacune des zones.

MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Elle est généralement constituée des éléments suivants :

- La structure portante : en bois, béton, acier, la pente ne peut dépasser 35°;
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines,
- La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10 mm de hauteur,

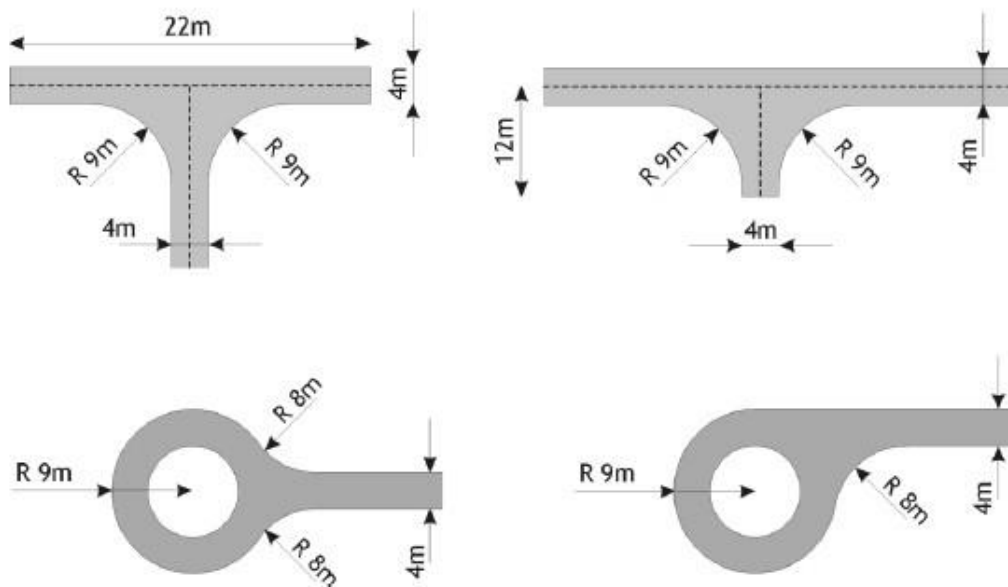
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines),
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des zones) est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quel que soit son statut)

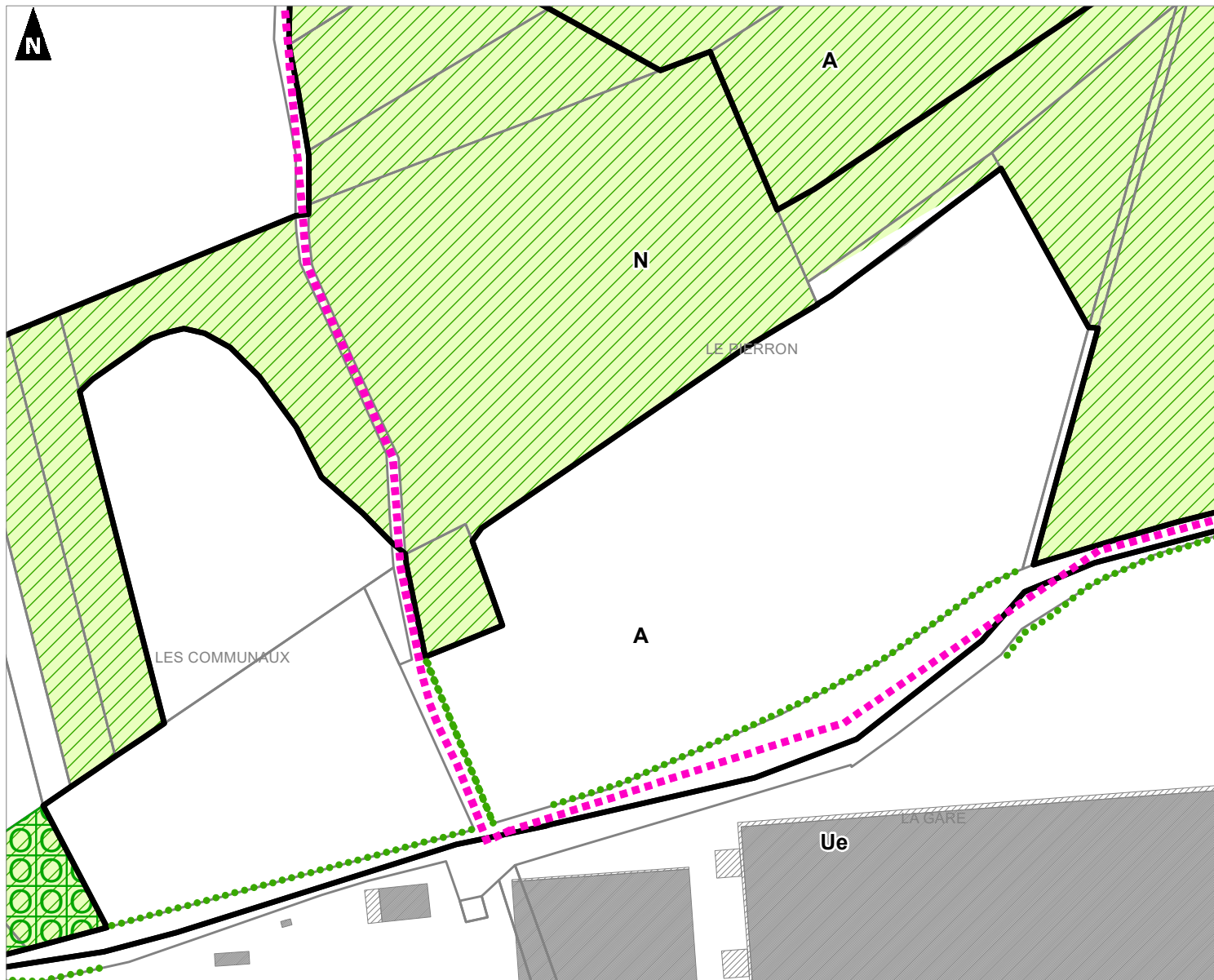
VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manoeuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.





