Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEUX-SÈVRES

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°79-2018-052

PUBLIÉ LE 1 JUIN 2018

Sommaire

Préfecture des Deux-Sèvres

79-2018-05-23-001 - AP DUP modificatif extension du pôle économique Atlansèvre à La Crèche et François (78 pages) Page 3

Préfecture des Deux-Sèvres

79-2018-05-23-001

AP DUP modificatif extension du pôle économique Atlansèvre à La Crèche et François

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Service de Coordination et du Soutien Interministériels
Pôle Environnement

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 23 MAI 2018

Modifiant l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 déclarant d'utilité publique le projet d'extension du pôle économique Atlansèvre, sur les communes de François et La Crèche, emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de François et La Crèche, et déclarant cessibles au profit de l'Établissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le préfet des Deux-Sèvres
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1, L. 112-1, L. 121-1 à L. 121-5, L. 122-1 à L. 122-3, L. 122-5, L. 131-1 à L. 132-1, R. 111-1 à R. 111-5, R. 112-1, R. 112-4 à R. 112-7, R. 112-8 à R. 112-24, et R. 131-1à R. 131-14 ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1, L. 122-1 à L. 122-14 L. 123-1 à L. 123-18, L. 126-1, L. 214-1 à L. 214-6, R. 122-1 à R. 122-25, R. 123-1 à R. 123-27, R. 126-1 à R. 126-2, et R. 214-1 à R. 214-28 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, L. 153-54 à L. 153-59, R. 104-8, R. 104-21, R. 104-23, R. 104-28, R. 104-32 à R. 104-33, R. 153-13 et R. 153-14 ;

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 123-24 à L. 123-26, L. 352-1, R. 123-30 à R. 123-39 et R. 352-1 à R. 352-14 sur la réparation des dommages occasionnés à la structure d'une exploitation agricole ;

VU l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 déclarant d'utilité publique le projet d'extension du pôle économique Atlansèvre, sur les communes de François et La Crèche, emportant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de François et La Crèche, et déclarant cessibles au profit de l'Établissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération. ;

VU la transmission de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre en date du 22 mai 2018 des dossiers définitifs de mise en compatibilité des PLU de François et La Crèche ;

CONSIDÉRANT que l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet d'extension du pôle économique Atlansèvre et emportant mise en compatibilité des PLU des communes de François et La Crèche doit comprendre en annexe les dossiers définitifs de mise en compatibilité des PLU des communes concernées ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de modifier ledit arrêté ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1er : L'annexe n°2 de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 est remplacée par l'annexe jointe au présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté, avec ses annexes, sera affiché pendant un mois en mairies de François et La Crèche, et publié par tous procédés en usage dans ces différentes communes. L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat d'affichage établi par les maires précités. Ce certificat sera adressé à la préfecture des Deux-Sèvres (Service de Coordination et du Soutien Interministériels – Pôle environnement).

Article 3 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de POITIERS (15 rue de Blossac, CS 80541, 86 020 - POITIERS cedex) dans le délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité collective et de notification individuelle :

- Concernant la déclaration d'utilité publique, ce délai court à compter de la plus tardive des mesures de publicité (1er jour d'affichage en mairie et publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres) ;
- Concernant la cessibilité, ce délai court à compter de la notification faite par l'expropriant aux personnes intéressées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il peut également être contesté par recours gracieux adressé à l'auteur de la décision sous le présent timbre ou par recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau - 75008 PARIS). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution de la décision contestée.

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres, le président de l'Établissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine, le Président de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, les maires de François et La Crèche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à NIORT, le 23 mai 2018

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

Didier DORÉ

Annexe à l'arrêté préfectoral du 23 mai 2018 : Les plans et documents relatifs à la mise en compatibilité des PLU des communes de François et La Crèche

Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

Didier DORÉ

COMMUNE DE FRANCOIS
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
avec la Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIPTION	APPROBATION
Elaboration	**06 Février 2003**	**09 Février 2012**
Modification simplifiée n°1	**13 Novembre 2014**	**12 Mars 2015**
Modification simplifiée n°2	**27 Avril 2016**	**21 septembre 2016**
Mise en compatibilité		**09 mai 2018**

PLU de FRANCOIS
Mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique
En vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre

Liste des pièces du dossier

1 – Notice de présentation de la mise en compatibilité
Le rapport de présentation du PLU approuvé le 09 février 2012 n'est pas modifié

2 – Plans de zonage
Extrait du plan après modification

3 – Règlement
Règlement de la nouvelle zone AUz

4 – Orientationsd'aménagement
Extrait des orientations d'aménagement après modification

5 – Annexes du PLU
Pièces non modifiées sauf **la charte d'Atlansèvre à ajouter au PLU**

les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées.

1 – Notice explicative de présentation

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE

1. Présentation de la procédure de mise en compatibilité 5
   1.1. Présentation générale de la procédure 5
   1.2. Déroulement de la procédure 5
   1.3. Contenu du dossier de mise en compatibilité 5
   1.4. Evaluation environnementale 6
   1.5. Consultation de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO 6
2. Présentation du projet 7
   2.1. Eléments de contexte 7
   2.2. Intérêt général du projet 8
   2.3. Présentation de l'aménagement projeté 13
3. Incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation 16
   3.1. Justification de la modification du zonage 16
   3.2. Justification de la modification du règlement 16
   3.3. Justification des orientations d'aménagement et de programmation 16
4. Incidences sur l'environnement : demande d'examen au cas par cas 17

Préambule

Le présent dossier porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de François, dans les Deux-Sèvres, avec le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre qui fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

1. Présentation de la procédure de mise en compatibilité

1.1. Présentation générale de la procédure

Lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.

Le Préfet appréciera, sur la base d'un dossier transmis par le Maître d'ouvrage, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération. C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

1.2. Déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

- L'examen du dossier par le préfet :
Au vu du dossier transmis par l'EPF, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la commune de François. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :
Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la commune de François avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un ***examen conjoint*** *de :*

L'Etat.
L'EPCI compétent en matière d'urbanisme
La Région.
Le Département.
Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).
L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.

Les maires des communes intéressées par l'opération sont invités à participer à cet examen conjoint.
Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une **réunion ad hoc à l'initiative de l'État**.
Le compte-rendu de cette réunion est joint au dossier mis à l'enquête publique.

- L'enquête publique conjointe :
L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la *commune de François*.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la *commune de François* avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil Communautaire. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable.

- La Déclaration d'Utilité Publique
Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage

1.3. Contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets:

1/La présentation du projet soumis à enquête,
2/Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.

- un extrait du plan après modification
- un extrait du règlement de la nouvelle zone
- un extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation modifiée.

Les autres pièces de ces documents d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

1.4. Evaluation environnementale

Le présent dossier est soumis pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision ou de **leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique** ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, **après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de 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.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est : **La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable** pour **les plans locaux d'urbanisme**.
L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est saisie par la personne publique responsable. Elle est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

L'autorité est saisie à **un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas**.
La personne publique responsable transmet au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :
1° Une description des caractéristiques principales du document ;
2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Dès réception de ces informations, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), **en accuse réception.**
La consultation des autorités mentionnées à l'article R. 104-24 est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée **dans un délai d'un mois** à compter de sa saisine.
L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de **deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme.**
Cette décision est motivée. **L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.**
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est mise en ligne. Elle est jointe, le cas échéant, au dossier d'enquête publique.

C'est la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre qui saisit la Mission régionale de l'environnement et du développement durable.

1.5. Consultation de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO

Lorsque le projet de modification du PLU prévoit la réduction des espaces agricoles ou forestiers, la sollicitation préalable des avis de la chambre d'agriculture et de l'INAOQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité) et le cas échéant le Centre régional de la Propriété Forestière s'impose aux termes de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime.

2. Présentation du projet

2.1. Eléments de contexte

2.1.1.Présentation de la Communauté de Communes :

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre est située dans le Département des Deux-Sèvres. Elle couvre 19 communes, 34 630 hectares et un peu plus de 30 000 habitants.
Elle est située au Nord Est de la Communauté d'Agglomération de Niort, en limite de celle-ci, et s'étend jusqu'en limite du département de la Vienne. Le territoire est traversé par deux autoroutes : A 83 en direction de Nantes (axe Est ouest à l'extrémité sud du territoire) et A10 (axe Nord Est / Sud Ouest de part en part du territoire), ainsi qu'une route départementale de première catégorie la Rd611 qui suit le même axe que l'A10.

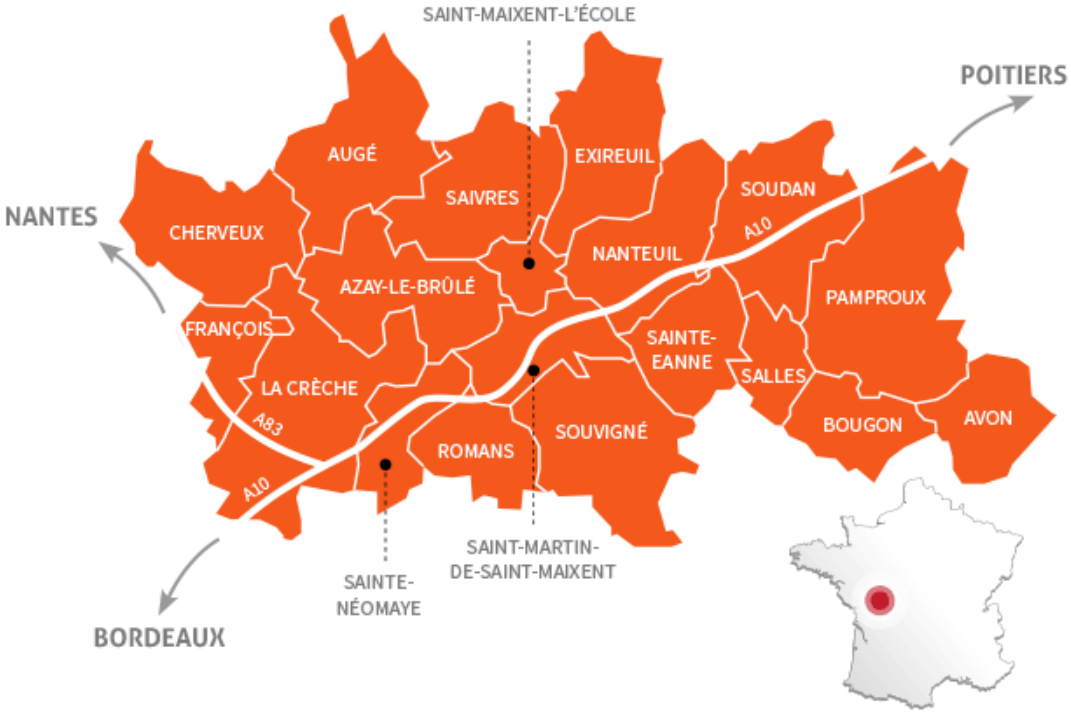


Figure 1 : Le territoire de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre gère plusieurs zones d'activités économiques intercommunales dont la principale, appelée Atlansèvre, est située sur les communes de François et de la Crèche.

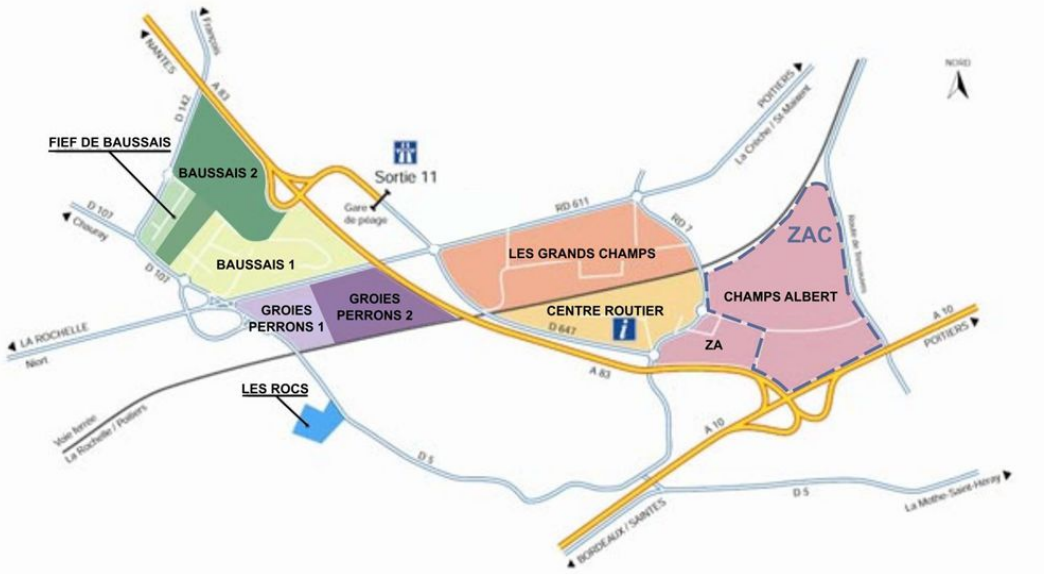
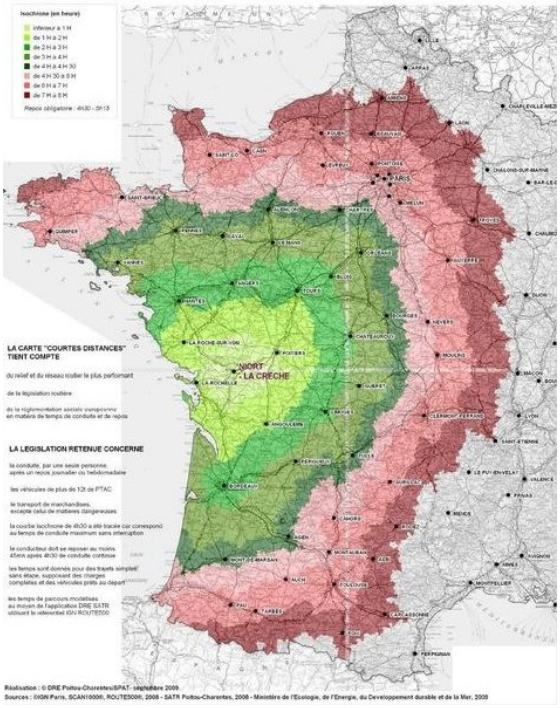


Figure 2 : Le parc d'activité d'Atlansèvre
Source : Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

2.1.2. Présentation d'Atlansèvre

Le site d'Atlansèvre s'est historiquement développé depuis plus de trente ans le long de la RD611, accès historique à Niort depuis Paris,
Son développement s'est fait en lien étroit avec le déploiement des infrastructures de transports que l'on retrouve à proximité :

- Initialement un échangeur permettant de desservir le Nord de l'agglomération Niortaise depuis l'A10, renforce l'attractivité du ce pôle économique qui s'oriente vers des activités de logistique.
- Le raccordement ultérieur de l'A83 sur l'A10 au droit de cet embranchement offre ensuite de nouvelles perspectives vers l'Ouest et la Bretagne.
- La présence de la voie ferrée Poitiers – La Rochelle a permis d'offrir des perspectives de développement du ferroutage qui font d'Atlansèvre une plateforme multimodale de premier ordre (avec également un accès à la mer par l'intermédiaire du port de la Rochelle) suite à la création d'une ITE sur le centre routier. Une seconde ITE est actuellement à l'étude pour embrancher le site de Champs Albert. Toutes ces infrastructures s'intègrent dans le développement de la plateforme Niort Terminal



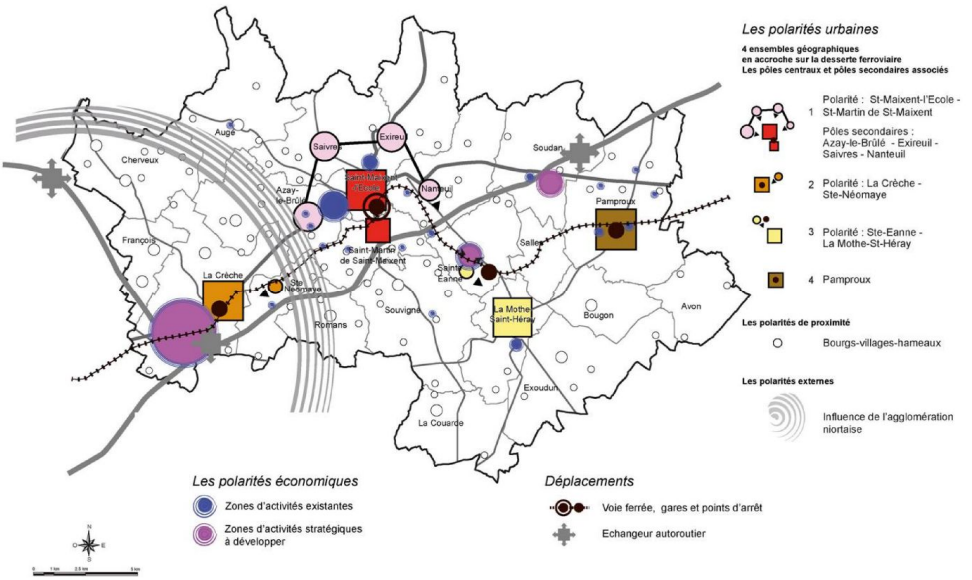
Cette situation au centre de l'arc Ouest Atlantique offre l'opportunité d'acheminer rapidement les marchandises vers une grande partie du territoire national comme le montre l'illustration ci-contre.
La proximité immédiate des pôles urbains de Niort et Saint Maixent l'Ecole renforce également l'expansion de ce site économique qui accueille aujourd'hui plus d'une centaine d'entreprises.

La situation stratégique du pôle économique Atlansèvre concourt sans aucun doute à son attractivité.
Cet attrait a ainsi permis de développer un pôle économique diversifié de plus d'une centaine d'entreprises réparties sur huit parcs d'activités (hôtellerie, tertiaire, artisanat, industrie et logistique) sur une superficie de l'ordre de 290 hectares, accueillant environ 2000 salariés. Le taux de remplissage a dépassé les 80% et certains parcs d'activités « thématiques » sont saturés, ce qui explique la volonté de mettre rapidement à disposition de nouveaux espaces pour l'accueil d'activités économiques.

2.2. Intérêt général du projet

Atlansèvre est clairement identifié comme un espace économique prioritaire dans le SCOT du Pays Haut Val de Sèvre. Celui-ci est exécutoire depuis le 4 janvier 2014 et précise sur l'ensemble des 19 communes du territoire, les grandes orientations d'aménagement pour 10 à 15 ans. Les grands axes du PADD du SCOT sont :

- Axe 1 – L'affirmation de l'armature urbaine territoriale dans l'ensemble de ses fonctionnalités et notamment la valorisation des polarités économiques stratégiques
- Axe 2 – La valorisation des aménités territoriales, ferment de la qualité de vie du Pays
- Axe 3 – Un nouveau positionnement afin de garantir l'attractivité et la convivialité locales : un désir d'innovation



Le développement économique du territoire de la Communauté de Communes s'appuie principalement sur trois pôles : Atlansèvre à la Crèche et François, le pôle agroalimentaire de Sainte-Eanne et la zone de Mégy Sud à Soudan.

Nota : le périmètre du SCOT recouvre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et 3 communes (la Couarde, Exoudun et la Mothe Saint-Heray) qui ont été rattachées à la Communauté de Communes du Mellois lors de la réforme de l'intercommunalité mise en place au 1er janvier 2014.
Source : extrait du PADD – SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre

Concernant Atlansèvre, un schéma directeur a été conçu au début des années 2000 et guide l'aménagement de cet espace. Des études complémentaires précisent aujourd'hui l'extension du pôle économique.

Le pôle est configuré en différents parcs d'activités économiques en fonction des grands domaines qu'il accueille pour limiter les conflits d'usage et créer une véritable synergie entre les entreprises. Cf Figure 1
En 2016, le pôle accueille ainsi 130 entreprises réparties entre les quatre grands pôles d'activités atteignant ainsi plus de 80% d'occupation à l'échelle d'Atlansèvre ; certains parcs d'activités étant totalement saturés. Face à une demande très supérieure à l'offre, il est aujourd'hui nécessaire de proposer de nouvelles possibilités d'implantation.
Dans ce cadre la collectivité a défini une stratégie de développement et identifié les enjeux suivants pour y parvenir :

- Vocation et prospection :
  - Renforcer la vocation d'Atlansèvre à l'échelle de la grande région, étendue au quart Sud-Ouest de la France
  - Valoriser l'hôtel d'entreprises et accompagner les entreprises vers une installation durable, en sortie de l'hôtel d'entreprise
  - Finaliser le remplissage des zones
  - Anticiper la saturation foncière de la zone à l'horizon 2018/2020
  - Continuer à maîtriser la vocation des zones d'activités
- Anticipation et innovation
  - Anticiper les besoins à venir des entreprises
  - Assurer le maintien des capacités industrielles
  - Renforcer les activités autour de la filière logistique
  - Entrer en capacité d'accueillir les secteurs d'activités du futur
- Animation et implication des entreprises
  - Poursuivre la montée en puissance et le dynamisme de l'animation
  - Faire du pôle des entrepreneurs une force de développement
- Image et visibilité
  - Renforcer les liens d'Atlansèvre avec le territoire
- Environnement et circulation :
  - Renforcer la cohérence et l'exemplarité environnementale d'Atlansèvre
  - Faciliter les circulations entre et au sein des zones

⇨ Une demande croissante de l'artisanat et des services sur Atlansèvre

Les principales demandes identifiées par la collectivité concernent l'implantation d'activités d'artisanat ou de services. Elles sont d'autant plus importantes que le site de Baussais II permet d'envisager une forte lisibilité depuis l'A83 ce qui le rend particulièrement attractif. En effet, l'effet vitrine est ainsi essentiel pour certaines de ces entreprises qui bénéficient en outre de la proximité de l'échangeur autoroutier pour intervenir sur un territoire étendu.

Sur 1 an, la répartition des demandes se décompose de la façon suivante :
- 54% de recherche de bâtiment (atelier, entrepôts logistiques, bureaux…)
- 46% de recherche de terrain

Pour la partie bâtiment, certaines demandes ont pu être satisfaites par l'offre existante et notamment celle de la Communauté de communes avec son hôtel d'entreprises. Concernant l'offre privée, celle-ci offre à ce jour également peu de disponibilités. Des ventes sont actuellement en cours ce qui devrait permettre l'installation de nouvelles entreprises. Les demandes de bâtiment portent aujourd'hui sur de l'entrepôt avec des bureaux d'une surface allant de 500 à 1 000m .

Les demandes non satisfaites récemment portaient sur ce type de bien mais également sur des surfaces plus importantes (+ de 6 000 m) Afin de développer cette offre privée et d'inciter des promoteurs à investir sur notre territoire, il est nécessaire pour la collectivité d'avoir une offre foncière adaptée.

Les besoins des entreprises en termes de surface et d'activités sont très diversifiés, comme le montre le tableau récapitulant les ventes de terrains réalisées sur Atlansèvre depuis 2012. (voir dossier de justification de la DUP).

⇨ Une demande spécifique d'un industriel sur Atlansèvre

Le groupe PSI est un groupe implanté en France et à l'Etranger qui dispose actuellement d'une unité de production de 15 000 m sur 7 ha de foncier pour la fabrication de profils et systèmes industriels (Premier profileur français d'ossatures pour ouvrages en plaques cartonnées). La société PSI doit faire face à une forte croissance, qui nécessite le développement de ses infrastructures dans une recherche de rationalisation.

Flux poids-lourds actuels : le site de PSi La Crèche reçoit aujourd'hui :

- de la matière première (bobine d'acier) par train complet (1 train/mois) sur l'ITE de La Crèche au Centre Routier en provenance du Nord de la France. Ces trains sont déchargés sur camions qui sont acheminés sur le site des Grands Champs (soit environ 650 camions/an).
- 3000 camions/an correspondant pour moitié chacun aux entrées et sorties de marchandises.

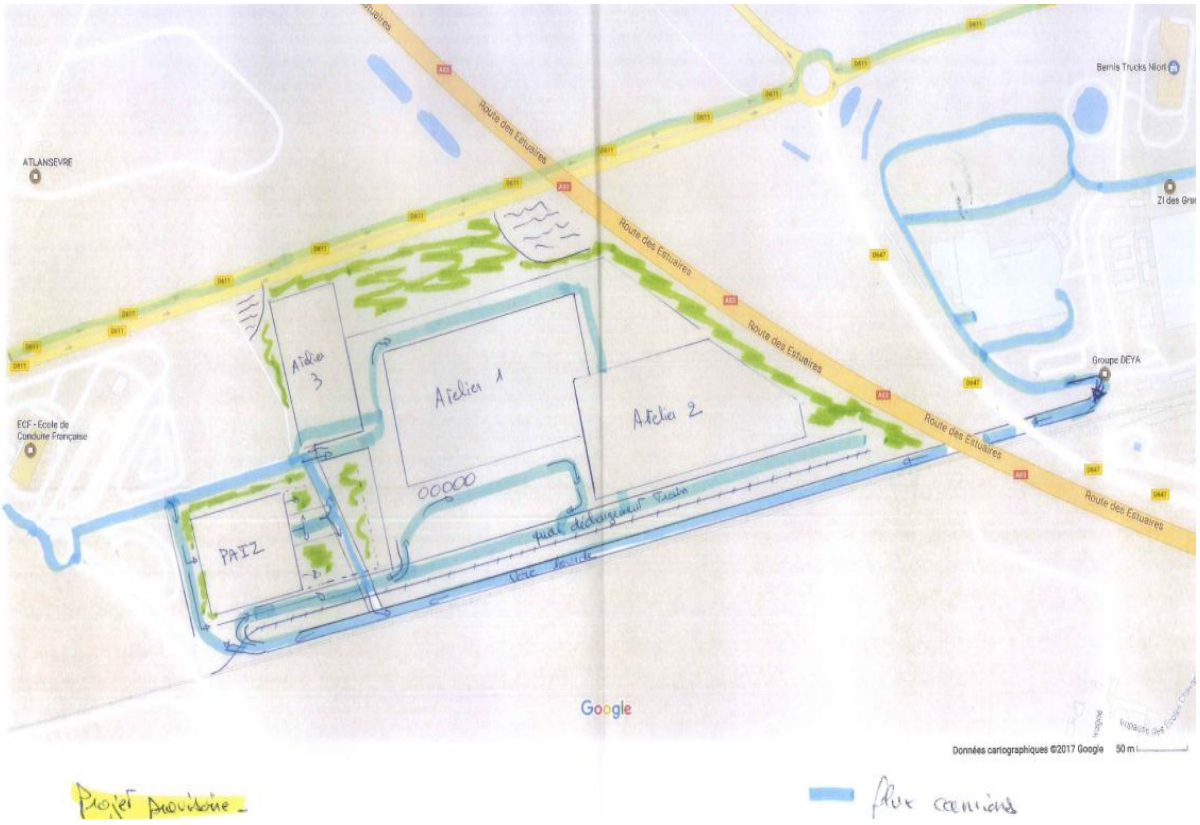
Le site historique de PSI sur le parc d'activités de Grands Champs à la Crèche est aujourd'hui saturé et l'entreprise est en recherche de foncier adapté à ses besoins. Par choix de ses dirigeants et compte tenu de l'implantation stratégique de l'espace économique Atlansèvre, le groupe souhaite ancrer son développement par l'ajout d'activités complémentaires sur La Crèche et assurer une production française de ses produits. Pour ce faire, le site de Groies Perron 2 correspond aujourd'hui à ce développement pour les raisons suivantes :

- La proximité du port de La Rochelle,
- Un embranchement fer,
- La facilité d'accès aux axes autoroutiers permettant de desservir rapidement l'Ouest de la France et Paris,
- La proximité du site PSI existant.

PSi prévoit un développement en 3 temps sur Groies Perron (cf plan d'aménagement ci-après) :

- 2017 : PSi a déjà fait l'acquisition d'une parcelle de 3,6 ha sur Groies Perron 1 pour la construction d'un nouveau de site de production (nouveaux produits) sur environ 8000 m .Le projet est aujourd'hui en cours d'étude et un dépôt de permis de construire pour ce site est prévu pour septembre 2017.
- D'ici à 2 à 3 ans : la construction de l'atelier n°1 (15 000 m)et l'agrandissement du site (8000 m)pour lequel le permis de construire sera déposé en 2017
- La construction et l'aménagement d'une installation embranchée permettant de recevoir sur site un train complet. L'emprise de la voie ferrée ainsi que la plateforme de déchargement nécessite une surface de 7 000 m
- D'ici à 5ans : la construction des ateliers 2 (15 000 m)et 3 (6 000 m)ainsi que du stockage extérieur (10 000m)

Soit à terme une surface de bâtiment couvert de 59 000 m



Projet provisoire

flux camions

A noter que l'industriel réalisera in situ ses aménagements de traitements pluviaux ainsi que ses espaces verts.

Le développement de Groies Perron II est ainsi la seule opportunité pour développer l'activité sur site, dans la mesure où la contrainte de l'autoroute peut être dépassée grâce à une liaison existante utilisant l'ouvrage d'art en parallèle de la voie ferrée. Cette option permet à terme d'envisager une entité foncière unique, répartie de part et d'autre de l'A83 et reliée par cette voie.
Le site de Groies Perron II offre par ailleurs la possibilité d'être embranchable, demande formulée par PSI à la collectivité à plusieurs reprises dans la mesure où l'usine actuelle n'a pas d'accès direct à ITE du centre routier, ce qui réduira à termes les rotations de Poids Lourds générées par l'activité de PSI en direction de l'ITE.

Emploi local :

- 150 créations de postes sont envisagées sur ce site,
- l'objectif pour le groupe PSi est également de ramener sur le site de La Crèche une production actuellement réalisée à l'étranger et d'aller vers une offre globale fabriquée en France.

Groies Perron 2 permettra à PSI de bénéficier d'une continuité de site (avec celui de la ZA Grands Champs). Celle-ci assurera une sécurisation des flux entre les 2 sites (l'actuel et le futur) puisque le chemin rural sera cédé par la mairie de LA CRECHE à l'entreprise qui en fera une voirie lourde. Les flux de poids-lourds emprunteront cette voirie dédiée/interne et ne se feront pas par conséquent sur la RD 611. Ce système de navettes internes et sécurisées entre les deux sites constituera également un gain productif pour l'entreprise.

Flux du nouveau site :

- le futur embranchement ferré permettra de recevoir par train l'équivalent de 3400 camions/ an pour alimenter les ateliers 1 et 2 et 3500 camions/an pour l'atelier 3 (dédié à une activité nouvelle complémentaire). Ce sont autant de poids lourds en moins sur les axes routiers environnants.
- PSi prévoit la création de son propre embranchement ; les trains acheminés directement sur le site ne nécessiteront plus de chargement/déchargement et de transport par camions. Cette organisation permettra l'absence de rupture de charges.
- Les flux de camions sur ce nouveau site ont été comparés selon diverses hypothèses d'implantation :
    - Site actuel + site Groies Perron 2 : correspond au projet détaillé ci-dessus
    - Site actuel + site sur zone non embranchée : correspond à l'exploitation du site actuel de PSI auquel vient se rajouter une extension sur un autre site (hors Groies Perron 2) non embranché
    - Site actuel + site embranché (ZAC) : correspond à l'exploitation actuelle du site actuel de PSI auquel vient se rajouter une extension sur un autre site embranché sur la ZAC Champ Albert par exemple
    - Site embranché (ZAC) regroupant le site actuel : correspond à l'exploitation complète sur un autre site embranché type ZAC Champ Albert. L'exploitation sur le site actuel étant abandonnée. (sachant que Champ Albert serait trop petit pour déménager et prévoir les extensions)

Estimations des flux camion/an					
	Actuellement	hypothèses d'implantation			
	Site PSi	Site actuel + site Groies Perron 2	Site actuel + site sur zone non embranchée	Site actuel + site embranché (ZAC)	Site embranché (ZAC) regroupant le site actuel
Flux entrant sur site PSI	2000	188	188	188	188
Flux entrant via ITE	650	directement sur ITE du site	7550	directement sur ITE du site	directement sur ITE du site
Navette entre sites	0	interne	3000	3000	interne
Flux sortant site PSI	2000	7000	7000	7000	7000
Total flux hors site	**4650**	**7188**	**17738**	**10188**	**7188**

L'hypothèse de l'extension sur Groies Perron 2 est la solution la plus proche de l'entrée d'autoroute. C'est celle qui génère le moins de trafic hors site et par conséquent sécurise mieux les flux routiers. Celle d'un site regroupé sur une zone embranchée poserait la question du devenir du site actuel. Il s'agirait d'une friche à l'entrée de l'Autoroute.
L'alternative à l'implantation sur Groies Perron 2 (délocaliser le site actuel et reconstruction de nouveaux bâtiments nécessaires à ce développement) n'existe pas sur les parties d'Atlansèvre déjà aménagées.
Même si des disponibilités foncières embranchables sur la ZAC Champs Albert sont actuellement existantes, elles font l'objet d'études d'implantation par d'autres entreprises locales. Le coût d'un tel projet et le transit entre les différents sites de PSi rendraient ce projet économiquement irréalisable.
A noter également que le site de Groies Perron 2 est viabilisé ce qui limite les coûts d'un tel projet ; en effet, les réseaux sont en attente en fond de ZA Groies Perron 1 au niveau de la placette de retournement.
La recherche permanente d'optimisation des coûts (de production, logistiques, etc.) est la clé de réussite de ce projet industriel pour assurer une production française compétitive.
En cas d'impossibilité de réaliser l'extension sur Groies Perron 2, l'option d'une délocalisation complète de la production à l'étranger pourra être posée avec les conséquences imaginables pour les 80 emplois salariés du site actuel, sans compter les effets induits sur les

sous-traitants et services. Cela conduirait également à la création d'une friche industrielle à l'entrée de l'autoroute préjudiciable au paysage d'entrée d'agglomération et à l'image de la Communauté de Communes.

⇨ Une absence d'alternative

Faisabilité réglementaire

Ce projet d'extension de l'espace économique Atlansèvre vient finaliser l'aménagement prévu au Schéma Directeur du parc d'activités. En effet, aucun autre secteur, ne bénéficie d'un zonage réglementaire aux documents d'urbanisme permettant l'implantation de telles activités sur le site d'Atlansèvre.

Extension d'un des sites moteurs

Le secteur de Champs Albert est réservé à l'accueil d'activités embranchables. Mais les espaces disponibles restant dans ce secteur ne présentent pas un espace d'un seul tenant suffisamment important pour répondre aux besoins de PSI.
Ils sont par ailleurs trop éloignés du site existant.
Des négociations sont également en cours pour accueillir un autre porteur de projet à Champs Albert, ce qui réduirait d'autant les surfaces disponibles dans cette partie d'Atlansèvre.
Ainsi le secteur Groies Perron II offre par l'intermédiaire de l'ouvrage d'art franchissant la voie ferrée une possibilité « d'extension sur site » évitant tout risque de relocalisation de l'industriel en lui offrant la synergie d'installations regroupées au sein d'une enceinte unique.

Création d'un site embranchable

Par ailleurs, le site « libre » de Groies Perron II est le seul à proximité de PSI permettant d'envisager la réalisation à terme d'une ITE répondant aux projets à courts/moyens termes de cette entreprise en forte croissance.

Faisabilité technique

Les sites de Groies Perron II et Baussais II sont actuellement desservis par l'ensemble des réseaux techniques (Electricité, Eaux Usées, Eau Potable…), suffisamment dimensionnés pour permettre le développement et l'accueil de nouvelles entreprises sur ces deux sites.
La présence de ces réseaux permet ainsi de limiter le coût de viabilisation de ces secteurs, mais également « d'amortir » le cout des installations dimensionnées en conséquence lors des premières phases d'aménagement.

Saturation des parcs existants

Le taux de remplissage des parcs d'activités sur le territoire de l'intercommunalité est particulièrement élevé dans la mesure où à l'heure actuelle seulement 5% de la surface totale dédiée à l'activité est proposée à la vente, soit environ 38.5 hectares. Sur cette surface disponible, une grande partie est localisée sur le secteur de Champ Albert à Atlansèvre et fait déjà l'objet de tractation ce qui réduira considérablement la capacité d'accueil d'entreprises à courts termes ; en effet la collectivité enregistre actuellement des demandes pour plus de vingt hectares qui viendrait clôturer la première tranche de Groies Perron et fortement réduire la capacité d'accueil de la ZAC de Champs Albert (11,1 hectares).

Point sur les disponibilités foncières et les contraintes d'implantation (Mai 2017) :

ZAC Champ Albert

Il reste actuellement 4 lots non vendus soit 245 200 m dont 3 lots pour 223686 m font l'objet d'étude d'implantation par des entreprises locales.
Les parcs d'activités existants et disponibles comme la ZAC Champ Albert ne permettent pas d'accueillir des implantations de petites tailles. La configuration des terrains permet difficilement le découpage en petits lots. Par ailleurs, un redécoupage de lots engendre des travaux d'aménagement et des coûts qui, répercutés dans le prix de vente des terrains, rendent l'offre foncière non-attractive pour les entreprises.

ZA Baussais 1,

Il reste aujourd'hui 12 lots non vendus dont 5 font aujourd'hui l'objet d'étude de projet d'implantation sérieux (soit 16 631 m)
Si ces projets se concrétisent (commercialisation 2017) il restera 34 889 m et la ZA Baussais affichera un taux de commercialisation de 80%.

ZA de Mégy Sud sur SOUDAN offre également des disponibilités foncières.

Lors d'un processus de recherche de foncier par un acquéreur, un cahier des charges est transmis à la Communauté de communes précisant la plupart du temps le lieu d'implantation privilégié.
Aussi, les demandes d'acquisition sur Megy Sud sont quasiment inexistantes, seul 2 % des prospects formulant une demande d'acquisition sur La Crèche, ont un cahier des charges qui correspond à Megy Sud.

ZA du Verdeil sur Ste Eanne est un pôle agroalimentaire qui est constitué exclusivement de terrains privés. Le développement de cette zone pose la question de la gestion des flux de véhicules et de son accessibilité. Sans travaux routiers importants (déviation), la zone peut difficilement envisager de grande extension.
Le projet d'extension de Baussais correspond à une démarche d'anticipation de la Communauté de communes et notamment en prévision de la commercialisation de Baussais1.

Ainsi, les secteurs de Baussais II et de Groies Perron II représentent le meilleur potentiel de développement au regard des infrastructures existantes et du contexte réglementaire pour un accueil diversifié d'activités au sein du territoire ; les deux autres parcs d'activités de Soudan et Sainte Eanne, identifiés en priorité 1 au SCOT étant exclusivement dédiés aux activités industrielles. La capacité d'accueil (terrains viabilisés en vente) dans les autres zones d'activités économiques intercommunales représente à peine 5.5 hectares. Ils sont

situés à Soudan dans la zone dite Mégy Sud, en limite Nord du territoire de la Communauté de Communes, à 20 km de la zone Atlansèvre.

On compte également 3.5 hectares viabilisés et en vente dans la zone d'activités à vocation commerciale située à Azay-le-Brûlé mais celle-ci est uniquement à vocation commerciale et ne répond pas aux mêmes besoins que la zone d'Atlansèvre.

Des acquisitions significatives

Le périmètre d'Atlansèvre ayant été défini il y a plusieurs années dans le cadre du schéma de développement économique de ce pôle, la collectivité a entamé depuis de nombreuses années une politique d'acquisition foncière au travers de négociations amiables ou de préemptions dans le cadre de mutation du foncier.

Aujourd'hui, la collectivité ayant délégué la maîtrise du foncier à l'EPF, ce dernier a poursuivi les négociations foncières et est aujourd'hui titré sur cinq parcelles (XT 11, 17, 41, 43 et XY13) représentant plus de 15.5 hectares.

Par ailleurs ces négociations ont permis d'envisager l'acquisition à courts termes des parcelles XY 4, 11, 12 qui font l'objet d'une promesse de vente.

L'intercommunalité et la commune de la Crèche étant quant à elles propriétaires de 4 parcelles (XT18, 21, 22 et XY6) représentant un peu plus de 2 hectares. L'ensemble de ce foncier représente ainsi plus de 30% du périmètre.

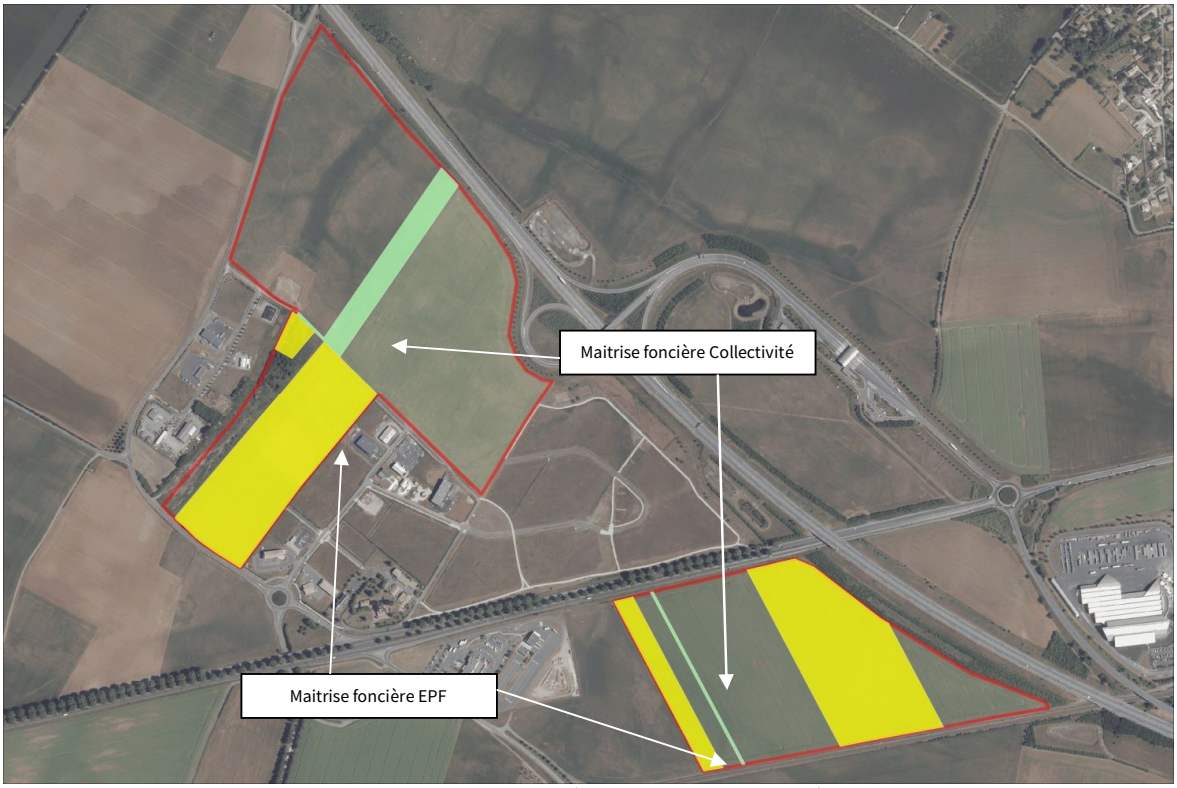


Figure 3 : Acquisitions foncières par la collectivité et l'EPF

Ce contexte est particulièrement pénalisant sur des secteurs où la collectivité a déjà entamé des acquisitions foncières significatives et engagé les études qui ont montré la faisabilité technico-économique de l'opération et l'absence d'impact notable sur l'environnement d'un tel aménagement.

Conclusion : le projet d'extension de la zone d'Atlansèvre présente donc un intérêt général car il va répondre aux besoins d'extension des entreprises endogènes au territoire, d'installation de nouvelles entreprises, de création d'emplois favorisant ainsi le maintien d'un équilibre habitat emploi. Il va permettre également de finaliser des aménagements et des acquisitions foncières déjà amorcés sur ce secteur.
Ce projet aura aussi des retombées sur l'économie locale au travers des travaux d'aménagement et de construction dans un premier temps et dans un second temps, cela aura des effets induits positifs sur les services aux entreprises et aux particuliers que ces nouvelles entreprises et leurs employés pourront utiliser (banques, restaurants, etc).

2.3. Présentation de l'aménagement projeté

Le projet consiste dans l'aménagement de l'extension de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre située sur le territoire des communes de François et de la Crèche. Cet aménagement présente un intérêt général majeur pour la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre pour assurer le développement économique de son territoire (cf les éléments de contexte détaillés ci-dessus). L'acquisition des terrains pour la réalisation de l'opération s'est faite en partie à l'amiable mais la maîtrise totale des périmètres reste difficile au regard de la multiplicité des propriétaires, avec notamment des indivisions. Cela ralentit la procédure d'aménagement et risque de

pénaliser les entreprises en place, qui présentent des besoins de croissance, ou celles désireuses de s'implanter sur ce pôle, impactant dès lors l'emploi sur le bassin économique. Ainsi, c'est dans l'objectif de mettre rapidement en œuvre le projet d'aménagement arrêté par la collectivité que la procédure d'expropriation est engagée.