Zonage avant modification du PLU



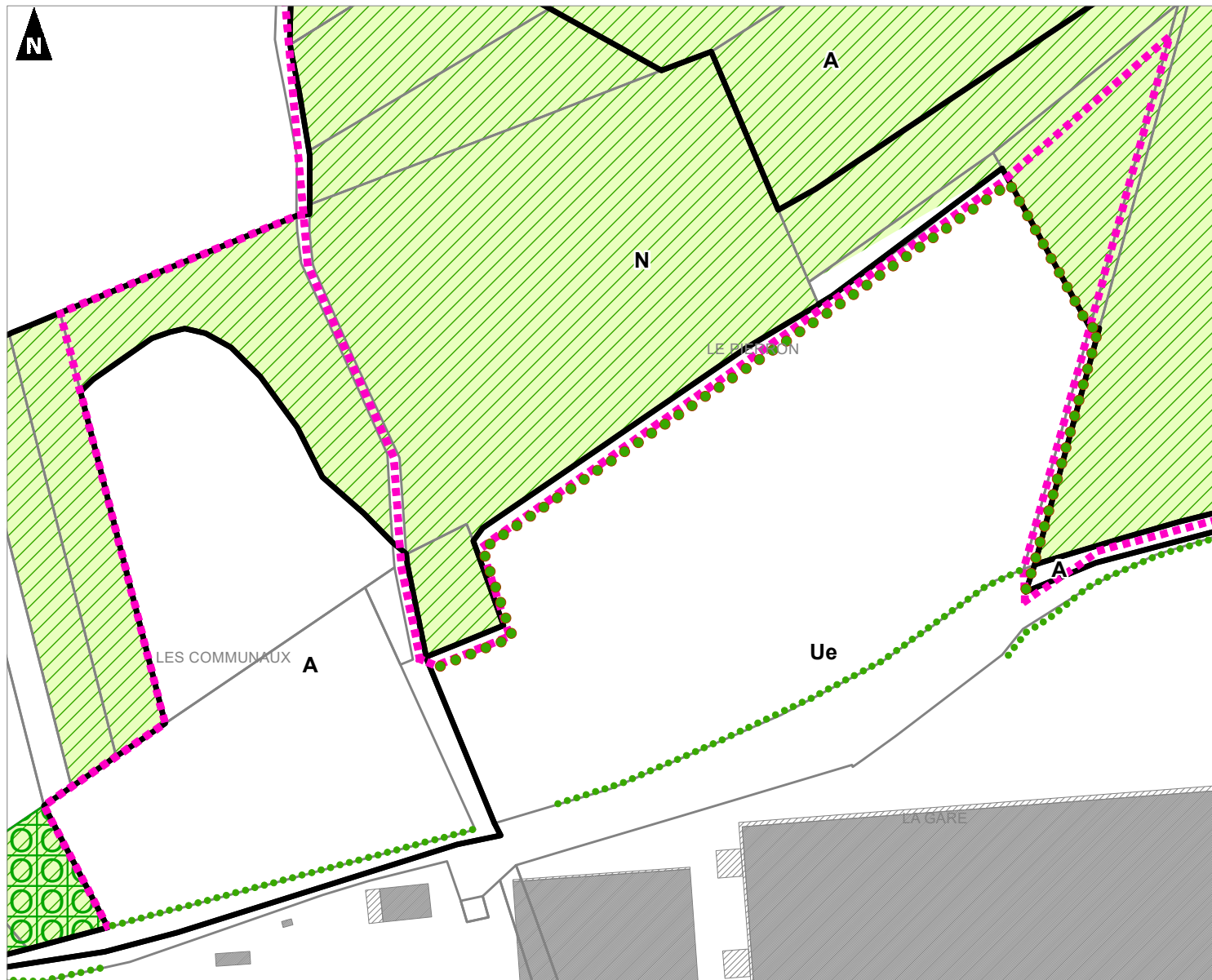
Limite de zone ou secteur


Prescriptions se superposant au zonage

- Espace boisé classé
- Haie-corridor écologique protégée au titre L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- Chemin protégé au titre du L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
- Trame verte et bleue








Zonage après modification du PLU



 Limite de zone ou secteur

Prescriptions se superposant au zonage

-  Espace boisé classé
-  Haie-corridor écologique protégée au titre L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
-  Haie à planter au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Chemin protégé au titre du L 123-1-5-IV-1° du code de l'urbanisme (antérieur à la recodification)
-  Trame verte et bleue

RESUME NON TECHNIQUE : DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHALANDRAY

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de Communes du Haut-Poitou
10, avenue de l'Europe
86170 Neuville-de-Poitou

2. Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chalandray a été approuvé le 25 novembre 2016.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, en application des dispositions de l'article 136-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

L'enquête publique porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chalandray.

3. Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalandray

Le projet de modification porte sur :