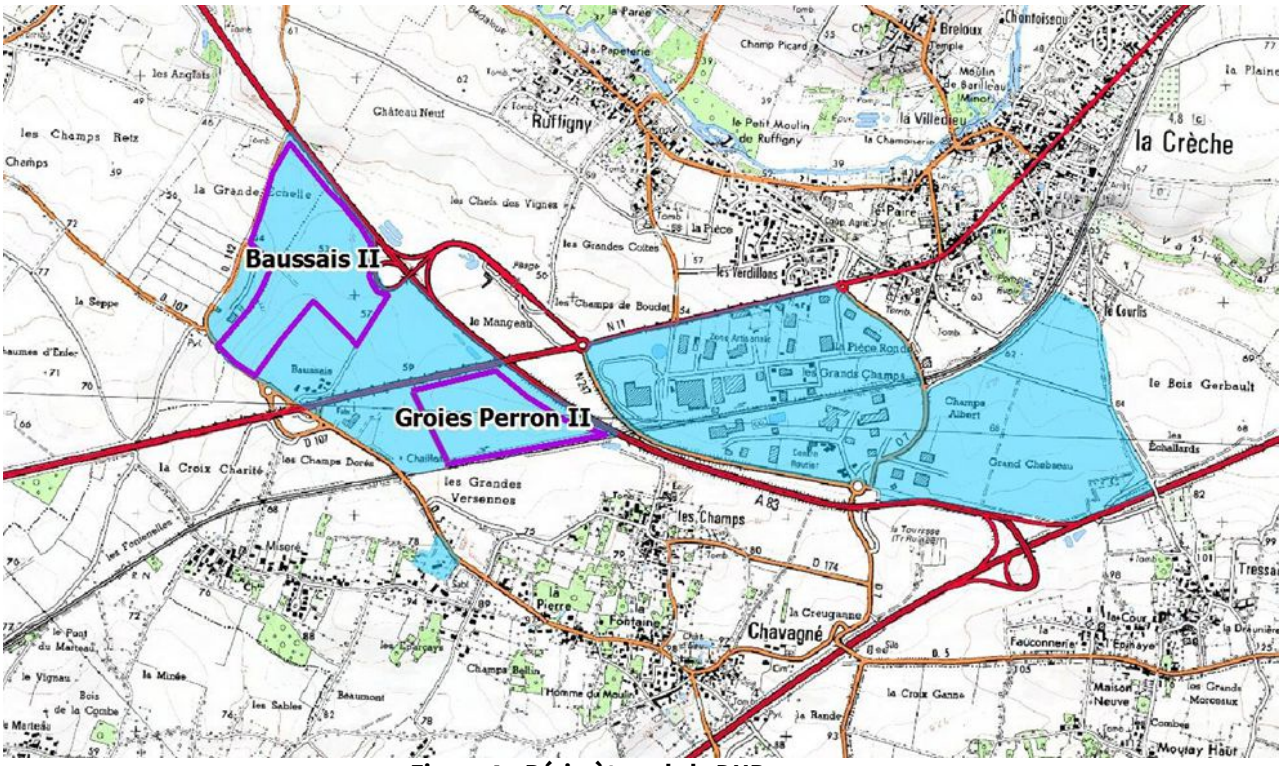


Figure 4 : Périmètres de la DUP

Source : Etude d'impact du projet d'extension de la zone économique d'Atlansèvre – Eau Méga – mai 2016

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la charte paysagère réalisée en 2004 qui fait office de schéma directeur de l'aménagement de la zone.

Le périmètre de la Déclaration d'utilité publique porte sur deux secteurs de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre : Baussais II et Groies Perron II. La présente mise en compatibilité ne concerne que le secteur de Baussais II.

Les deux secteurs de Baussais II et de Groies Perron II répondent à des demandes d'implantation ainsi qu'à de nouveaux besoins, identifiés par la collectivité. Les deux secteurs d'extensions d'Atlansèvre ont ainsi vocation à répondre aux différents objectifs que cette dernière s'est fixée, à savoir :

- Pour le secteur de Groies Perron II, développer un parcellaire de grande taille adapté à l'accueil d'industries et offrir également l'opportunité à une entreprise, déjà implantée sur site, de créer une Installation Terminale Embranchée (ITE) qui lui offrira un accès direct au transport ferroviaire.

  Les travaux d'aménagement seront assez limités compte tenu de la desserte existante récemment aménagée sur Groies Perron I. Ils concernent principalement l'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics:
  - la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales dimensionné de manière à répondre aux prescriptions du dossier « loi sur l'eau »
  - la réalisation d'un boviduc permettant de franchir la RD611
  - la création d'un merlon paysager le long de la RD611.
  - L'aménagement de cette nouvelle ITE prise en charge par l'entreprise PSI, nécessite néanmoins le déplacement d'une ligne HTA située en limite de la voie communale.
  - L'accès sera réalisé depuis la RD5. Des cheminements doux seront également réalisés en parallèle des espaces verts pour permettre l'accès au transport en commun (arrêt de bus…).

- Pour le secteur de Baussais II : l'aménagement d'un parc d'activités à destination d'une cinquantaine de petites et moyennes entreprises orientées vers l'artisanat et les services avec un parcellaire de taille diverse compris entre 1200 et 15 000 m .

  Sur le secteur de Baussais II, les aménagements sont plus conséquents dans la mesure où la viabilisation de la zone nécessite en premier lieu la réalisation d'une voie primaire sur laquelle seront connectées les voies de desserte secondaires. La première sera connectée sur le RD142 et le RD107 pour créer les deux accès au futur parc d'activités.

  Des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type « noues » seront réalisés dans la coulée verte (aménagée au sein de la vallée sèche) et des marges de recul par rapport à l'A83. Ils permettront de gérer les eaux pluviales de l'opération en période de pluie.

La coulée verte sera connectée à l'ensemble des espaces verts publics qui sont créés de façon préférentielle en périphérie du périmètre. Des cheminements doux seront réalisés en accompagnement de ces espaces et permettront d'accéder aux transports en commun.
Ce secteur devrait être aménagé en quatre phases.

Figure 5 : Projet d'aménagement des extensions Baussais II et Groies Perron II

Source : Etude d'impact du projet d'extension de la zone économique d'Atlansèvre – Eau Méga – avril 2017

3. Incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation

La réalisation de cette opération n'est pas tout à fait conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans les deux communes (François et la Crèche). Dans le PLU de la Commune de François, une évolution du zonage s'avère nécessaire afin de le mettre en compatibilité avec le projet envisagé.

3.1. Justification de la modification du zonage

⇨ Changement de classement de la zone 2AUe en AUz sur le PLU de François

Sur la commune de François, les terrains faisant l'objet de l'aménagement sont classés en zone 2AUe. Le règlement du PLU approuvé le 9 février 2012, indique qu'il s'agit d'une « zone d'activités future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU. Il précise que seuls sont autorisés, sous conditions les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ; Toute autre occupation ou utilisation du sol est subordonnée à modification (ou révision) du PLU. »
Les aménagements envisagés ne sont pas possibles avec ce classement car cette zone est fermée à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone située à François permettra le dépôt d'un permis d'aménager et l'aménagement effectif des terrains. D'un point de vue foncier, il est important également que les terrains d'assiette de l'opération soient classés dans le même zonage afin de leur donner une valeur équivalente dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Il convient donc d'harmoniser le classement de ces terrains avec celui de la zone AUz qui couvre la partie de l'aménagement futur, située sur la Ville de la Crèche. Le règlement de la zone AUz, approuvé le 25 juillet 2006, indique qu' « il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.
Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles ou commerciales, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.
Elle correspond à la zone de Fief de Baussais II. »

Le changement de zonage couvre une superficie de 11.2 ha et ne remet pas en cause les grands équilibres entre zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles dans le PLU de la commune de François.

3.2. Justification de la modification du règlement

La transformation de la zone 2AUe en zone AUz implique la création d'un règlement de zone nouveau dans le règlement du PLU de François. Afin d'harmoniser les deux PLU de la Crèche et de François, le règlement de la zone AUz est par conséquent, repris dans ses grandes lignes et adapté pour le PLU de François.
Il est légèrement toiletté afin de :

- prendre en compte les évolutions juridiques du code de l'urbanisme, notamment la suppression du COS par la loi ALUR du 24 mars 2014.
- supprimer les références obsolètes au code de l'urbanisme, celui-ci ayant été recodifié fin décembre 2015.
- supprimer les mentions inutiles qui ne concernent pas le secteur de Fief de Baussais II, notamment les rappels qui figurent dans les articles 1 et 2 du règlement de la zone AUz sur la commune de la Crèche.
- les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont différentes entre Baussais II sur la Crèche et Baussais II sur François. En effet, une étude loi Barnier a été réalisée sur la Crèche mais pas sur François. En conséquence, la marge de recul de 100 m fixée par le code de l'urbanisme aux abords des voies à grande circulation continue de s'appliquer à François. D'ailleurs le projet d'aménagement ne prévoit que des traitements paysagers et des équipements collectifs de gestion des eaux pluviales qui font partie des aménagements admis dans la marge de recul. Les autres dispositions relatives à l'implantation (article 7 – implantation par rapport aux limites séparatives et article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété) demeurent inchangées entre les deux communes.
- concernant les règles de stationnement, la notion de « SHON » est remplacée par « surface de plancher » dans la mesure où le COS est supprimé. Par ailleurs, le paragraphe relatif aux règles de stationnement pour les grandes surfaces commerciales et les complexes cinématographiques sont actualisées en insérant l'intégralité de l'article L111.19 du code de l'urbanisme (version en vigueur en juin 2016).

Enfin, la Charte Paysagère est annexée au PLU de François dans la mesure où elle a guidé les aménagements envisagés dans le projet et le règlement de la zone y fait référence.

3.3. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement du PLU de François faisaient référence à cette zone d'activités.
Sur les OAP du PLU de François, les principes d'aménagement ne sont pas remis en cause mais le nom de la zone (2AUe) apparait en fond de plan, il convient de le corriger.

4. Incidences sur l'environnement : demande d'examen au cas par cas

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la Crèche avec la Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre est soumis à examen au cas par cas en vue de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire. C'est la Mission Régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) qui réalise cet examen.

Cette demande est formalisée dans le code de l'urbanisme. Le dossier doit comprendre 3 parties :

- Une description des caractéristiques principales du document
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en oeuvre du document.
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en oeuvre du document.

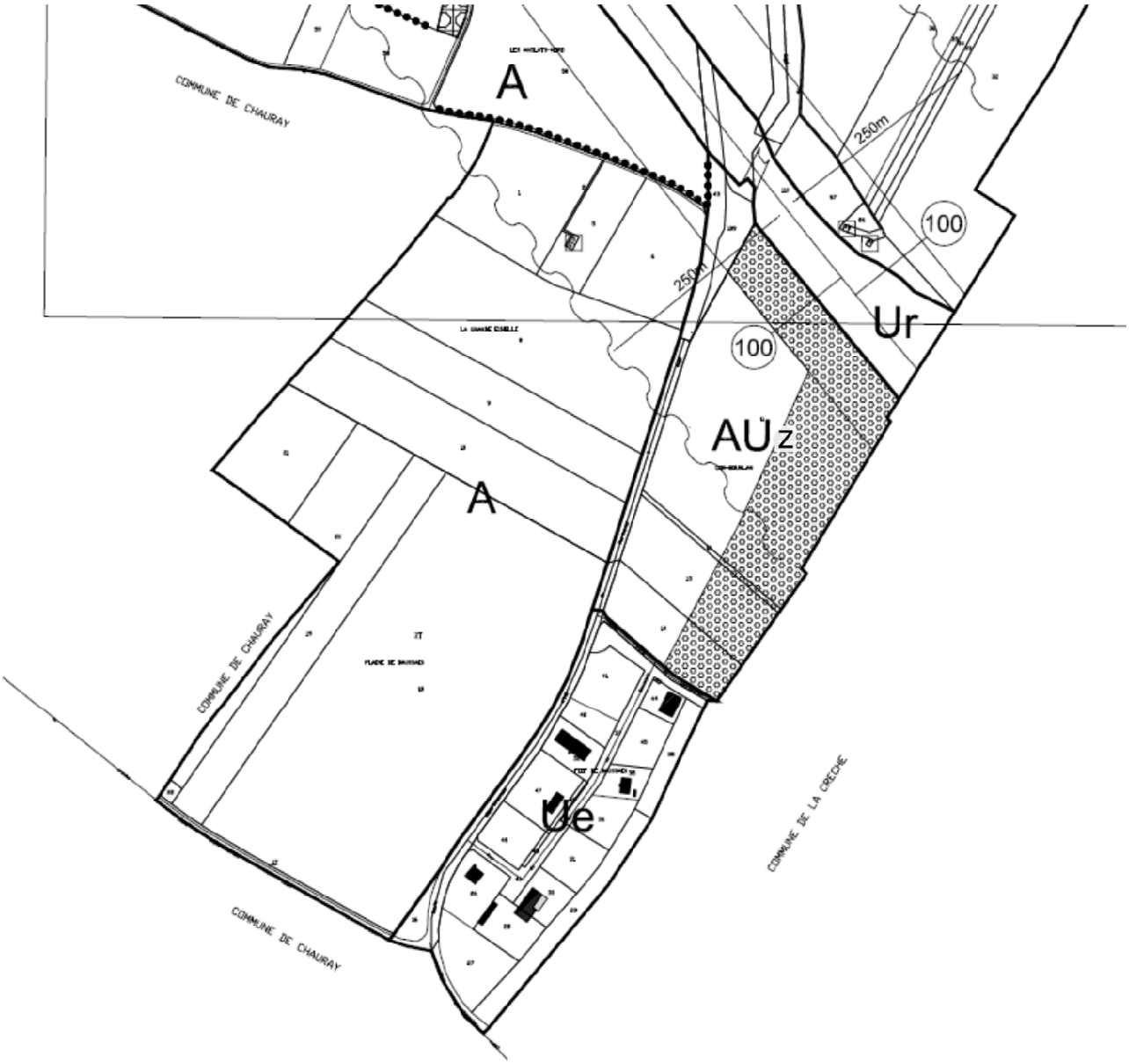
Remarques : Il s'agit bien d'examiner les caractéristiques et la sensibilité du site concerné par la mise en compatibilité du PLU de Françoiset non d'étudier le projet d'extension de la zone économique dans son ensemble. Celui-ci a fait l'objet d'une étude d'impact qui figure dans le dossier de déclaration d'utilité publique.
De fait, la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre s'établit elle-aussi à partir du dossier de mise en compatibilité et non du projet d'aménagement dans son ensemble.

Le dossier relatif à cette demande d'examen au par cas permet de conclure :
1/ Le contexte environnemental du site faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU de François présente peu d'enjeux hormis le paysage et l'artificialisation des sols avec ses effets sur les eaux pluviales.
2/ La mise en compatibilité du PLU de François avec le projet d'aménagement a peu d'incidence sur l'environnement. Les points susceptibles d'avoir une incidence sont le paysage et l'artificialisation des sols avec ses effets sur les eaux pluviales, ainsi que la consommation d'espaces agricoles. Mais le parti d'aménagement a pris en compte ces aspects dès le départ et réduit les impacts de façon satisfaisante par la création d'une coulée verte et un traitement paysager. Les mesures prises pour compenser l'impact sur l'agriculture sont une indemnisation financière visant à amoindrir la perte foncière, accompagnée d'un échange parcellaire. A noter également que l'aménagement se fera selon un phasage qui place l'urbanisation de ce secteur en dernier, laissant ainsi un temps pour organiser le départ de l'exploitant. En attendant, les parcelles continueront d'être exploitées.

La demande d'examen au cas par cas a été déposée le 18 juillet 2016 et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a répondu par la négative le 15 septembre 2016. IL n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

2 – Plan de zonage

Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité

3 – Règlement

Nouveau règlement de la zone AUz

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz

CARACTERE DE LA ZONE AUz :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles ou commerciales, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond à la zone de Fief de Baussais II.

ARTICLE AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de matériel et matériaux de toute nature hors d'usage,
- tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUz2.

ARTICLE AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement:

a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal ou commercial, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.

b) Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants.

c) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

d) Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

e) Les installationsdestockageliéesauxoccupationsetutilisationdusolviséesauxalinéas a) et b),

f) Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

g) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.

h) Les lotissements à usage d'activités et ZAC, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à c) précédents.

i) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …).

j) Les affouillements et exhaussement, à condition de limiter au maximum les travaux de terrassement.

ARTICLE AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès sera imposé sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte sans être inférieure à 8 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **6 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **4 mètres** minimum pour les voies secondaires à sens unique. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La voirie devra être constituée selon le profil de principe suivant :

- Une chaussée
- Une voie mixte
- Une noue paysagère
- Un accompagnement végétal sous forme d'espaces plantés et engazonnés

(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU et à la liste des essences recommandées dans les orientations d'aménagement)

ARTICLE AUZ 4 – RESEAUX DIVERS

1 - EAUPOTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseaupublic.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eauxusées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas ou un pré traitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eauxpluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des constructions doivent être traités sur la parcelle.

Ils sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération – limité à 5l/s/ha.
Les aménagements nécessaires à l 'écoulement des eaux pluviales seront à réaliser dans le cadre des travaux nécessités par les autorisations de lotissement ou de ZAC.

3- RESEAUXDIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Les différents coffrets seront intégrés soit au mur de clôture – ou muret technique – (encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la façade ou de celle des menuiseries de la construction) soit à la haie de clôture (par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture).

ARTICLE AUZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

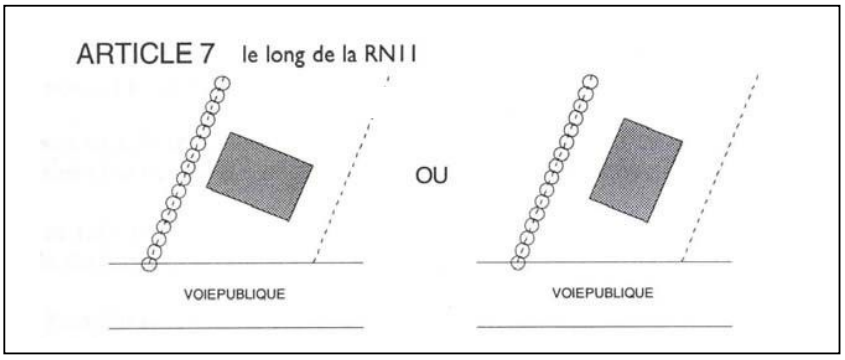
ARTICLE AUZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un reculement au moins égal à 10 mètres. Toutefois, dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé de marge de recul minimale.

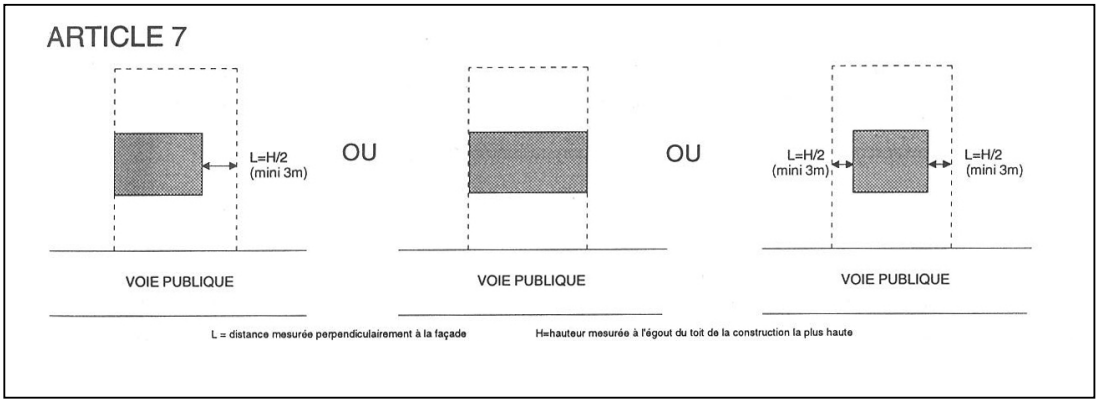
Le long de l'A83, les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 100 m par rapport à l'axe de la voie.
L'interdiction de construire à l'intérieur de cette marge de recul ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions principales doivent respecter la direction donnée par la trame parcellaire et les bandes boisées (implantation parallèle ou perpendiculaire).



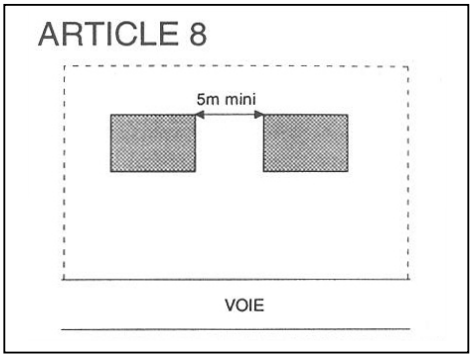
Les constructions doivent :
- respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5mètres.
- ou se situer en limite séparative avec H inférieure à 6 mètres, H étant la hauteur de la construction.



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

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contigües, elles doivent respecter un recul minimum dont la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il n'est pas fixé pas de marge de recul minimale.



ARTICLE AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

La surface bâtie ne devra pas dépasser 60% de la surface totale.

ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR DESCONSTRUCTIONS

1 - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 18 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 – EN OUTRE, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc.). les éléments techniques moins importants tels que les bouches d'aération et de ventilation devront cependant être cachés par un acrotère.

ARTICLE AUZ 11 - ASPECTEXTERIEUR

1 – PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Le niveau RDC du bâtiment doit être au plus près du niveau du terrain naturel au milieu de la plus grande longueur. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

2 - DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

Les matériaux utilisés sont les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, sous réserve qu'ils soient de couleurs sombres. L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs seront de tons mats et sombres.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

Les couvertures apparentes devront s'harmoniser avec les couleurs utilisées en façade.

3 - DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
Les clôtures seront réalisées par des panneaux à treillis, galvanisées et plastifiés de type industriel. Le blanc et les teintes tendancielles comme le jaune, le bleu et le rouge sont interdites.

Ce système de plantation s'appliquera à toutes les limites parcellaires, excepté à la façade sur l'entrée, qui fera l'objet d'un traitement particulier : à savoir une bande engazonnée sur 3 mètres minimum d'envergure.
(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU)

4 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

ARTICLE AUZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le stationnement des deux roues est à prévoir sur les parcelles.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Constructions à usage d'habitation :
Il est exigé 1 place de stationnement pour 80m de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par logement

Constructions à usage de bureau ou de services :
Il est exigé une place de stationnement pour 40 m de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt :
La surface affectée au stationnement est égale à :
60% de la surface de plancher affectée aux activités : services, bureaux.
30% de la surface de plancher affectée auxateliers.
10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage commercial :
Pour les établissements d'une surface de plancher inférieur à 200 m : il sera créé 2 places par tranches de 40 m .

Pour les établissements d'une surface de plancher compris entre 200 m et 2000 m : il sera créé 5 places par tranches de 100 m .

Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, n'excède pas un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Constructions à usage de restaurant, d'hôtel… :
Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m de restaurant.

ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES ETPLANTATIONS

A/ Obligation de planter :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction ou infrastructure interne devront être plantés ou engazonnés.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter reportés sur le document graphique (petits cercles).

Le choix des plantations se fera parmi les essences traditionnelles présentes dans la région. **(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU et à la liste des essences recommandées dans les orientations d'aménagement)**

B/ Accompagnement végétal le long des artères principales
Des plantations d'arbres à haut jet seront à prévoir le long des artères principales. **(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU et à la liste des essences recommandées dans les orientations d'aménagement)**

C/ Aires de dépôts
Les aires de dépôts et décharges devront être masquées par une haie bocagère de même type que celle mise en place pour matérialiser les limites parcellaires mitoyennes.

D/ Bassins de rétention et de lagunage
Seront prévues des plantations sur les abords ainsi que dans le fond des bassins. **(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU et à la liste des essences recommandées dans les orientations d'aménagement)**

E/ Aires de stationnement
Sur les aires de stationnement, un arbre de haute tige est exigé pour trois places. La plantation alignée est interdite. Les arbres devront être plantés par groupes de trois à cinq unités et séparés par des places de stationnement. Les arbres seront choisis parmi les espèces suivantes : Tilla Platyphylla, SorbusTorminalis ou Acer Campestre. **(Se reporter à la Charte Paysagère annexée au dossier de PLU et à la liste des essences recommandées dans les orientations d'aménagement)**

F/ Mise en place des coulées vertes
Les coulées vertes seront constituées de 60 % de plantations alternées de bandes boisées et de boqueteaux, 30 % de prairies fleuries (les 10 % restant sont réservés à la voie mixte)

4 - Orientations d’aménagement

Extrait des orientations d’aménagement après modification

II - Orientation d'aménagement 6 :
Principes d'aménagement de la zone d'activités futures de Baussais (zone AUz)

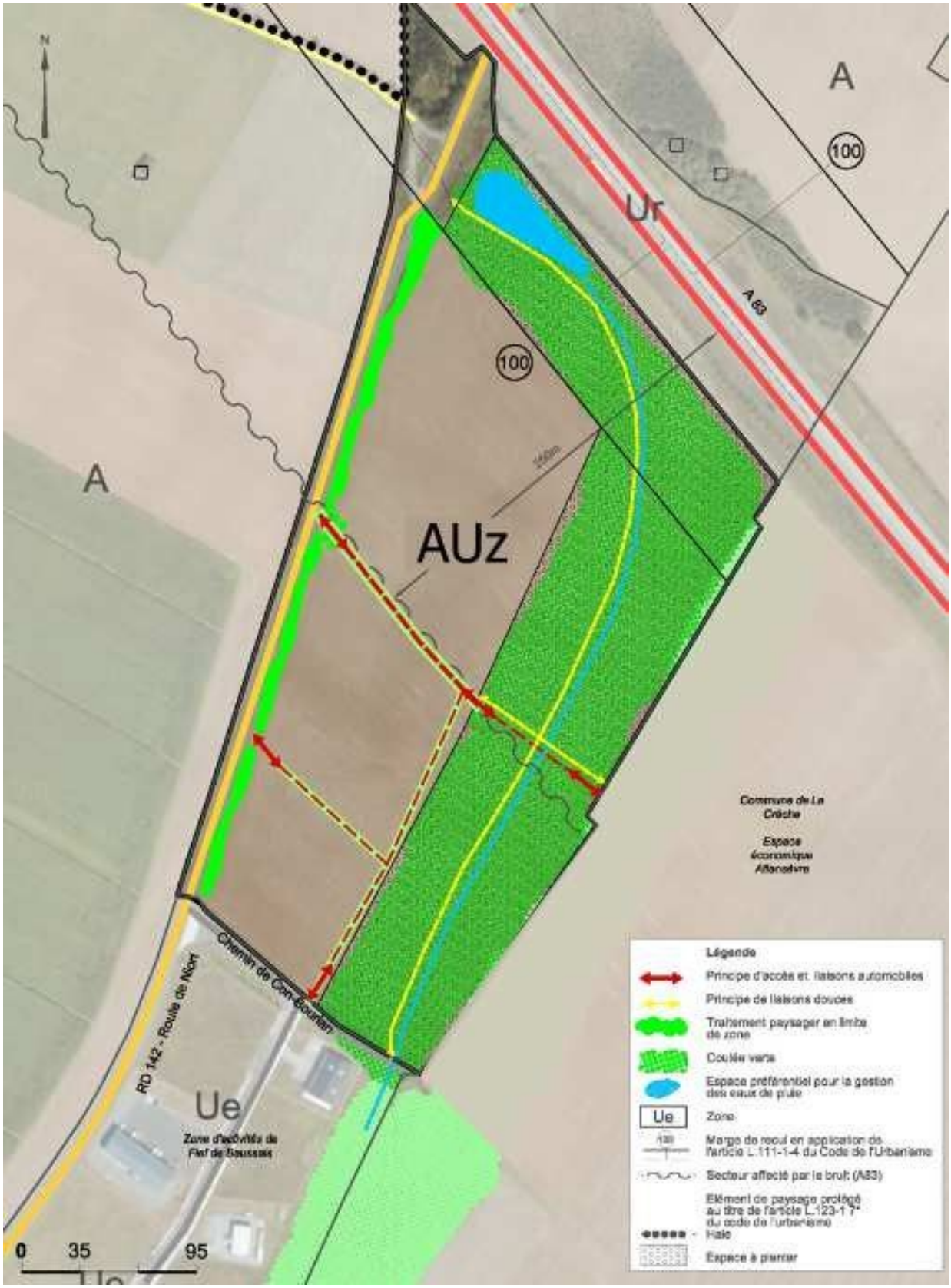
La zone AUz constituera une extension de la zone d'activités de Fief de Baussais, réalisée dans le cadre de l'aménagement de l'Espace économique Atlansèvre (Communauté de Communes Haut Val de Sèvre).

L'aménagement de cette zone devra prévoir notamment :

- le raccordement aux réseaux existants en périphérie ;
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone, notamment par la mise en place d'une coulée verte.

L'aménagement de cette zone devra respecter les grands principes d'organisation, qui tendent à :

- assurer les liaisons avec la zone d'activités de Fief de Baussais et la zone d'activités de Baussais, sur la commune de La Crèche ;
- sécuriser les accès, en particulier sur la route de Niort ;
- aménager et paysager une coulée verte, en limites Est et Nord de la zone : cet espace permettra d'assurer l'insertion des nouvelles implantations, d'intégrer la gestion des eaux de pluies et de créer des cheminements doux :
- paysager et adapter les voies internes ;
- planter les espaces publics pour une meilleure intégration de ces opérations.


A
100
Ur
A 83
100
A
AUz
Commune de La Crèche
Espace économique Atlansèvre
Chemin de Cor Bordier
RD 142 - Route de Niort
Ue
Zone d'activités de Fief de Saussais
0
35
95
Légende
Principe d'accès et liaisons automobiles
Principe de liaisons douces
Traitement paysager en limite de zone
Coulée verte
Espace préférentiel pour la gestion des eaux de pluie
Ue
Zone
Marge de recul en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
Secteur affecté par le bruit (A83)
Elément de paysage protégé au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme
Haie
Espace à planter

◆ Effets paysagers recherchés :
- des boqueteaux aux sous-bois tamisés (ce qui suppose un allégement de la densité des houppiers) en vue de favoriser le passage de la lumière jusqu'à la strate herbacée. Les boqueteaux incluent des clairières (ce qui augmente la biodiversité en lisière).
- les prairies sont entretenues selon le principe de la gestion différenciée : les graminées se développent jusqu'à leur fructification, pour permettre un réensemencement naturel, avant d'être fauchés. Par conséquent, les prairies sont fauchées tardivement (après le 15 juin).
- les arbustes ne sont pas taillés.
- les essences végétales des strates arbustive et arborescente adoptent la palette végétale définie par l'étude paysagère, en vue de rétablir l'identification territoriale.

Liste des essences recommandées

Arbres tige	Arbustes/Baliveaux	Plantes d'eau	graminées
fraxinusexcelsior quercus ilex robiniapseudoacacia acer campest	prunus avium prunus spinosa carpinusbetulus quercus robur fraxinusexcelsior sambucusnigra vibrum lantana evonymuseuropaeus carpinusbetulus corylusavellana crataegus laevigata salixrosmanifolia salixalbachermesina salix purpura gracilis salixsmithiana salixcapres cornus sanguinea cornus mas cornus stloniferaflaviramea cornus alba sifirica	iris speudacorus iris spuria port of call iris spuria lady jaune	pennisetumsetaceum rubrum helictotichonsempervirens panicumvirgatumrehbraum poapratensis bromusinermis festucelatior festucapratentis

5 – Annexes

Charte d’Atlansèvre

espace économique
Atlansèvre

CHARTE PAYSAGÈRE

2004

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

ARTICLE 1. OBJET DE LA CHARTE PAYSAGERE 3

ARTICLE 2. L'ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES 3

ARTICLE 3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER ET ENJEUX 3

ARTICLE 4. L'AMBITION DE L'ESPACE ECONOMIQUE ATLANSEVRE 9

ARTICLE 5. LA STRATEGIE PAYSAGERE 9

ARTICLE 6. LE PLAN DE REFERENCE 11

6.1. Les principes fondateurs du projet paysager 11
6.2. Le thème de l'eau 12
6.3. Le thème du végétal 12
6.4. Le thème des liaisons 14
6.5. La requalification de la zone d'activités existante 14

ARTICLE 7. LES MOYENS HUMAINS 15

7.1. Les signataires 15
7.2. Les partenaires 15

ARTICLE 8. LES MOYENS FINANCIERS 16

ARTICLE 9. L'EVALUATION ANNUELLE DES INITIATIVES 16

ARTICLE 10. DUREE ET MODALITES DE REVISION DE LA CHARTE 16

ANNEXES

1. Plan de référence, échelle 1/5.000
2. Plan des préconisations paysagères, échelle 1/5.000
   extrait de l'étude paysagère – année 2001
3. Programme des actions et fiches-action :

   Fiche-action 1.1 – Requalification paysagère du Centre Routier
   Fiche-action 1.2 – Pérennité, gestion, entretien des espaces paysagers
   Fiche-action 1.3 – Requalification paysagère des Grands Champs
   Fiche-action 1.4 – Foncier privé : paysagement d'une façade économique existante
   Fiche-action 1.5 – Foncier privé : paysagement d'un terrain à construire
   Fiche-action 1.6 – Gestion de l'image : signalétique, publicité, mobilier, éclairage
   Fiche-action 1.7 – Valorisation de la façade économique le long de l'A83
   Fiche-action 1.8 – Réalisation de la porte végétale, secteur « Champs Albert »

   Fiche-action 2.1 – Mise en place des coulées vertes
   Fiche-action 2.2 – Préservation de la végétation qualitative
   Fiche-action 2.3 – Réalisation de l'axe paysager « Les Rocs » - R.N. 11 »
   Fiche-action 2.4 – Réalisation de la structure paysagère identifiant le secteur « Groies Perron »
   Fiche-action 2.5 – Renforcement de la structure paysagère identifiant le secteur « Baussais »
   Fiche-action 2.6 – Réalisation de la structure paysagère identifiant le secteur « Les Rocs »

   Fiche-action 3.1 – Création du plan d'eau des « Champs de Boudet »
   Fiche-action 3.2 – Accompagnement végétal de la R.N. 11
   Fiche-action 3.3 – Franchissement de la R.N. 11

4. Grille d'analyse
5. Acte de la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes « Arc-en-Sèvre » validant l'adhésion à la Charte paysagère
6. Acte de la délibération du conseil municipal de la commune de François, engageant la responsabilité de la commune vis-à-vis de la Charte paysagère
7. Acte de la délibération du conseil municipal de la commune de La Crèche, engageant la responsabilité de la commune vis-à-vis de la Charte paysagère
8. Règlement intérieur du Comité de Suivi.

PREAMBULE

La présente Charte paysagère a été commanditée par la Communauté de Communes « Arc en Sèvre ».

Elle fait suite à l'étude paysagère[1], élaborée en 2001 par le bureau d'études ARTLINE.

La Charte paysagère constitue l'engagement contractuel permettant de concrétiser les orientations prises par l'étude paysagère, et plus particulièrement celles basées sur la végétalisation.

ARTICLE 1. Objet de la charte paysagère

La Charte paysagère définit le projet commun, à long terme, d'aménagement du paysage de l'Espace économique Atlansèvre situé sur les territoires communaux de La Crèche et François, département des Deux-Sèvres.

Fondée sur l'ambition de l'aménagement et du développement durable du territoire, la Charte paysagère définit les axes et les orientations stratégiques de valorisation paysagère de l'espace économique Atlansèvre. Elle est complétée par un programme d'actions qui permet de concevoir l'aménagement cohérent de l'espace en terme d'image et d'usage.

ARTICLE 2. L'engagement des signataires

Les signataires de la Charte s'engagent, chacun en fonction de ses moyens et dans son (ses) domaine(s) de compétences, à promouvoir la charte, à respecter les principes définis dans le corps de la charte, à concrétiser des actions compatibles avec la charte et à traduire dans leur PLU (Plan Local d'Urbanisme) les dispositions en matière d'urbanisme.

La Charte sert de référence aux signataires de celle-ci pour l'établissement de conventions particulières, pour l'exécution ou l'engagement de projets ou actions, et pour la traduction juridique dans les documents de planification tels que les Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE 3. Synthèse du diagnostic paysager et enjeux

La démarche partenariale qui a été entreprise a permis de dresser un diagnostic complet de la situation du territoire dans lequel s'insère l'Espace économique Atlansèvre. Ce diagnostic a été au-delà des limites foncières en ce qui concerne l'analyse du Paysage. De ses forces et de ses faiblesses ont été identifiées plusieurs enjeux majeurs, qui ont donné lieu à la formulation d'objectifs de développement et enfin d'une stratégie paysagère cohérente.

Les éléments qui suivent, constituent la synthèse du diagnostic. Elle est extraite de « l'étude paysagère ».

[1] document faisant partie d'un ensemble d'études réalisé par le groupement « Thalès – Sogreah – Artline », pour le compte de la Communauté de Communes « Arc en Sèvre », et portant sur l'aménagement de l'Espace économique de La Crèche-François, rebaptisé Atlansèvre.

◆ L'Espace économique Atlansèvre est situé en limite nord-est de la plaine de Niort, s'étendant sur le territoire communal de La Crèche et de François. Ces deux communes bordent l'agglomération niortaise ; cette situation géographique donne à la commune de La Crèche le statut de « porte de ville ».
La vaste plaine de la région niortaise porte essentiellement des monocultures ; vastes espaces ouverts, ponctuellement interrompus par l'urbanisation. Quelques points hauts permettent d'identifier les premiers plateaux. La Sèvre niortaise, et sa vallée, entaillent ces plateaux avant d'atteindre le Marais poitevin. Relief aux pentes régulières, milieux ouverts et thalwegs généralement peu marqués, engendrent des vues lointaines.
De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

CONTEXTE GEOMORPHOLOGIQUE	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ La « Plaine de Niort », un des dix paysages qui identifient le département des Deux-Sèvres ; la plaine de Niort s'insère entre le Marais poitevin à l'ouest et les « terres rouges » à l'est.	◆ Relief de plaine, monotone, paysage ouvert généré par les pratiques agricoles récentes et le remembrement.

◆ La Sèvre niortaise et ses affluents marquent profondément le paysage. Le régime hydrographique de ce fleuve côtier génère des crues qui inondent le lit majeur. L'organisation des bassins versants et des lignes de partage des eaux, avec des points hauts en limite nord et sud, oriente en grande partie les eaux de ruissellement vers la vallée de la Sèvre. La cuvette, dans laquelle se situe l'Espace économique Atlansèvre, au sud de la vallée de la Sèvre, connaît des problèmes de remontée de la nappe phréatique.
De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ La Sèvre Niortaise coule à proximité de l'Espace économique et constitue une limite naturelle intéressante. ◆ Présence de la Vallée sèche de l'Eclette, site de grande qualité paysagère, environnementale et écologique.	◆ Nombreux axes d'écoulement générant quelques thalwegs encaissés jusqu'à la Sèvre Niortaise. ◆ Problèmes d'écoulement des eaux de surface, de saturation, voire d'inondation.

◆ La morphologie urbaine du secteur présente des trames bien différentes.
La plus ancienne est celle des hameaux, marquée par des constructions basses réalisées en pierre calcaire. L'impression de densité provient davantage de l'utilisation de murs de pierres sèches pour la réalisation de la clôture, générant la minéralisation de l'espace et la continuité urbaine.
La deuxième trame provient des bourgs caractérisée par un tissu urbain plus dense, formé par les immeubles en pierre, une architecture du XIXième siècle.
La troisième « trame » est identifiée par l'habitat pavillonnaire individuel sous forme de lotissement ou de constructions isolées.
La quatrième trame porte sur la zone d'activités existante composée de bâtiments industriels volumineux et disparates. La présence de la zone d'activités, combinée au réseau des grandes infrastructures, isole les hameaux par rapport au bourg de La Crèche.

De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

CONTEXTE URBAIN	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ Habitat de qualité : hameaux de Chavagné, Miseré, les Champs, Ruffigny et le bourg de La Crèche.	◆ Proximité et incompatibilité entre l'habitat résidentiel de qualité et l'aspect disgracieux de la zone d'activités existante.

◆ Un paysage d'openfield caractérise actuellement le secteur affecté à l'urbanisation future : des parcelles de culture de grandes dimensions où seules quelques reliques de haies témoignent d'une structure bocagère disparue, sous l'influence de l'intensification des pratiques agricoles et des opérations de remembrement. Les monocultures pratiquées ont généré un appauvrissement du milieu naturel. Ces parcelles cultivées descendent lentement du coteau bocager de Chavagné-Miseré vers le vallon des Anglats. Cette orientation de la pente générale est parallèle à la vallée de la Sèvre Niortaise.
De part et d'autre de la plaine, les éléments boisés des coteaux, de la vallée de la Sèvre Niortaise et de la vallée d'Eclette sont autant de points de repère et d'espaces remarquables.
Notons la présence de la coulée verte à l'ouest de La Crèche, permettant de maintenir une identification nette de la commune par rapport à l'urbanisation des communes voisines.
De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ Coulée verte entre la Z.A. Mendès France Niort, Chauray et Baussais, permettant une séparation marquée avec l'agglomération niortaise. ◆ Coteaux de Chavagné et de Tressauve, un relief identifié par le bocage et les boqueteaux. ◆ Vallée de la Sèvre Niortaise : boisements et prairies humides en fond de vallée.	◆ La disparition en plaine agricole des éléments d'authenticité paysagère tels que les haies bocagères, les alignements en limite parcellaire, les murets,… générant une banalisation du paysage. ◆ Peu d'espaces naturels évolutifs.

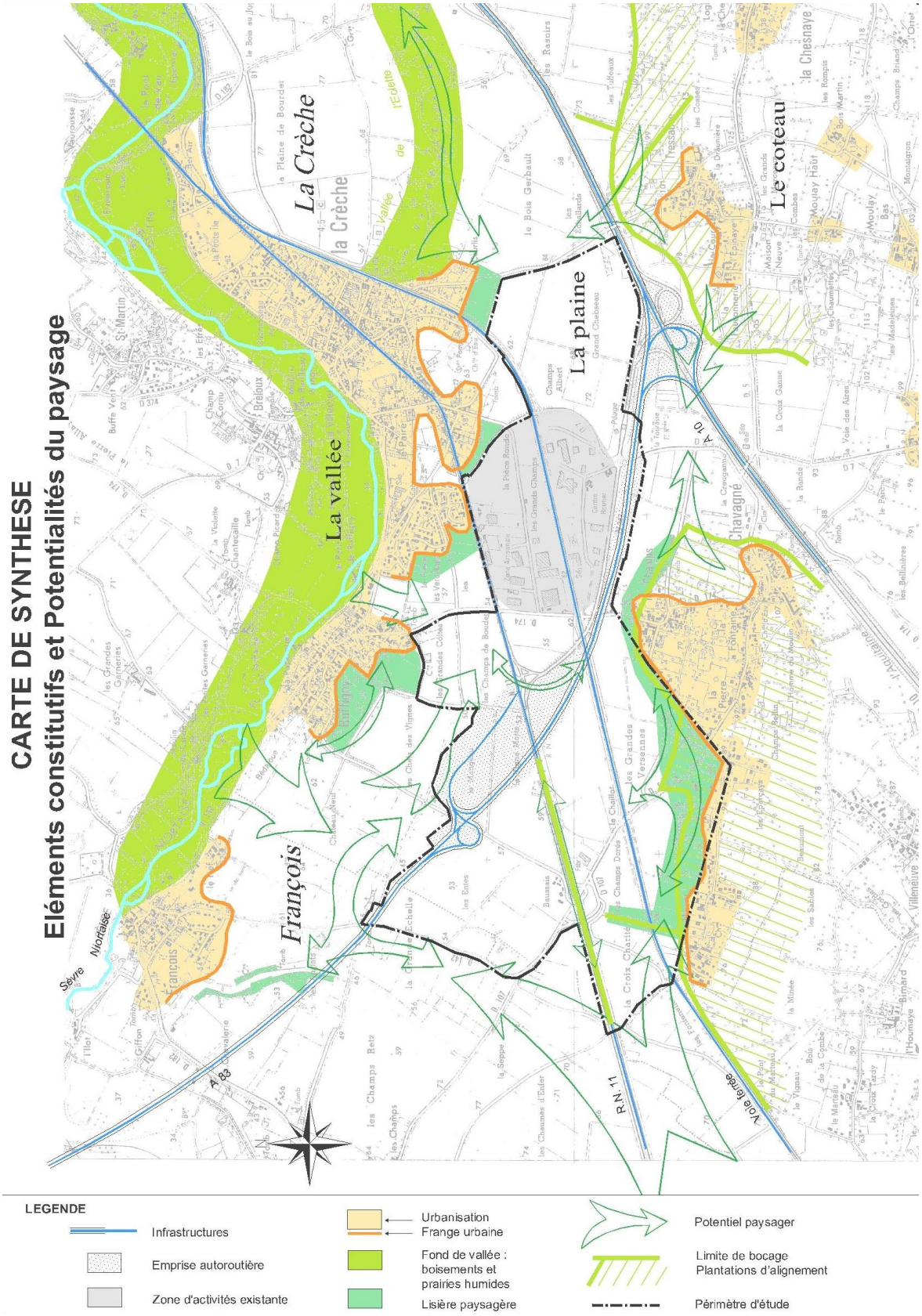
◆ Le paysage d'openfield génère des champs de vision très vastes. Quelques éléments paysagers structurent les plans visuels tels que la ligne de crête du coteau boisé de Chavagné, l'alignement de platanes de la R.N. 11, les boisements de vallées.
L'autoroute A83 est devenue une donnée qui influe fortement sur la qualité des perceptions visuelles. Les éléments tels que l'échangeur, la gare de péage, le franchissement de la R.N. 11 en passage supérieur, marquent davantage le fond de vallée parallèle à la Sèvre, que le coteau qui le domine. Le passage de l'autoroute A83, en remblai par rapport au terrain naturel, constitue une coupure dans ce relief peu marqué. A l'inverse, les usagers de l'autoroute ont une vue dominante et élargie du secteur, mettant en exergue l'interface complexe entre paysage agricole, paysage en mutation, paysage industriel et urbain.
La bretelle de raccordement entre autoroutes A10 et A83 offre une première lecture du site.
L'impact visuel de l'actuelle zone d'activités est notoire, tandis que la présence du bourg de La Crèche est peu perceptible.