La construction d'une serre de 19 575 m² dédiée à la production de tomates (serre chauffée par la chaleur produite par le process de production d'huile de colza issue de l'usine CCOC ; réutilisation du CO₂, actuellement rejeté dans l'atmosphère ; alimentée en eau par réutilisation des eaux pluviales collectées sur le site), d'un hall technique de conditionnement de 3 315 m², de parkings ainsi que de voies de circulation sur les parcelles A 332 et une partie de la parcelle A 101 (voir plans graphiques).

Les parcelles étant actuellement en zone agricole, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, en raison de sa dimension départementale, au regard du projet industriel, il est nécessaire de modifier le zonage actuel en un zonage Urbain Economique (UE).

D'autre part, afin de relier la future serre aux installations de la CCOC pour permettre le cheminement des salariés de la CCOC et le trafic des véhicules entre ces sites, la Commune de Chalandray souhaite échanger une portion du chemin rural dit « de la Vaupérouze à la Bretonnière », enregistré comme

sentier de Grande Randonnée, avec la CCOC dans le but de maintenir la continuité de ce sentier.

Pour intégrer ce chemin rural au site de la CCOC, de l'entrée de la parcelle A 327 à l'Est jusqu'à la voie ferrée à l'Ouest, la CCOC s'est engagée à créer un nouveau tracé du chemin GR qui débiterait depuis la parcelle A 327 (parcelle cédée dans son intégralité à la Commune de Chalandray ainsi que la parcelle A 330) jusqu'à l'allée forestière communale.