De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

PERCEPTION VISUELLE	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ Relations visuelles fortes entre le coteau de Chavagné et la plaine.	◆ Silos, bâtiments industriels à grand volume, château d'eau de La Crèche sont autant de points noirs qui offrent une image négative du secteur. ◆ Relations visuelles restreintes entre le bourg de La Crèche et le réseau routier principal.

◆ Le territoire s'identifie autour d'un nœud routier très important. Le développement économique et urbain est en grande partie le résultat d'une situation géographique aux portes de l'agglomération niortaise, près de l'échangeur de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux) et de l'autoroute A83, de la route nationale R.N. 11 et de la voie ferrée. L'Espace économique Atlansèvre se structure autour de ce nœud routier, entraînant de multiples effets de coupures et d'enclavement.
Les itinéraires principaux n'ont pas contribué à la reconquête qualitative de l'identité du territoire traversé, en l'absence d'un thème fort ou d'une ligne de force appuyée.
De ces éléments, il est possible de dégager les points forts et les points faibles suivants :

INFRASTRUCTURES	
POINTS FORTS	***POINTS FAIBLES***
◆ R.N. 11 et voie ferrée globalement intégrées dans le paysage. ◆ Mise en scène partielle de la R.N. 11 par l'alignement d'arbres (axe structurant).	◆ Effets de coupures et d'enclavement. ◆ Faiblesses dans le paysagement de l'A83 (végétalisation, modelé de terrain).


CARTE DE SYNTHESE
Eléments constitutifs et Potentialités du paysage
La Crèche
La vallée
François
La plaine
Le coteau
Sèvre Niortaise
A 83
R.N. 11
Voie ferrée
LEGENDE
Infrastructures
Emprise autoroutière
Zone d'activités existante
Urbanisation
Frange urbaine
Fond de vallée : boisements et prairies humides
Lisière paysagère
Potentiel paysager
Limite de bocage
Plantations d'alignement
Périmètre d'étude

Au vu de cette synthèse du diagnostic, trois enjeux paysagers sont définis, à savoir :

- **la valorisation de l'Espace économique Atlansèvre en tant que vecteur d'image (objectif n° 1)**
- **le renforcement de l'identité du territoire (objectif n° 2)**
- **la création d'une porte d'entrée (objectif n° 3)**

~> **La valorisation de l'Espace économique Atlansèvre en tant que vecteur d'image** constitue pour la Communauté de Communes « Arc en Sèvre » une opportunité d'affirmer sa dynamique économique, mais également son intérêt pour une meilleure qualité du paysage, de l'environnement, voire du cadre de vie.

~> **Le renforcement de l'identité du territoire** émane du fait de la situation géographique du site, à l'entrée nord-est de la ville de Niort, elle-même située à l'extrémité continentale du Marais poitevin. En voulant se transformer en « vitrine régionale », l'Espace économique Atlansèvre doit particulièrement soigner « son » paysage, en respectant les éléments constitutifs et identitaires du « pays » des Deux-Sèvres. Il s'agit de restaurer un vocabulaire paysager en voie de disparition, de conserver les éléments qualitatifs et d'instaurer une lecture valorisante sur ce paysage.

~> **La création d'une porte d'entrée** est liée à l'implantation géographique de la zone d'activités, mais également au contexte paysager existant qui font du site l'unique quartier visible de la commune de La Crèche, depuis les voies de communication routières. De ce fait, il est judicieux de créer une entrée de ville notoire pour La Crèche en même temps que de constituer une porte d'entrée pour le « pays » des Deux-Sèvres. Mettre en exergue la proximité du centre urbain de La Crèche génère l'amélioration des relations entre paysages urbains et paysages dits « naturels ». Les liens se tissent entre le coteau et la vallée, entre les hameaux et le centre urbain, entre les secteurs au sein de l'espace économique.

ARTICLE 4. L'ambition de l'Espace économique Atlansèvre

Le diagnostic paysager du territoire autour de l'espace économique, synthétisé dans l'article 3, et la mise en évidence des enjeux paysagers auxquels ce territoire est confronté, constituent le fondement du cadre général dans lequel l'aménagement et le développement du site va s'affirmer.

C'est pourquoi les signataires de la Charte paysagère affirment que l'Espace économique Atlansèvre entend devenir dans les dix prochaines années un espace cohérent, à l'identité affirmée, porteur d'un projet de développement dynamique et durable dans un environnement paysager de qualité.

ARTICLE 5. La stratégie paysagère

Dans les dix années qui viennent, le paysage au sein de l'Espace économique Atlansèvre, et si possible au-delà des limites foncières, devra être valorisé pour affirmer l'ambition du territoire. Pour ce faire, une stratégie paysagère a été définie, résultat d'un dialogue avec les partenaires économiques, locaux et institutionnels, validée ensuite par la Communauté de Communes « Arc en Sèvre » lors de l'étude paysagère de 2001.

Cette stratégie s'organise autour :

- des grandes lignes structurelles du paysage, et
- de l'approche du grand paysage déclinée en trois thèmes.

~> Les grandes lignes structurelles du paysage

Il ne peut y avoir un projet global de composition paysagère pour l'ensemble de l'espace économique, sans que les signataires s'appuient sur les grandes lignes structurelles du paysage qui les entourent : longitudinalement ce sont les pieds de coteaux de Chavagné et Tressauve, la plaine avec la voie ferrée et la R.N. 11, ainsi que la façade sur la Sèvre Niortaise, transversalement ce sont les thalwegs, les routes et partiellement l'autoroute A83.

Les grandes lignes longitudinales façonnent le paysage, créent des espaces fortement caractérisés, mais induisent en même temps une lecture simple. Les lignes transversales sont plutôt considérées comme des opportunités pour créer des « ponts » entre les coteaux et la vallée, entre les hameaux et le bourg, entre les secteurs internes de l'espace économique.

~> L'approche du grand paysage déclinée en trois thèmes

La stratégie retenue adopte l'approche du grand paysage plutôt que la recherche d'une échelle intimiste de quartier. La structure paysagère doit être lisible et cohérente avec l'activité économique, la configuration urbaine et l'environnement naturel.

Trois thèmes régissent le projet pour composer le paysage de demain :

1. le thème de L'EAU

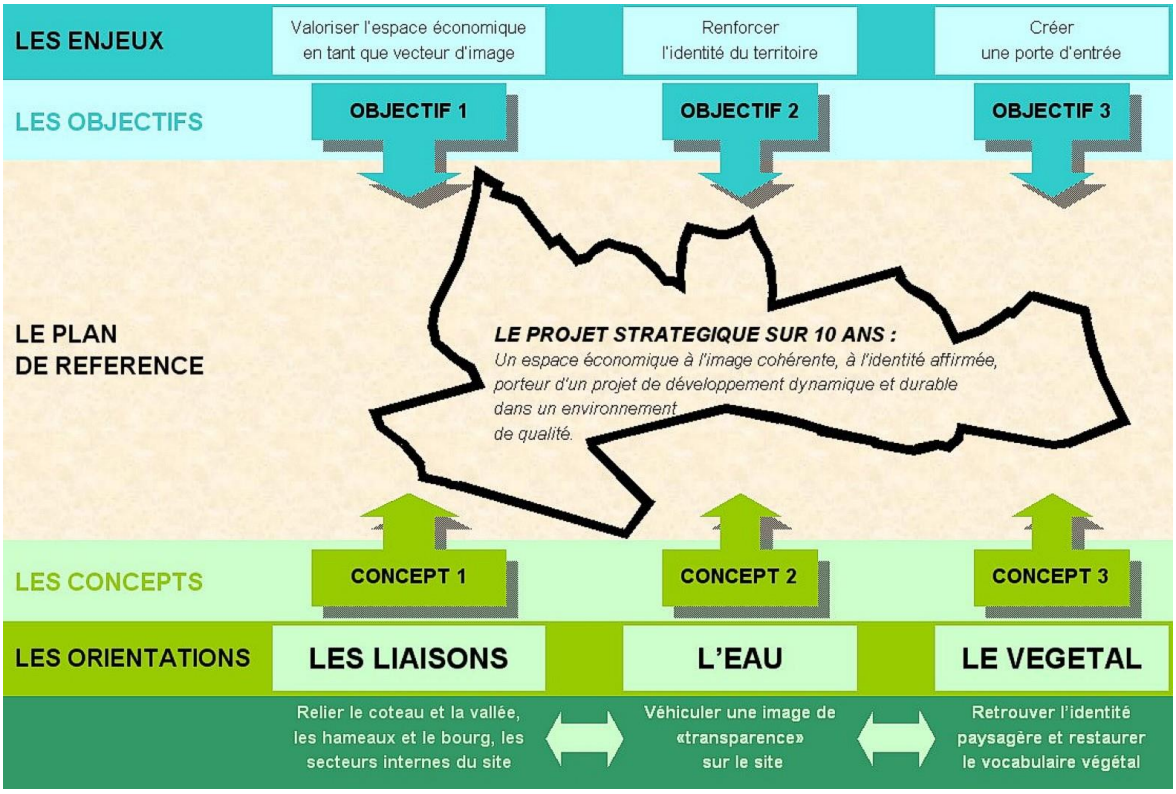
L'eau est le vecteur principal de la conquête paysagère du site. Elle constitue une formidable ressource pour valoriser cette opération. Elle véhicule une image de « transparence », qui est mise en exergue au sein et autour de l'espace économique.

2. le thème du VEGETAL

Retrouver l'identité paysagère en restaurant le vocabulaire végétal en voie de disparition, est une des préoccupations principales. A cela s'ajoute une démarche fonctionnelle qui consiste à créer un ordonnancement de la végétation qui permet d'optimiser le fonctionnement et la lecture du site, mais aussi d'introduire une notion de confort.

3. le thème des LIAISONS

Tisser des liens avec l'espace économique, relier les coteaux et la vallée, favoriser les liaisons entre les différents secteurs urbains, faciliter les déplacements à l'intérieur du site,… ce sont des actions qui visent à structurer et composer globalement le paysage.



ARTICLE 6. Le plan de référence

Le plan de référence, document cartographique annexé à la charte, traduit les orientations retenues quant à l'image et à l'usage du territoire défini. C'est le document de référence sur lequel s'appuie le programme des actions.

6.1. Les principes fondateurs du projet paysager

L'ambition du projet paysager repose sur le respect de la topographie et du schéma hydraulique d'écoulement naturel du terrain conjugué avec la trame végétale recréée, des techniques compensatoires pour stocker et infiltrer une grande partie des eaux de ruissellement : noues paysagères, plan d'eau permanent, bassins à sec, traitement paysager des fonds de thalweg.

De l'eau de pluie, et des contraintes qui lui sont associées, découle une magnifique opportunité pour :

- faire réellement du paysage dans le projet d'aménagement ;
- concevoir et ouvrir de nouveaux espaces de vie et de sensibilisation à l'environnement ;
- intégrer une démarche de gestion environnementale et durable.

Les lignes longitudinales du paysage (le coteau – la plaine – la vallée) sont renforcées par la création de coulées vertes dans lesquelles s'insèrent des liaisons piétonnes et cyclistes.

Les lignes transversales se structurent par des alignements de hautes tiges, des haies bocagères et/ou un traitement paysager de thalweg.

Le vocabulaire végétal s'inscrit dans la tradition du paysage régional. L'aménagement paysager met en exergue trois ambiances végétales, qui retracent les grandes lignes structurelles du paysage, à savoir :

- les coteaux, et plus particulièrement les pieds de coteaux avec une alternance de boqueteaux et de haies bocagères ;
- la plaine avec les haies vives et les arbres de plein vent ;
- la façade sur la Sèvre Niortaise (la vallée) avec des plantations évocatrices des milieux humides et bords d'eau.

6.2. Le thème de L'EAU

6.2.1 - Les noues paysagères

Elles accompagnent unilatéralement la route et recueillent les eaux de ruissellement venant de la chaussée et de la voie mixte (piétonne + cycliste). Toutes les routes primaires et secondaires, situées dans l'Espace économique Atlansèvre, sont conçues avec un accotement sous forme de noue.

Les noues se caractérisent par un profil en travers évasé, une pente longitudinale faible, et un traitement soigné (modelé « paysager », engazonnement, plantations ponctuelles).

6.2.2 - Le plan d'eau ou l'espace naturel humide

L'implantation d'un plan d'eau ou d'un espace naturel humide à l'intérieur de l'espace économique transforme le secteur des « Champs de Boudet » en un lieu attractif de détente, de promenade, un élément paysager perpétuel qui valorise le cadre de vie. Situé en un point stratégique formé par le nœud routier « A83 – RN 11 – RN 247 » et l'entrée de ville de La Crèche, cet aménagement constitue un point d'appel autour duquel gravitent d'autres activités (sportives, récréatives,…). Le site s'approprie l'eau et se compose autour de l'eau.

6.2.3 - Le stockage temporaire des eaux inondantes

Les ouvrages destinés à gérer les eaux pluviales concourent directement à l'organisation paysagère du site. Les aménagements prennent de multiples formes : espaces verts inondables, mares « asséchées » à décor minéral, terrasses végétales drainantes. La multiplicité des ouvrages de petites dimensions est privilégiée et écarte dans la mesure du possible l'utilisation systématique du bassin « à sec » à grande échelle.

6.2.4 - Les « fonds » de thalwegs

Les thalwegs existants génèrent des axes d'écoulement qu'il est souhaitable de conserver. Leur présence contribuent à une meilleure « lisibilité » de la ressource naturelle que représente la pluie.

L'eau temporaire contribue à la valorisation des espaces extérieurs autour des bâtiments, et constitue, chaque fois que l'opportunité se présente, le canevas du traitement des eaux pluviales.

6.3. Le thème du VEGETAL

6.3.1 - La reconquête végétale

L'ambition du projet consiste à retrouver l'identité paysagère à travers un vocabulaire végétal local, volontairement épuré.

L'identification du « pays » se fait par la présence dominante de l'érable champêtre, décliné sous différentes formes (haute tige solitaire, arbre d'alignement, cépée, arbrisseau, haie taillée). Il impose une image cohérente à l'espace économique.

Toutefois, pour répondre à une fonction de « repère » des différents secteurs du site, ainsi qu'à une meilleure « lisibilité » de la logique paysagère, quelques essences complémentaires accompagnent l'érable champêtre le long des trois lignes structurantes du paysage, à savoir :

- les coteaux, et plus particulièrement les pieds de coteaux, sont repérables par le chêne, l'érable sycomore, le charme et le noyer ;
- la plaine se détache par le tilleul, le merisier et l'alisier ;
- la façade orientée vers la Sèvre Niortaise se distingue par le frêne et le saule.

6.3.2 - Les coulées vertes

Les « coulées vertes » sont des espaces collectifs réservés à un traitement paysager qui associe réseau piétons/cyclistes, bandes boisées, boqueteaux, et prairies fleuries.

La mise en place des coulées vertes accentue les grandes lignes structurelles du paysage et conforte certains axes transversaux. Elles fonctionnent en même temps comme une ceinture verte autour du site, s'adossant sur la coulée verte entre la Z.A. Mendès France Niort et Chauray.

Le traitement paysager, adopté pour les coulées vertes, répond à plusieurs attentes :

- préserver une partie du site en espaces naturels, en pratiquant la gestion différenciée ;
- assurer la diversification de la flore et de la faune ;
- réduire l'entretien ;
- sensibiliser le public à la qualité environnementale de tels espaces qui se distinguent des espaces verts dits « classiques » par leur aspect et leur mode de gestion.

6.3.3 - Les haies bocagères à trois strates

L'implantation des haies, telle qu'elle figure sur le plan de référence, conforte la trame paysagère. Ces haies bocagères sont constituées de trois étages :

- des arbres conduits en haut-jet ;
- des arbres conduits en cépée ;
- des arbustes buissonnants.

6.3.4 - Les lisières paysagères et boisées

Les lisières paysagères ont avant tout une vocation d'écran végétal, générant une barrière visuelle entre des espaces à caractère fortement opposé. Ces lisières se présentent sous forme de bandes boisées ou de boqueteaux.

Elles constituent une charnière paysagère entre le coteau de Chavagné et la plaine, séparant le hameau de l'Espace économique Atlansèvre. Plusieurs lisières s'appuient également sur le talus de l'autoroute A83, créant ainsi une succession d'ouvertures et de fermetures visuelles, qui rythme davantage la séquence autoroutière et met en exergue certaines façades de l'espace économique.

6.3.5 - Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres contribuent à structurer l'espace, mettent en scène certains points stratégiques ou se transforment en portes végétales.

6.4. Le thème des LIAISONS

6.4.1 – Les liaisons douces

Les liaisons pédestres et cyclistes font partie des éléments fédérateurs du paysage :

- elles relient les trois grandes lignes structurelles du paysage ;
- elles tissent des liens forts entre le centre urbain de La Crèche et les hameaux ;
- elles facilitent les déplacements à l'intérieur de l'espace économique ;
- elles se connectent à long terme au futur réseau intercommunal.

Ces liaisons se déclinent sous forme de « voie mixte » en béton balayé, réservée aux piétons et aux cyclistes. Toutefois, compte tenu de sa grande souplesse d'utilisation, il ne serait pas étonnant que la voie mixte soit empruntée par les promeneurs en rollers ou les joggeurs.

Le concept de la voie partagée s'appuie sur la reconnaissance mutuelle entre les usagers. Les flux ne seront jamais très importants ce qui permet de réintroduire la notion de « cohabitation ».

L'espace économique est avant tout emprunté par les véhicules légers et les poids lourds. Toutefois, la réalisation d'un réseau piétons/deux roues, accompagné d'un traitement paysager, contribue à la valorisation du site. En développant les liens de proximité, l'usage de l'automobile, pour les trajets très courts, ne sera plus systématiquement privilégié.

6.4.2 – La voirie

L'aménagement de la voirie interne, et notamment les artères principales qui structurent l'espace économique, devient un enjeu paysager important dans le cadre du traitement des liaisons et des espaces publics. Il s'agit de réserver à cette voirie une emprise foncière notoire, permettant d'inclure à la fois :

- une chaussée à double sens ;
- une voie mixte (cfr art. 6.4.1) ;
- une noue paysagère ;
- un accompagnement végétal sous forme d'espaces engazonnés et plantés.

Le stationnement unilatéral est, soit intégré dans l'emprise des noues, soit dans l'emprise des espaces plantés et engazonnés.

Les profils-type et les préconisations paysagères, retenus par l'étude paysagère pour la requalification de la zone d'activités existante, sont adoptés sur l'ensemble du site.

6.5. La requalification de la zone d'activités existante

La requalification paysagère des secteurs « Les Grands Champs » et le « Centre Routier » adopte les mêmes orientations que celles définies pour les secteurs d'urbanisation future. Elles visent une meilleure lecture du site actuel et une meilleure cohérence en terme d'image et d'usage entre secteurs actuels et futurs.

Toutefois, n'ayant pas été intégrées dans une planification en amont des opérations réalisées, les orientations ne pourront se transformer qu'en actions de moindre envergure (problèmes d'emprises, contraintes techniques).

ARTICLE 7. Les moyens humains

7.1. Les signataires

La présente Charte paysagère engage le groupement intercommunal, à savoir la Communauté de Communes « Arc-en-Sèvre », et chaque commune membre.

La validation est faite par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes « Arc-en-Sèvre » dont l'acte est annexé à la présente Charte.

A l'échelon communal, l'adhésion à la présente Charte paysagère se traduit par la délibération du conseil municipal des deux communes dont le territoire est directement concerné par l'Espace économique Atlansèvre :

- François
- La Crèche

Les élus de ces communes s'engagent à respecter les orientations du projet paysager, à mettre en place les actions soutenues en faveur du paysage et mettre en œuvre tous les moyens pour que les objectifs du projet soient atteints.

L'Etat et le Conseil Général des Deux-Sèvres s'engagent, par leur signature, à faire respecter les principes définis dans le corps de la charte, et à en appliquer les préconisations sur le territoire qui les concerne.

Pour assurer un engagement optimal de la Charte paysagère, les partenaires économiques privés sont directement impliqués dans l'approbation du présent document contractuel. Une structure représentative de l'ensemble des acquéreurs (sous forme d'association) ou individuellement les propriétaires des lots s'engagent, en signant la présente Charte, à s'impliquer activement dans la réussite du projet.

7.2. Les partenaires

Le partenariat est recherché auprès d'autres institutions et aménageurs du territoire pour la réalisation de certaines actions concrètes : Autoroutes du Sud de la France, Electricité de France, France Télécom,…

Sur la base des orientations de la Charte paysagère, les signataires ont la possibilité de passer des conventions spécifiques avec les partenaires, permettant l'engagement sur des actions précises.

L'engagement des acteurs se concrétise également au travers d'un engagement général, traduit par la convention de type « porter à connaissance global » dans laquelle les signataires de la Charte s'engagent à fournir les éléments du présent document dont les partenaires ont besoin pour exercer leur mission. Les partenaires, eux, s'engagent à prendre en compte les choix réalisés par les signataires de la Charte. Ces partenaires sont notamment le Conseil Régional, la DIREN, le CAUE, la CCI, le pays du haut Val de Sèvre.

ARTICLE 8. Les moyens financiers

Ils sont mobilisés par les signataires et les partenaires de la Charte paysagère.

Ceux-ci s'engagent sur des objectifs économiques et financiers, en prenant en charge les opérations apportant une réponse qualitative et cohérente à l'aménagement paysager de l'Espace économique « Atlansèvre ».

ARTICLE 9. L'évaluation annuelle des initiatives

Comme pour tout contrat qui regroupe de multiples acteurs, l'évaluation des initiatives prises dans le cadre de la Charte paysagère est nécessaire. Elle portera sur :

- le dispositif lui-même
- les actions réalisées ou engagées selon le programme des actions défini dans la charte.

Les signataires de la présente charte s'engagent à participer et à faciliter l'évaluation de leurs actions.

Pour aboutir à une démarche constructive, un Comité de Suivi est créé qui repose sur une composition mixte et paritaire entre acteurs publics et acteurs privés, signataires de la présente charte. Le rôle du Comité de Suivi est de suivre l'engagement de la Charte paysagère dans sa totalité, d'évaluer les actions engagées, de proposer de nouvelles orientations pour compléter et actualiser la charte.

Le Comité de Suivi devra se prononcer une fois par an sur l'évaluation des initiatives, au vu d'un rapport de synthèse élaboré sous sa responsabilité, et incluant une grille d'analyse qui permet de s'assurer que :

- l'action projetée est conforme aux principes de la charte ;
- l'action a été réalisée en conformité avec la charte.

Ce rapport est l'objet d'une communication publique.

ARTICLE 10. Durée et modalités de révision de la charte

La Charte est révisée tous les dix ans, ou avant à l'initiative de la collectivité et/ou des autres signataires, selon les mêmes modalités de partenariat qui ont prévalu à son élaboration.

-oOo-

Le paysage concerne tout le monde et chacun porte la responsabilité de son devenir.

Les engagements relèvent de la seule autorité des signataires qui sont mutuellement garants du respect de la charte.

Par conséquent, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Le signataire respecte l'engagement défini à l'article 2 de la présente charte.
Il s'implique dans le domaine de compétence qui lui est propre.
Il garantit la transmission officielle de cette charte à son successeur qui poursuivra l'engagement pris.

Monsieur le Président de la Communauté de Communes
(signature avec la mention « lu et approuvé »)

Monsieur le Maire de François
(signature avec la mention « lu et approuvé »)

Monsieur le Maire de La Crèche
(signature avec la mention « lu et approuvé »)

Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres
(signature avec la mention « lu et approuvé »)

Monsieur le Président du Conseil Général des Deux-Sèvres
(signature avec la mention « lu et approuvé »)

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à …….

Le ……. 2004

COMMUNE DE LA CRECHE
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
avec la Déclaration d'Utilité Publique
en vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIPTION	APPROBATION
Elaboration	22 novembre 2002	25 juillet 2006
Modification simplifiée n°1	2 mars 2016	25 Mai 2016
Modification simplifiée n°2	30 novembre 2016	29 mars 2017
Modification simplifiée n°3	24 mai 2017	12 juillet 2017
Mise en compatibilité		09 Mai 2018

PLU de LA CRECHE
Mise en compatibilité du PLU avec la Déclaration d'Utilité Publique
En vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre

Liste des pièces du dossier

1 – Notice explicative de présentation de la mise en compatibilité
Le rapport de présentation du PLU approuvé le 25 juillet 2006 n'est pas modifié

2 – Plans de zonage
- **Extrait du plan après mise en compatibilité**

3 – Orientations d'aménagement et de programmation
Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est créée sur les secteurs de Baussais 2 et de Groies Perron 2.

Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées.

1 – Notice explicative de présentation

SOMMAIRE DE LA NOTICE EXPLICATIVE

1. Présentation de la procédure de mise en compatibilité 5
1.1. Présentation générale de la procédure 5
1.2. Déroulement de la procédure 5
1.3. Contenu du dossier de mise en compatibilité 5
1.4. Evaluation environnementale 6
1.5. Consultation de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO 6
2. Présentation du projet 7
2.1. Eléments de contexte 7
2.2. Intérêt général du projet 8
2.3. Présentation de l'aménagement projeté 13
3. Incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation 16
4. Incidences sur l'environnement : demande d'examen au cas par cas 18

Préambule
Le présent dossier porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de La Crèche, dans les Deux-Sèvres, avec le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre qui fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.

1. Présentation de la procédure de mise en compatibilité

1.1. Présentation générale de la procédure

Lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.

Le Préfet appréciera, sur la base d'un dossier transmis par le Maître d'ouvrage, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération. C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

1.2. Déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

- L'examen du dossier par le préfet :
Au vu du dossier transmis par l'EPF, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de La Crèche. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

- L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :
Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de La Crèche avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un ***examen conjoint*** *de :*

L'Etat.
L'EPCI compétent en matière d'urbanisme
La Région.
Le Département.
Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).
L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.

Les maires des communes intéressées par l'opération sont invités à participer à cet examen conjoint.
Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cet examen conjoint se traduira par l'organisation d'une **réunion ad hoc à l'initiative de l'État**.
Le compte-rendu de cette réunion est joint au dossier mis à l'enquête publique.

- L'enquête publique conjointe :
L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la *ville de La Crèche*.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la *ville de La Crèche* avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil Communautaire. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable.

- La Déclaration d'Utilité Publique
Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage

1.3. Contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets:

1/La présentation du projet soumis à enquête,

2/Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.

- un extrait du plan après modification
- Une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est créée sur les secteurs de Baussais 2 et de Groies Perron 2.

Les autres pièces de ces documents d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

1.4. Evaluation environnementale

Le présent dossier est soumis pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision ou de **leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique** ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, **après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de 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.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est : **La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable** pour **les plans locaux d'urbanisme**.
L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est saisie par la personne publique responsable. Elle est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

L'autorité est saisie à **un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas**.
La personne publique responsable transmet au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :
1° Une description des caractéristiques principales du document ;
2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Dès réception de ces informations, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), **en accuse réception.**
La consultation des autorités mentionnées à l'article R. 104-24 est réputée réalisée en l'absence de réponse de l'autorité consultée **dans un délai d'un mois** à compter de sa saisine.
L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de **deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme.**
Cette décision est motivée. **L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.**
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est mise en ligne. Elle est jointe, le cas échéant, au dossier d'enquête publique.

C'est la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre qui saisit la Mission régionale de l'environnement et du développement durable.

1.5. Consultation de la Chambre d'Agriculture et de l'INAO

Lorsque le projet de modification du PLU prévoit la réduction des espaces agricoles ou forestiers, la sollicitation préalable des avis de la chambre d'agriculture et de l'INAOQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité) et le cas échéant le Centre régional de la Propriété Forestière s'impose aux termes de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime.

2. Présentation du projet

2.1. Eléments de contexte

2.1.1.Présentation de la Communauté de Communes :

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre est située dans le Département des Deux-Sèvres. Elle couvre 19 communes, 34 630 hectares et un peu plus de 30 000 habitants.
Elle est située au Nord Est de la Communauté d'Agglomération de Niort, en limite de celle-ci, et s'étend jusqu'en limite du département de la Vienne. Le territoire est traversé par deux autoroutes : A 83 en direction de Nantes (axe Est ouest à l'extrémité sud du territoire) et A10 (axe Nord Est / Sud Ouest de part en part du territoire), ainsi qu'une route départementale de première catégorie la Rd611 qui suit le même axe que l'A10.

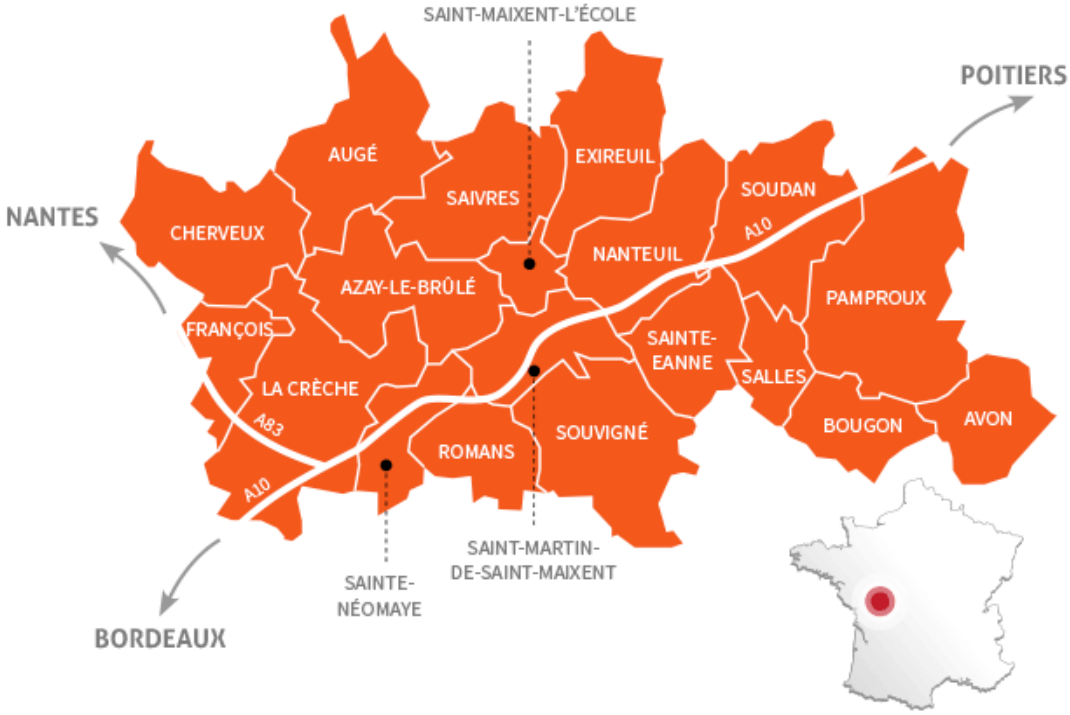


Figure 1 : Le territoire de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre gère plusieurs zones d'activités économiques intercommunales dont la principale, appelée Atlansèvre, est située sur les communes de François et de la Crèche.

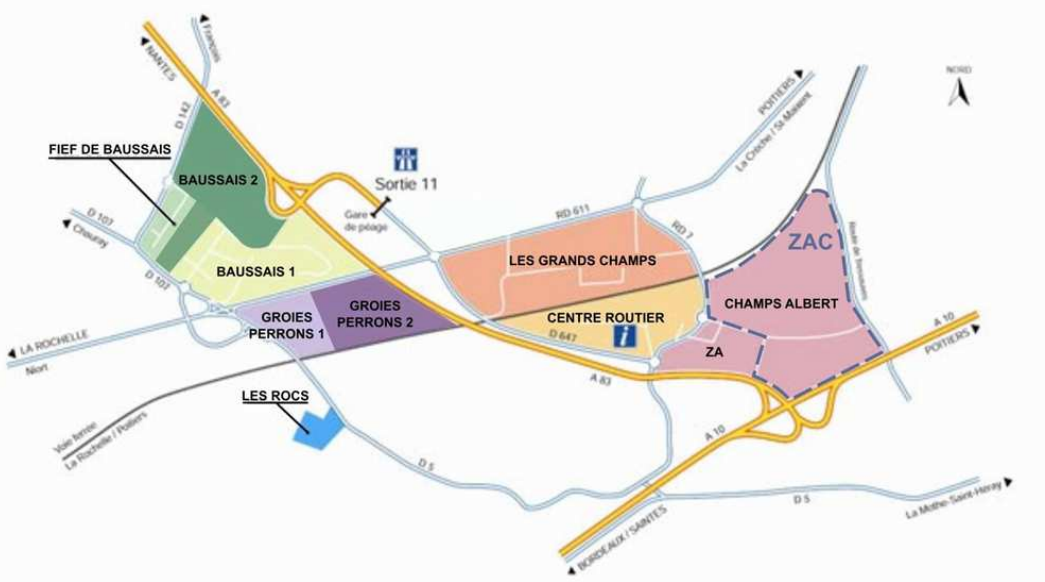
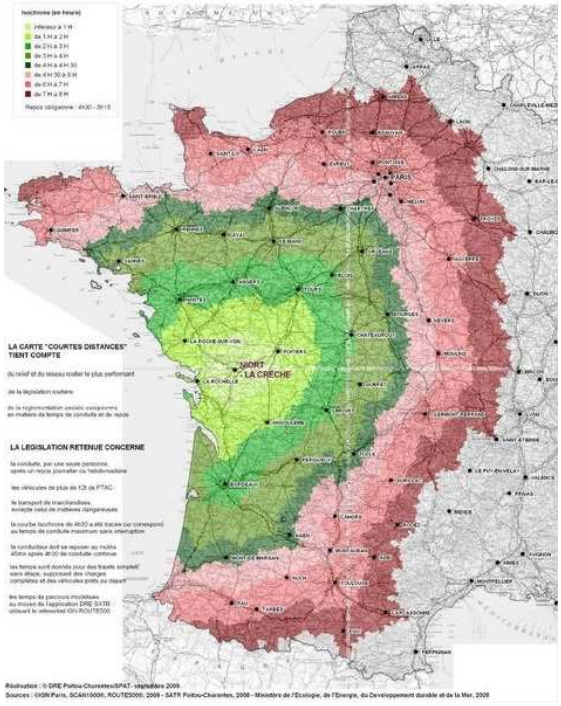


Figure 2 : Le parc d'activité d'Atlansèvre
Source : Communauté de Communes Haut Val de Sèvre

2.1.2. Présentation d'Atlansèvre

Le site d'Atlansèvre s'est historiquement développé depuis plus de trente ans le long de la RD611, accès historique à Niort depuis Paris,
Son développement s'est fait en lien étroit avec le déploiement des infrastructures de transports que l'on retrouve à proximité :

- Initialement un échangeur permettant de desservir le Nord de l'agglomération Niortaise depuis l'A10, renforce l'attractivité du ce pôle économique qui s'oriente vers des activités de logistique.
- Le raccordement ultérieur de l'A83 sur l'A10 au droit de cet embranchement offre ensuite de nouvelles perspectives vers l'Ouest et la Bretagne.
- La présence de la voie ferrée Poitiers – La Rochelle a permis d'offrir des perspectives de développement du ferroutage qui font d'Atlansèvre une plateforme multimodale de premier ordre (avec également un accès à la mer par l'intermédiaire du port de la Rochelle) suite à la création d'une ITE sur le centre routier. Une seconde ITE est actuellement à l'étude pour embrancher le site de Champs Albert. Toutes ces infrastructures s'intègrent dans le développement de la plateforme Niort Terminal



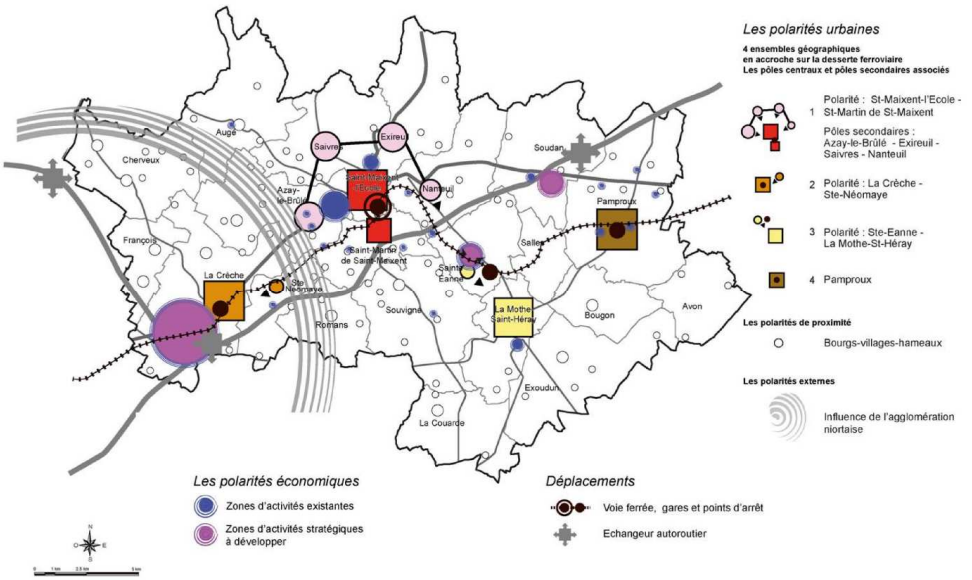
Cette situation au centre de l'arc Ouest Atlantique offre l'opportunité d'acheminer rapidement les marchandises vers une grande partie du territoire national comme le montre l'illustration ci-contre.
La proximité immédiate des pôles urbains de Niort et Saint Maixent l'Ecole renforce également l'expansion de ce site économique qui accueille aujourd'hui plus d'une centaine d'entreprises.

La situation stratégique du pôle économique Atlansèvre concourt sans aucun doute à son attractivité.
Cet attrait a ainsi permis de développer un pôle économique diversifié de plus d'une centaine d'entreprises réparties sur huit parcs d'activités (hôtellerie, tertiaire, artisanat, industrie et logistique) sur une superficie de l'ordre de 290 hectares, accueillant environ 2000 salariés. Le taux de remplissage a dépassé les 80% et certains parcs d'activités « thématiques » sont saturés, ce qui explique la volonté de mettre rapidement à disposition de nouveaux espaces pour l'accueil d'activités économiques.

2.2. Intérêt général du projet

Atlansèvre est clairement identifié comme un espace économique prioritaire dans le SCOT du Pays Haut Val de Sèvre. Celui-ci est exécutoire depuis le 4 janvier 2014 et précise sur l'ensemble des 19 communes du territoire, les grandes orientations d'aménagement pour 10 à 15 ans. Les grands axes du PADD du SCOT sont :

- Axe 1 – L'affirmation de l'armature urbaine territoriale dans l'ensemble de ses fonctionnalités et notamment la valorisation des polarités économiques stratégiques
- Axe 2 – La valorisation des aménités territoriales, ferment de la qualité de vie du Pays
- Axe 3 – Un nouveau positionnement afin de garantir l'attractivité et la convivialité locales : un désir d'innovation



Le développement économique du territoire de la Communauté de Communes s'appuie principalement sur trois pôles : Atlansèvre à la Crèche et François, le pôle agroalimentaire de Sainte-Eanne et la zone de Mégy Sud à Soudan.

Nota : le périmètre du SCOT recouvre la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre et 3 communes (la Couarde, Exoudun et la Mothe Saint-Heray) qui ont été rattachées à la Communauté de Communes du Mellois lors de la réforme de l'intercommunalité mise en place au 1er janvier 2014.
Source : extrait du PADD – SCOT du Pays du Haut Val de Sèvre

Concernant Atlansèvre, un schéma directeur a été conçu au début des années 2000 et guide l'aménagement de cet espace. Des études complémentaires précisent aujourd'hui l'extension du pôle économique.

Le pôle est configuré en différents parcs d'activités économiques en fonction des grands domaines qu'il accueille pour limiter les conflits d'usage et créer une véritable synergie entre les entreprises. Cf Figure 1
En 2016, le pôle accueille ainsi 130 entreprises réparties entre les quatre grands pôles d'activités atteignant ainsi plus de 80% d'occupation à l'échelle d'Atlansèvre ; certains parcs d'activités étant totalement saturés. Face à une demande très supérieure à l'offre, il est aujourd'hui nécessaire de proposer de nouvelles possibilités d'implantation.
Dans ce cadre la collectivité a défini une stratégie de développement et identifié les enjeux suivants pour y parvenir :

- Vocation et prospection :
  - Renforcer la vocation d'Atlansèvre à l'échelle de la grande région, étendue au quart Sud-Ouest de la France
  - Valoriser l'hôtel d'entreprises et accompagner les entreprises vers une installation durable, en sortie de l'hôtel d'entreprise
  - Finaliser le remplissage des zones
  - Anticiper la saturation foncière de la zone à l'horizon 2018/2020
  - Continuer à maîtriser la vocation des zones d'activités
- Anticipation et innovation
  - Anticiper les besoins à venir des entreprises
  - Assurer le maintien des capacités industrielles
  - Renforcer les activités autour de la filière logistique
  - Entrer en capacité d'accueillir les secteurs d'activités du futur
- Animation et implication des entreprises
  - Poursuivre la montée en puissance et le dynamisme de l'animation
  - Faire du pôle des entrepreneurs une force de développement
- Image et visibilité
  - Renforcer les liens d'Atlansèvre avec le territoire
- Environnement et circulation :
  - Renforcer la cohérence et l'exemplarité environnementale d'Atlansèvre
  - Faciliter les circulations entre et au sein des zones

⇨ Une demande croissante de l'artisanat et des services sur Atlansèvre

Les principales demandes identifiées par la collectivité concernent l'implantation d'activités d'artisanat ou de services. Elles sont d'autant plus importantes que le site de Baussais II permet d'envisager une forte lisibilité depuis l'A83 ce qui le rend particulièrement attractif. En effet, l'effet vitrine est ainsi essentiel pour certaines de ces entreprises qui bénéficient en outre de la proximité de l'échangeur autoroutier pour intervenir sur un territoire étendu.

Sur 1 an, la répartition des demandes se décompose de la façon suivante :
- 54% de recherche de bâtiment (atelier, entrepôts logistiques, bureaux…)
- 46% de recherche de terrain

Pour la partie bâtiment, certaines demandes ont pu être satisfaites par l'offre existante et notamment celle de la Communauté de communes avec son hôtel d'entreprises. Concernant l'offre privée, celle-ci offre à ce jour également peu de disponibilités. Des ventes sont actuellement en cours ce qui devrait permettre l'installation de nouvelles entreprises. Les demandes de bâtiment portent aujourd'hui sur de l'entrepôt avec des bureaux d'une surface allant de 500 à 1 000m².

Les demandes non satisfaites récemment portaient sur ce type de bien mais également sur des surfaces plus importantes (+ de 6 000 m²). Afin de développer cette offre privée et d'inciter des promoteurs à investir sur notre territoire, il est nécessaire pour la collectivité d'avoir une offre foncière adaptée.

Les besoins des entreprises en termes de surface et d'activités sont très diversifiés, comme le montre le tableau récapitulant les ventes de terrains réalisées sur Atlansèvre depuis 2012. (voir dossier de justification de la DUP).

⇨ Une demande spécifique d'un industriel sur Atlansèvre

Le groupe PSI est un groupe implanté en France et à l'Etranger qui dispose actuellement d'une unité de production de 15 000 m² sur 7 ha de foncier pour la fabrication de profils et systèmes industriels (Premier profileur français d'ossatures pour ouvrages en plaques cartonnées). La société PSI doit faire face à une forte croissance, qui nécessite le développement de ses infrastructures dans une recherche de rationalisation.

Flux poids-lourds actuels : le site de PSi La Crèche reçoit aujourd'hui :

- de la matière première (bobine d'acier) par train complet (1 train/mois) sur l'ITE de La Crèche au Centre Routier en provenance du Nord de la France. Ces trains sont déchargés sur camions qui sont acheminés sur le site des Grands Champs (soit environ 650 camions/an).
- 3000 camions/an correspondant pour moitié chacun aux entrées et sorties de marchandises.

Le site historique de PSI sur le parc d'activités de Grands Champs à la Crèche est aujourd'hui saturé et l'entreprise est en recherche de foncier adapté à ses besoins. Par choix de ses dirigeants et compte tenu de l'implantation stratégique de l'espace économique Atlansèvre, le groupe souhaite ancrer son développement par l'ajout d'activités complémentaires sur La Crèche et assurer une production française de ses produits. Pour ce faire, le site de Groies Perron 2 correspond aujourd'hui à ce développement pour les raisons suivantes :

- La proximité du port de La Rochelle,
- Un embranchement fer,
- La facilité d'accès aux axes autoroutiers permettant de desservir rapidement l'Ouest de la France et Paris,
- La proximité du site PSI existant.

PSi prévoit un développement en 3 temps sur Groies Perron (cf plan d'aménagement ci-après) :

- 2017 : PSi a déjà fait l'acquisition d'une parcelle de 3,6 ha sur Groies Perron 1 pour la construction d'un nouveau de site de production (nouveaux produits) sur environ 8000 m². Le projet est aujourd'hui en cours d'étude et un dépôt de permis de construire pour ce site est prévu pour septembre 2017.
- D'ici à 2 à 3 ans : la construction de l'atelier n°1 (15 000 m²) et l'agrandissement du site (8000 m²) pour lequel le permis de construire sera déposé en 2017
- La construction et l'aménagement d'une installation embranchée permettant de recevoir sur site un train complet. L'emprise de la voie ferrée ainsi que la plateforme de déchargement nécessite une surface de 7 000 m²
- D'ici à 5ans : la construction des ateliers 2 (15 000 m²) et 3 (6 000 m²) ainsi que du stockage extérieur (10 000m²).

Soit à terme une surface de bâtiment couvert de 59 000 m²

A noter que l'industriel réalisera in situ ses aménagements de traitements pluviaux ainsi que ses espaces verts.

Le développement de Groies Perron II est ainsi la seule opportunité pour développer l'activité sur site, dans la mesure où la contrainte de l'autoroute peut être dépassée grâce à une liaison existante utilisant l'ouvrage d'art en parallèle de la voie ferrée. Cette option permet à terme d'envisager une entité foncière unique, répartie de part et d'autre de l'A83 et reliée par cette voie.
Le site de Groies Perron II offre par ailleurs la possibilité d'être embranchable, demande formulée par PSI à la collectivité à plusieurs reprises dans la mesure où l'usine actuelle n'a pas d'accès direct à ITE du centre routier, ce qui réduira à termes les rotations de Poids Lourds générées par l'activité de PSI en direction de l'ITE.

Emploi local :

- 150 créations de postes sont envisagées sur ce site,
- l'objectif pour le groupe PSi est également de ramener sur le site de La Crèche une production actuellement réalisée à l'étranger et d'aller vers une offre globale fabriquée en France.

Groies Perron 2 permettra à PSI de bénéficier d'une continuité de site (avec celui de la ZA Grands Champs). Celle-ci assurera une sécurisation des flux entre les 2 sites (l'actuel et le futur) puisque le chemin rural sera cédé par la mairie de LA CRECHE à l'entreprise qui en fera une voirie lourde. Les flux de poids-lourds emprunteront cette voirie dédiée/interne et ne se feront pas par conséquent sur la RD 611. Ce système de navettes internes et sécurisées entre les deux sites constituera également un gain productif pour l'entreprise.

Flux du nouveau site :

- le futur embranchement ferré permettra de recevoir par train l'équivalent de 3400 camions/ an pour alimenter les ateliers 1 et 2 et 3500 camions/an pour l'atelier 3 (dédié à une activité nouvelle complémentaire). Ce sont autant de poids lourds en moins sur les axes routiers environnants.
- PSi prévoit la création de son propre embranchement ; les trains acheminés directement sur le site ne nécessiteront plus de chargement/déchargement et de transport par camions. Cette organisation permettra l'absence de rupture de charges.
- Les flux de camions sur ce nouveau site ont été comparés selon diverses hypothèses d'implantation :
    - Site actuel + site Groies Perron 2 : correspond au projet détaillé ci-dessus
    - Site actuel + site sur zone non embranchée : correspond à l'exploitation du site actuel de PSI auquel vient se rajouter une extension sur un autre site (hors Groies Perron 2) non embranché
    - Site actuel + site embranché (ZAC) : correspond à l'exploitation actuelle du site actuel de PSI auquel vient se rajouter une extension sur un autre site embranché sur la ZAC Champ Albert par exemple
    - Site embranché (ZAC) regroupant le site actuel : correspond à l'exploitation complète sur un autre site embranché type ZAC Champ Albert. L'exploitation sur le site actuel étant abandonnée. (sachant que Champ Albert serait trop petit pour déménager et prévoir les extensions)

Estimations des flux camion/an					
	Actuellement	hypothèses d'implantation			
	Site PSi	Site actuel + site Groies Perron 2	Site actuel + site sur zone non embranchée	Site actuel + site embranché (ZAC)	Site embranché (ZAC) regroupant le site actuel
Flux entrant sur site PSI	2000	188	188	188	188
Flux entrant via ITE	650	directement sur ITE du site	7550	directement sur ITE du site	directement sur ITE du site
Navette entre sites	0	interne	3000	3000	interne
Flux sortant site PSI	2000	7000	7000	7000	7000
Total flux hors site	**4650**	**7188**	**17738**	**10188**	**7188**

L'hypothèse de l'extension sur Groies Perron 2 est la solution la plus proche de l'entrée d'autoroute. C'est celle qui génère le moins de trafic hors site et par conséquent sécurise mieux les flux routiers. Celle d'un site regroupé sur une zone embranchée poserait la question du devenir du site actuel. Il s'agirait d'une friche à l'entrée de l'Autoroute.
L'alternative à l'implantation sur Groies Perron 2 (délocaliser le site actuel et reconstruction de nouveaux bâtiments nécessaires à ce développement) n'existe pas sur les parties d'Atlansèvre déjà aménagées.
Même si des disponibilités foncières embranchables sur la ZAC Champs Albert sont actuellement existantes, elles font l'objet d'études d'implantation par d'autres entreprises locales. Le coût d'un tel projet et le transit entre les différents sites de PSi rendraient ce projet économiquement irréalisable.
A noter également que le site de Groies Perron 2 est viabilisé ce qui limite les coûts d'un tel projet ; en effet, les réseaux sont en attente en fond de ZA Groies Perron 1 au niveau de la placette de retournement.
La recherche permanente d'optimisation des coûts (de production, logistiques, etc.) est la clé de réussite de ce projet industriel pour assurer une production française compétitive.
En cas d'impossibilité de réaliser l'extension sur Groies Perron 2, l'option d'une délocalisation complète de la production à l'étranger pourra être posée avec les conséquences imaginables pour les 80 emplois salariés du site actuel, sans compter les effets induits sur les

sous-traitants et services. Cela conduirait également à la création d'une friche industrielle à l'entrée de l'autoroute préjudiciable au paysage d'entrée d'agglomération et à l'image de la Communauté de Communes.

⇨ Une absence d'alternative

Faisabilité réglementaire

Ce projet d'extension de l'espace économique Atlansèvre vient finaliser l'aménagement prévu au Schéma Directeur du parc d'activités. En effet, aucun autre secteur, ne bénéficie d'un zonage réglementaire aux documents d'urbanisme permettant l'implantation de telles activités sur le site d'Atlansèvre.

Extension d'un des sites moteurs

Le secteur de Champs Albert est réservé à l'accueil d'activités embranchables. Mais les espaces disponibles restant dans ce secteur ne présentent pas un espace d'un seul tenant suffisamment important pour répondre aux besoins de PSI.
Ils sont par ailleurs trop éloignés du site existant.
Des négociations sont également en cours pour accueillir un autre porteur de projet à Champs Albert, ce qui réduirait d'autant les surfaces disponibles dans cette partie d'Atlansèvre.
Ainsi le secteur Groies Perron II offre par l'intermédiaire de l'ouvrage d'art franchissant la voie ferrée une possibilité « d'extension sur site » évitant tout risque de relocalisation de l'industriel en lui offrant la synergie d'installations regroupées au sein d'une enceinte unique.

Création d'un site embranchable

Par ailleurs, le site « libre » de Groies Perron II est le seul à proximité de PSI permettant d'envisager la réalisation à terme d'une ITE répondant aux projets à courts/moyens termes de cette entreprise en forte croissance.

Faisabilité technique

Les sites de Groies Perron II et Baussais II sont actuellement desservis par l'ensemble des réseaux techniques (Electricité, Eaux Usées, Eau Potable…), suffisamment dimensionnés pour permettre le développement et l'accueil de nouvelles entreprises sur ces deux sites.
La présence de ces réseaux permet ainsi de limiter le coût de viabilisation de ces secteurs, mais également « d'amortir » le cout des installations dimensionnées en conséquence lors des premières phases d'aménagement.

Saturation des parcs existants

Le taux de remplissage des parcs d'activités sur le territoire de l'intercommunalité est particulièrement élevé dans la mesure où à l'heure actuelle seulement 5% de la surface totale dédiée à l'activité est proposée à la vente, soit environ 38.5 hectares. Sur cette surface disponible, une grande partie est localisée sur le secteur de Champ Albert à Atlansèvre et fait déjà l'objet de tractation ce qui réduira considérablement la capacité d'accueil d'entreprises à courts termes ; en effet la collectivité enregistre actuellement des demandes pour plus de vingt hectares qui viendrait clôturer la première tranche de Groies Perron et fortement réduire la capacité d'accueil de la ZAC de Champs Albert (11,1 hectares).

Point sur les disponibilités foncières et les contraintes d'implantation (Mai 2017) :

ZAC Champ Albert

Il reste actuellement 4 lots non vendus soit 245 200 m² dont 3 lots pour 223686 m² font l'objet d'étude d'implantation par des entreprises locales.
Les parcs d'activités existants et disponibles comme la ZAC Champ Albert ne permettent pas d'accueillir des implantations de petites tailles. La configuration des terrains permet difficilement le découpage en petits lots. Par ailleurs, un redécoupage de lots engendre des travaux d'aménagement et des coûts qui, répercutés dans le prix de vente des terrains, rendent l'offre foncière non-attractive pour les entreprises.

ZA Baussais 1,

Il reste aujourd'hui 12 lots non vendus dont 5 font aujourd'hui l'objet d'étude de projet d'implantation sérieux (soit 16 631 m²).
Si ces projets se concrétisent (commercialisation 2017) il restera 34 889 m² et la ZA Baussais affichera un taux de commercialisation de 80%.

ZA de Mégy Sud sur SOUDAN offre également des disponibilités foncières.

Lors d'un processus de recherche de foncier par un acquéreur, un cahier des charges est transmis à la Communauté de communes précisant la plupart du temps le lieu d'implantation privilégié.
Aussi, les demandes d'acquisition sur Megy Sud sont quasiment inexistantes, seul 2 % des prospects formulant une demande d'acquisition sur La Crèche, ont un cahier des charges qui correspond à Megy Sud.

ZA du Verdeil sur Ste Eanne est un pôle agroalimentaire qui est constitué exclusivement de terrains privés. Le développement de cette zone pose la question de la gestion des flux de véhicules et de son accessibilité. Sans travaux routiers importants (déviation), la zone peut difficilement envisager de grande extension.
Le projet d'extension de Baussais correspond à une démarche d'anticipation de la Communauté de communes et notamment en prévision de la commercialisation de Baussais1.

Ainsi, les secteurs de Baussais II et de Groies Perron II représentent le meilleur potentiel de développement au regard des infrastructures existantes et du contexte réglementaire pour un accueil diversifié d'activités au sein du territoire ; les deux autres parcs d'activités de Soudan et Sainte Eanne, identifiés en priorité 1 au SCOT étant exclusivement dédiés aux activités industrielles. La capacité d'accueil (terrains viabilisés en vente) dans les autres zones d'activités économiques intercommunales représente à peine 5.5 hectares. Ils sont

situés à Soudan dans la zone dite Mégy Sud, en limite Nord du territoire de la Communauté de Communes, à 20 km de la zone Atlansèvre.

On compte également 3.5 hectares viabilisés et en vente dans la zone d'activités à vocation commerciale située à Azay-le-Brûlé mais celle-ci est uniquement à vocation commerciale et ne répond pas aux mêmes besoins que la zone d'Atlansèvre.

Des acquisitions significatives

Le périmètre d'Atlansèvre ayant été défini il y a plusieurs années dans le cadre du schéma de développement économique de ce pôle, la collectivité a entamé depuis de nombreuses années une politique d'acquisition foncière au travers de négociations amiables ou de préemptions dans le cadre de mutation du foncier.

Aujourd'hui, la collectivité ayant délégué la maîtrise du foncier à l'EPF, ce dernier a poursuivi les négociations foncières et est aujourd'hui titré sur cinq parcelles (XT 11, 17, 41, 43 et XY13) représentant plus de 15.5 hectares.

Par ailleurs ces négociations ont permis d'envisager l'acquisition à courts termes des parcelles XY 4, 11, 12 qui font l'objet d'une promesse de vente.

L'intercommunalité et la commune de la Crèche étant quant à elles propriétaires de 4 parcelles (XT18, 21, 22 et XY6) représentant un peu plus de 2 hectares. L'ensemble de ce foncier représente ainsi plus de 30% du périmètre.

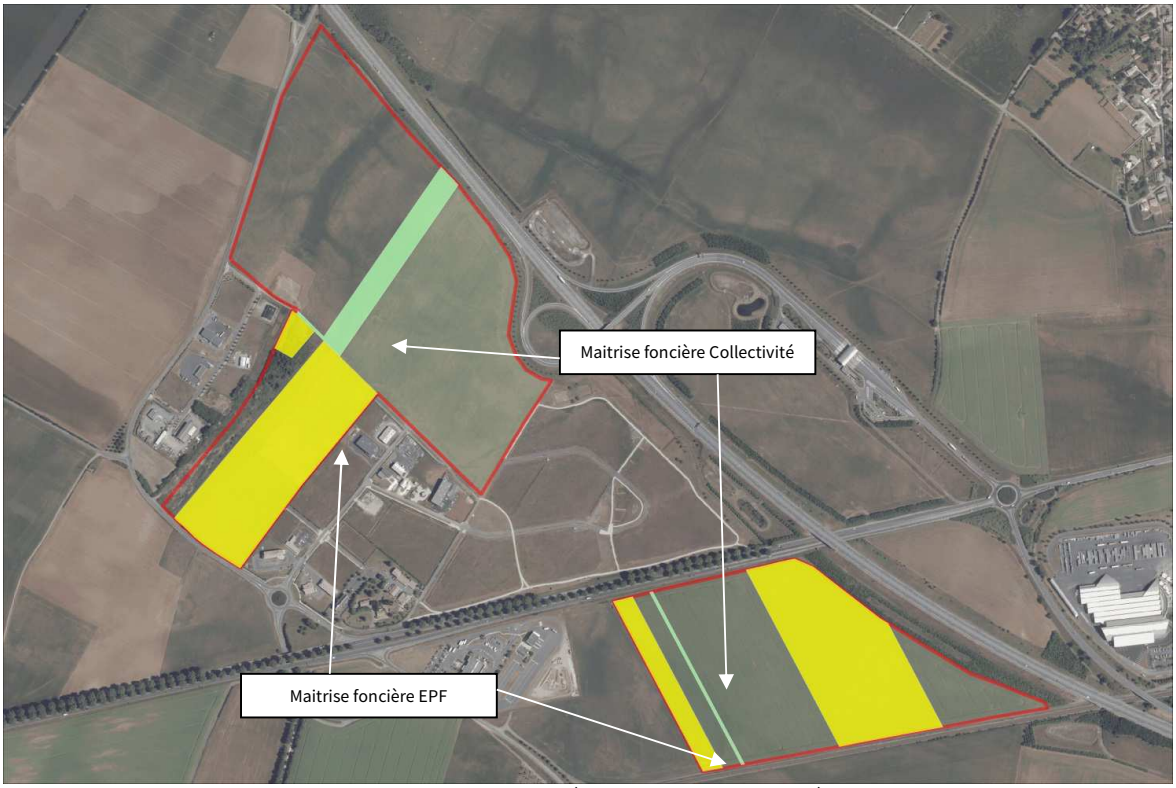


Figure 3 : Acquisitions foncières par la collectivité et l'EPF

Ce contexte est particulièrement pénalisant sur des secteurs où la collectivité a déjà entamé des acquisitions foncières significatives et engagé les études qui ont montré la faisabilité technico-économique de l'opération et l'absence d'impact notable sur l'environnement d'un tel aménagement.

Conclusion : le projet d'extension de la zone d'Atlansèvre présente donc un intérêt général car il va répondre aux besoins d'extension des entreprises endogènes au territoire, d'installation de nouvelles entreprises, de création d'emplois favorisant ainsi le maintien d'un équilibre habitat emploi. Il va permettre également de finaliser des aménagements et des acquisitions foncières déjà amorcés sur ce secteur.
Ce projet aura aussi des retombées sur l'économie locale au travers des travaux d'aménagement et de construction dans un premier temps et dans un second temps, cela aura des effets induits positifs sur les services aux entreprises et aux particuliers que ces nouvelles entreprises et leurs employés pourront utiliser (banques, restaurants, etc).

2.3. Présentation de l'aménagement projeté

Le projet consiste dans l'aménagement de l'extension de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre située sur le territoire des communes de François et de la Crèche. Cet aménagement présente un intérêt général majeur pour la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre pour assurer le développement économique de son territoire (cf les éléments de contexte détaillés ci-dessus). L'acquisition des terrains pour la réalisation de l'opération s'est faite en partie à l'amiable mais la maîtrise totale des périmètres reste difficile au regard de la multiplicité des propriétaires, avec notamment des indivisions. Cela ralentit la procédure d'aménagement et risque de

pénaliser les entreprises en place, qui présentent des besoins de croissance, ou celles désireuses de s'implanter sur ce pôle, impactant dès lors l'emploi sur le bassin économique. Ainsi, c'est dans l'objectif de mettre rapidement en œuvre le projet d'aménagement arrêté par la collectivité que la procédure d'expropriation est engagée.

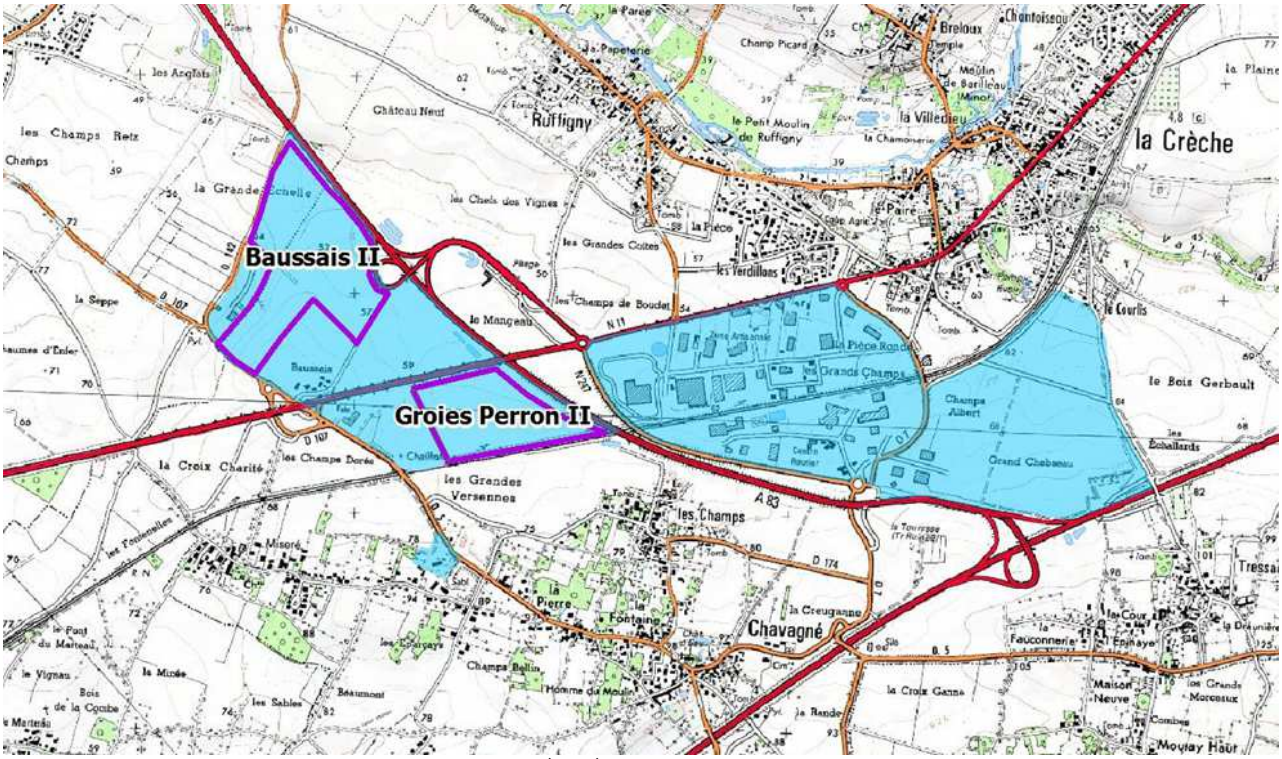


Figure 4 : Périmètres de la DUP

Source : Etude d'impact du projet d'extension de la zone économique d'Atlansèvre – Eau Méga – mai 2016

Le projet d'aménagement s'inscrit dans la charte paysagère réalisée en 2004 qui fait office de schéma directeur de l'aménagement de la zone.

Le périmètre de la Déclaration d'utilité publique porte sur deux secteurs de la zone d'activités intercommunale Atlansèvre : Baussais II et Groies Perron II. La présente mise en compatibilité concerne les deux secteurs.

Les deux secteurs de Baussais II et de Groies Perron II répondent à des demandes d'implantation ainsi qu'à de nouveaux besoins, identifiés par la collectivité. Les deux secteurs d'extensions d'Atlansèvre ont ainsi vocation à répondre aux différents objectifs que cette dernière s'est fixée, à savoir :

- Pour le secteur de Groies Perron II, développer un parcellaire de grande taille adapté à l'accueil d'industries et offrir également l'opportunité à une entreprise, déjà implantée sur site, de créer une Installation Terminale Embranchée (ITE) qui lui offrira un accès direct au transport ferroviaire.

  Les travaux d'aménagement seront assez limités compte tenu de la desserte existante récemment aménagée sur Groies Perron I. Ils concernent principalement l'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics:
  - la création d'un bassin de gestion des eaux pluviales dimensionné de manière à répondre aux prescriptions du dossier « loi sur l'eau »
  - la réalisation d'un boviduc permettant de franchir la RD611
  - la création d'un merlon paysager le long de la RD611.
  - L'aménagement de cette nouvelle ITE prise en charge par l'entreprise PSI, nécessite néanmoins le déplacement d'une ligne HTA située en limite de la voie communale.
  - L'accès sera réalisé depuis la RD5. Des cheminements doux seront également réalisés en parallèle des espaces verts pour permettre l'accès au transport en commun (arrêt de bus…).

- Pour le secteur de Baussais II : l'aménagement d'un parc d'activités à destination d'une cinquantaine de petites et moyennes entreprises orientées vers l'artisanat et les services avec un parcellaire de taille diverse compris entre 1200 et 15 000 m^2.

  Sur le secteur de Baussais II les aménagements sont plus conséquents dans la mesure où la viabilisation de la zone nécessite en premier lieu la réalisation d'une voie primaire sur laquelle seront connectées les voies de desserte secondaires. La première sera connectée sur le RD142 et le RD107 pour créer les deux accès au futur parc d'activités.

  Des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type « noues » seront réalisés dans la coulée verte (aménagée au sein de la vallée sèche) et des marges de recul par rapport à l'A83. Ils permettront de gérer les eaux pluviales de l'opération en période de pluie.

La coulée verte sera connectée à l'ensemble des espaces verts publics qui sont créés de façon préférentielle en périphérie du périmètre. Des cheminements doux seront réalisés en accompagnement de ces espaces et permettront d'accéder aux transports en commun.
Ce secteur devrait être aménagé en quatre phases.

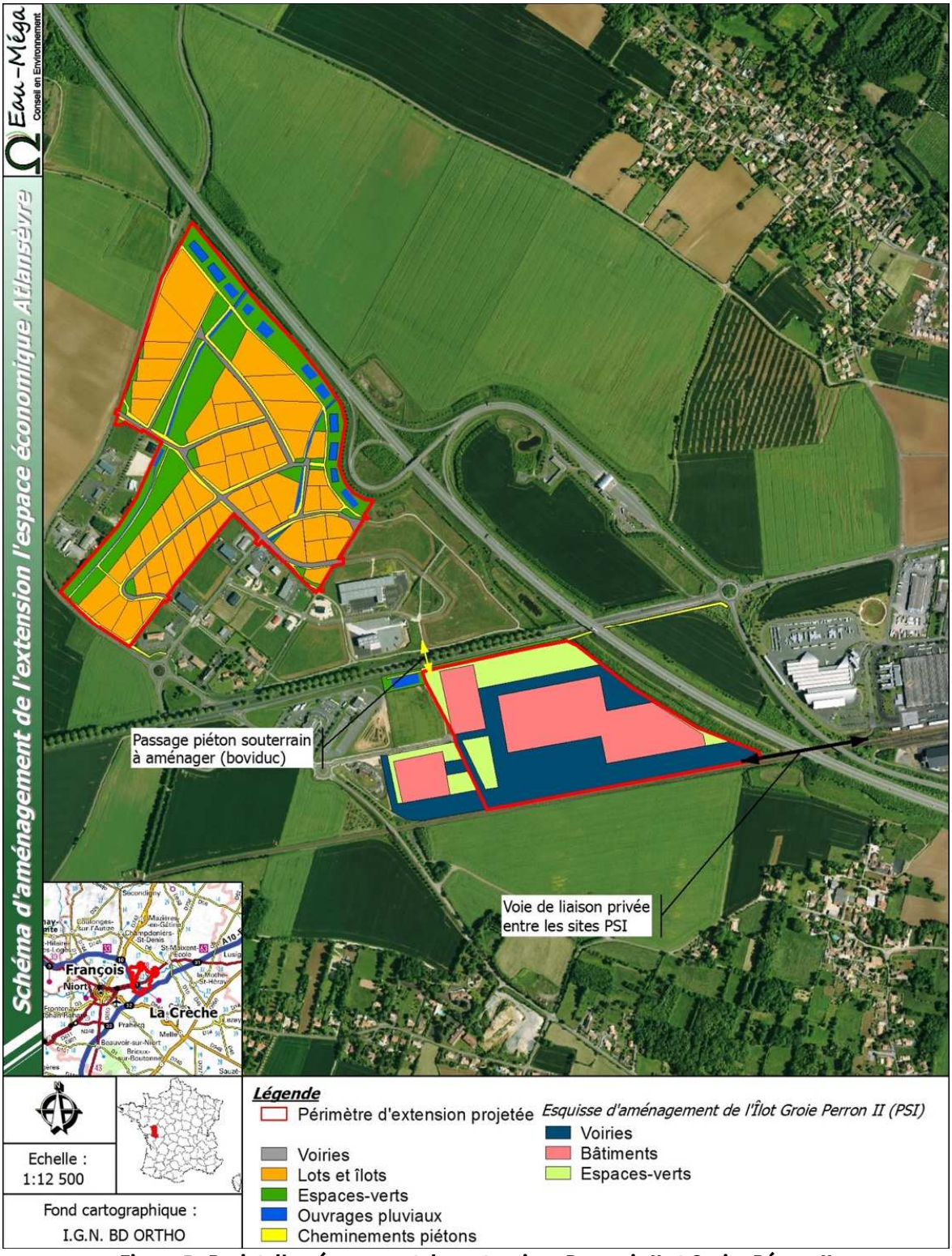


Figure 5 : Projet d'aménagement des extensions Baussais II et Groies Pérron II

Source : Etude d'impact du projet d'extension de la zone économique d'Atlansèvre – Eau Méga – avril 2017

3. Incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation

La réalisation de cette opération n'est pas tout à fait conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans les deux communes (François et la Crèche). Dans le PLU de la Ville de la Crèche, une évolution du zonage s'avère nécessaire afin de le mettre en compatibilité avec le projet envisagé.

⇨ Modification de la trame « espaces à planter » sur le PLU de la Crèche

D'une part, le projet d'aménagement envisagé prévoit la création d'une coulée située au niveau de la vallée sèche présente sur François et justifiée par la nécessité de gérer les écoulements d'eaux pluviales du bassin versant de la zone aménagée. Cette coulée verte est étendue sur le site de l'ancien dépôt de matériaux, situé sur la Crèche en limite de François, afin de préserver le site de toute construction en prévention de risques de pollutions et d'instabilité des sols.

Le PLU de la Crèche n'est pas compatible avec le projet d'aménagement car il prévoit une bande à traiter en « espace à planter », matérialisée par une trame de petits ronds sur le plan de zonage. Celle-ci s'avère trop large par rapport au projet d'aménagement et ne correspond pas à une réalité de terrains : il ne s'agit ni d'une vallée sèche, ni d'un terrain en remblais, ni d'un espace boisé. Il convient dès lors, de supprimer cette bande « d'espace à planter », jusqu'en limite du secteur avec la commune de François.

D'autre part, l'aménagement du secteur de Groies Perron II est destiné au développement d'une grande entreprise déjà présente à Atlansèvre en lui donnant la possibilité de disposer d'un accès à la voie ferrée grâce à la création d'une Installation Terminale Embranchée (ITE).

Le PLU de la Crèche n'est pas compatible avec l'aménagement du secteur de Groies Perron car il prévoit en bordure de la voie ferrée, une bande à traiter en « espace à planter », d'une largeur de 15 mètres, matérialisée par une trame de petits ronds sur le plan de zonage. Celle-ci est implantée le long de la voie ferrée, à l'endroit où est prévue l'ITE sans qu'il existe aujourd'hui aucune plantation à cet endroit. L'embranchement ne peut pas se faire ailleurs et le choix du terrain par l'entreprise PSI est précisément lié à la possibilité de réaliser cet équipement. Aussi le maintien de la bande à planter n'est pas compatible avec la réalisation du projet. Il convient dès lors, de supprimer cette bande « d'espace à planter ».

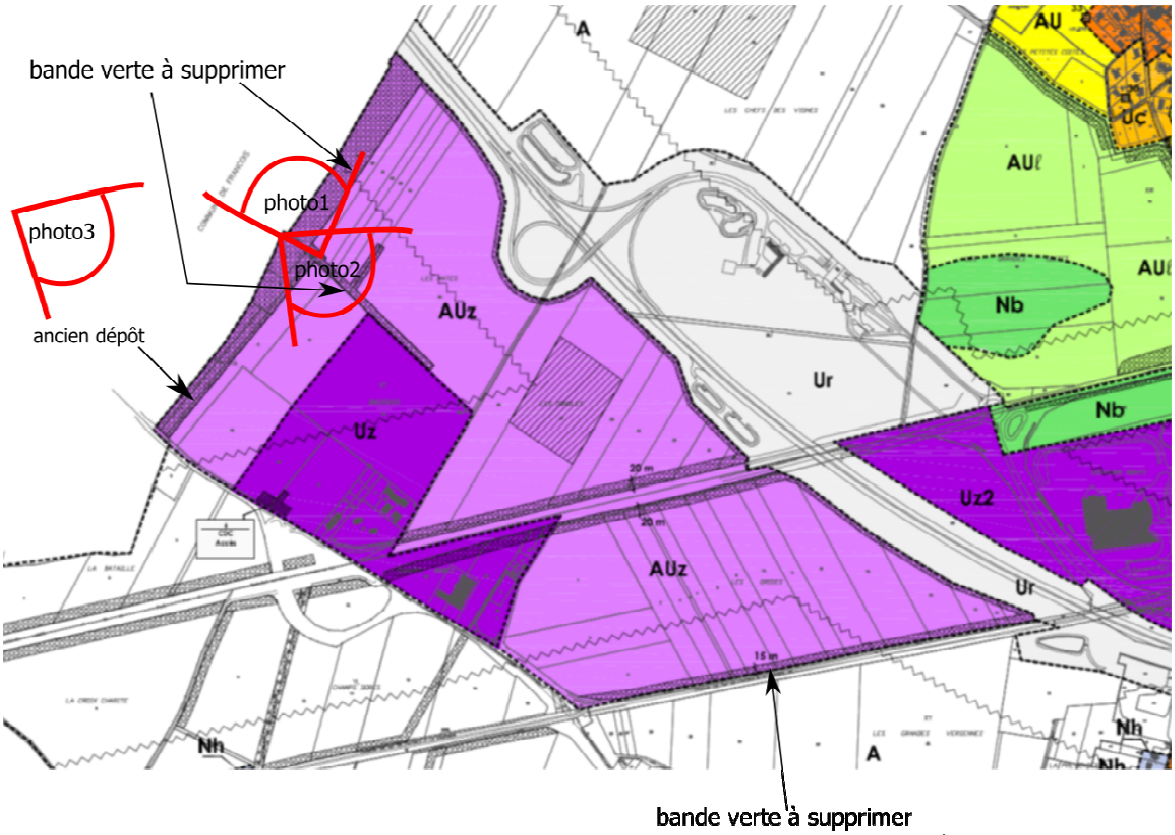


Figure 6 : Extrait du PLU en vigueur avant mise en compatibilité

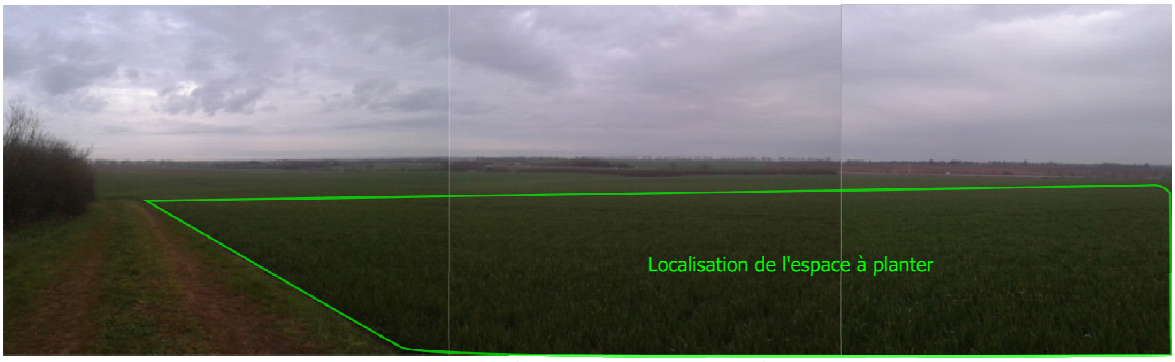


Figure 7 : Vue sur la bande à planter depuis La Crèche vers François

Par ailleurs, la bande verte en bordure du chemin telle qu'elle apparaît sur le plan du PLU de La Crèche ne correspond à aucun boisement ou alignement d'arbre existant (cf photo ci-contre). Il n'est pas nécessaire de la conserver car le projet d'aménagement de la zone prévoit à la place du chemin, une voie de desserte du parc d'activités qui recevra un traitement paysager, comme cela est prévu dans le règlement de la zone AUz.

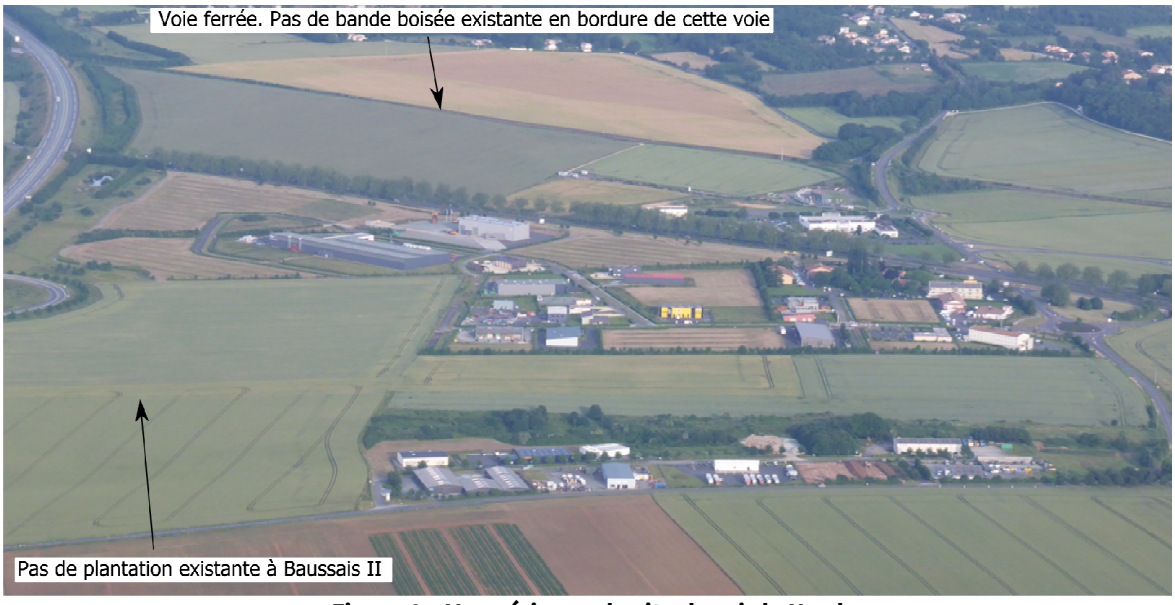


Figure 8 : Vue aérienne du site depuis le Nord

4. Incidences sur l'environnement : demande d'examen au cas par cas

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la Crèche avec la Déclaration d'Utilité Publique en vue de l'extension de l'espace économique Atlansèvre est soumis à examen au cas par cas en vue de déterminer si la réalisation d'une évaluation environnementale est nécessaire. C'est la Mission Régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) qui réalise cet examen.

Cette demande est formalisée dans le code de l'urbanisme. Le dossier doit comprendre 3 parties :

- Une description des caractéristiques principales du document
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en oeuvre du document.
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en oeuvre du document.

Remarques : Il s'agit bien d'examiner les caractéristiques et la sensibilité du site concerné par la mise en compatibilité du PLU de la Crèche et non d'étudier le projet d'extension de la zone économique dans son ensemble. Celui-ci a fait l'objet d'une étude d'impact qui figure dans le dossier de déclaration d'utilité publique.
De fait, la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre s'établit elle-aussi à partir du dossier de mise en compatibilité et non du projet d'aménagement dans son ensemble.

La demande d'examen au cas par cas a été déposée le 18 juillet 2016 et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a répondu par la négative le 15 septembre 2016. IL n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU.

Le dossier relatif à cette demande d'examen au par cas est intégré à ce dossier de mise en compatibilité (voir la pièce 3 à la fin du dossier). Il permet de conclure :
1/ Le contexte environnemental du site faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLU de la Crèche présente peu d'enjeux hormis le paysage et l'artificialisation des sols avec ses effets sur les eaux pluviales.
2/ **La mise en compatibilité du PLU de la Ville de La Crèche avec le projet d'aménagement a peu d'incidence sur l'environnement. Le seul point susceptible d'avoir une incidence est le paysage mais le parti d'aménagement de Baussais II a pris en compte cet aspect dès le départ et réduit l'impact de façon satisfaisante**.
3/ **Concernant le secteur de Groies Perron II**, **la principale sensibilité du site en matière d'environnement est l'impact sur le paysage.**
L'espace à planter qui figure sur le plan zonage du PLU n'existe pas sur le terrain. Dès lors, il n'y a pas d'altération du paysage existant si on supprime la trame « espace à planter » sur le papier.

La question que l'on peut se poser est : est ce que cette suppression aura une incidence sur le paysage lorsque l'aménagement de la zone sera réalisé ?
La volonté des auteurs du PLU était de soigner la perception de la zone dans un grand paysage depuis la RD611. Il s'agissait de structurer le paysage par des plantations boisées. Pour cela, il a été imaginé de végétaliser les limites de la zone en façade avec la RD 611 et en second plan en limite de la voie ferrée.
Toutefois, la perception de la limite Sud de la zone est assez faible aujourd'hui depuis la RD 611 et risque de l'être de moins en moins au fur et à mesure que la zone sera aménagée et bâtie.

- En effet, aujourd'hui, en venant de Niort, on ne perçoit la zone de Groies Perron II qu'au dernier moment au droit de la zone. Auparavant on ne voit la zone d'activités de Groies Perron 1 que lorsque l'on arrive au niveau du passage sous voie de la route de François et de Chauray (RD 107). Les premières constructions (Ecole de Conduite Française et déchetterie) ainsi que les plantations réalisées sur le terrain de ECF et en bordure de la zone de Groies Perron 1 le long de la RD5 masquent complètement la vue sur Groies Perron II.
- En sens inverse, en venant de la Crèche et en direction de Niort, la perception de la zone et de sa limite Sud est encore plus faible car :

  1/ le regard est capté du côté droit par la zone de Baussais,

  2/ la limite de la zone de Groies Perron est relativement éloignée de la vue des passants car elle est située de l'autre côté du terre-plein central de la deux-fois deux-voies. En effet, la largeur de la RD 611 représente 40 m environ soit 20 m entre le terre-plein central et le bord Sud des voies. La perception du fond de la zone en bordure de la voie ferrée est d'autant plus lointaine qu'elle est située à plus de 400 m.

  3/ la vitesse des véhicules circulant sur la RD 611 est de 110 km/h ce qui laisse peu de temps pour appréhender le paysage lointain, situé de l'autre côté des voies.

Par la suite, la limite Sud de la zone de Groies Perron II située en bordure de la voie ferrée sera faiblement perçue depuis la RD 611 dans la mesure où :

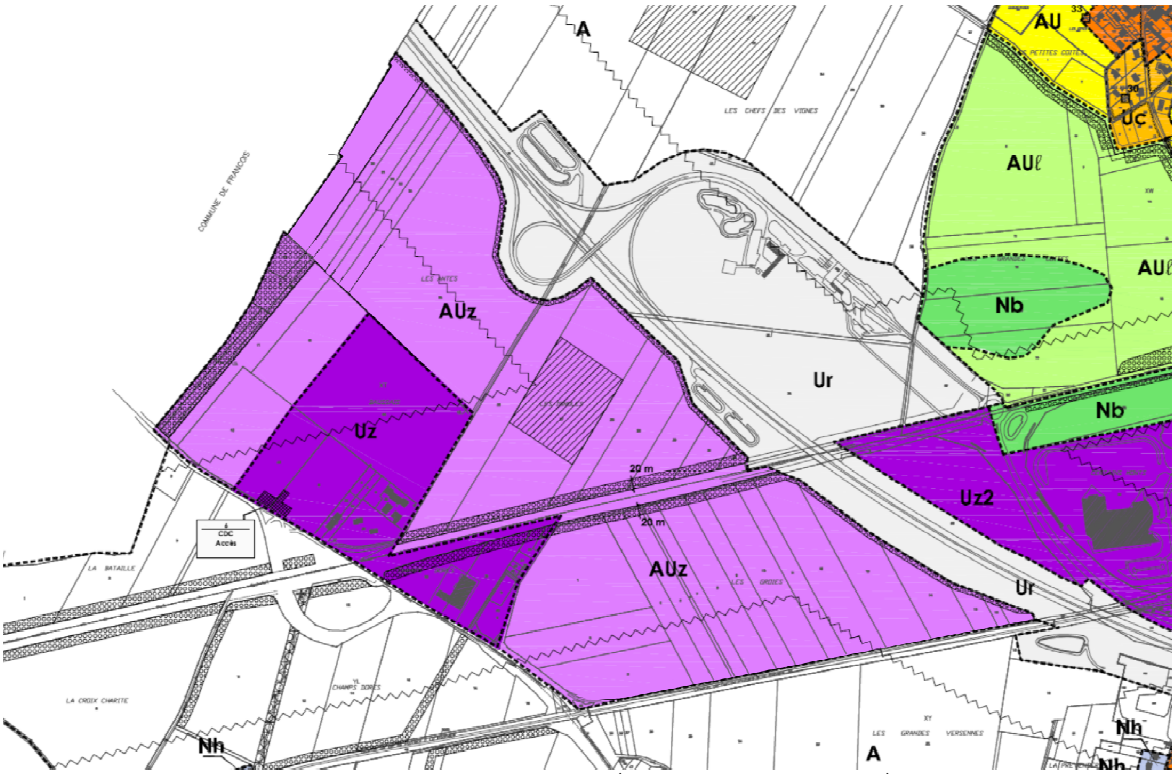
1/ il est prévu des plantations en bordure de la voie départementale : une bande de 20 m de large telle qu'indiquée dans le PLU ;

2/ des constructions industrielles seront implantées entre la RD 611 et la voie ferrée. Les bâtiments masqueront assez vite le second plan en bordure de la voie ferrée.

Dès lors, l'absence de plantations le long de l'infrastructure ferroviaire n'aura pas d'incidence sur la perception de la zone depuis la route de Niort.

2 – Plan de zonage

Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité

3 – Orientations d’aménagement

Ajout d’une orientation d’aménagement sur les secteurs de Baussais II et Groies Perron II

Le sommaire et la carte présentant la localisation des secteurs concernés par les Orientations d’aménagement sont modifiés dans la pièce appelée « orientations d’aménagement » du dossier de PLU. Une nouvelle OAP est insérée à la fin du document p16. Voir les modifications proposées pages suivantes.

SOMMAIRE

Préambule..... 3

I- Les orientations d'aménagement concernant les zones AU

Localisation des secteurs à aménager..... 4

ZOOM 1 : Boisragon..... 5

ZOOM 2 : Miséré..... 6

ZOOM 3 : Le secteur Ouest 7

ZOOM 4 : Drahé..... 8

ZOOM 5 : La Crèche ouest 9

ZOOM 6 : Saint Martin 10

ZOOM 7: La Crèche centre 11

II- Récapitulatif des capacités d'accueil..... 12

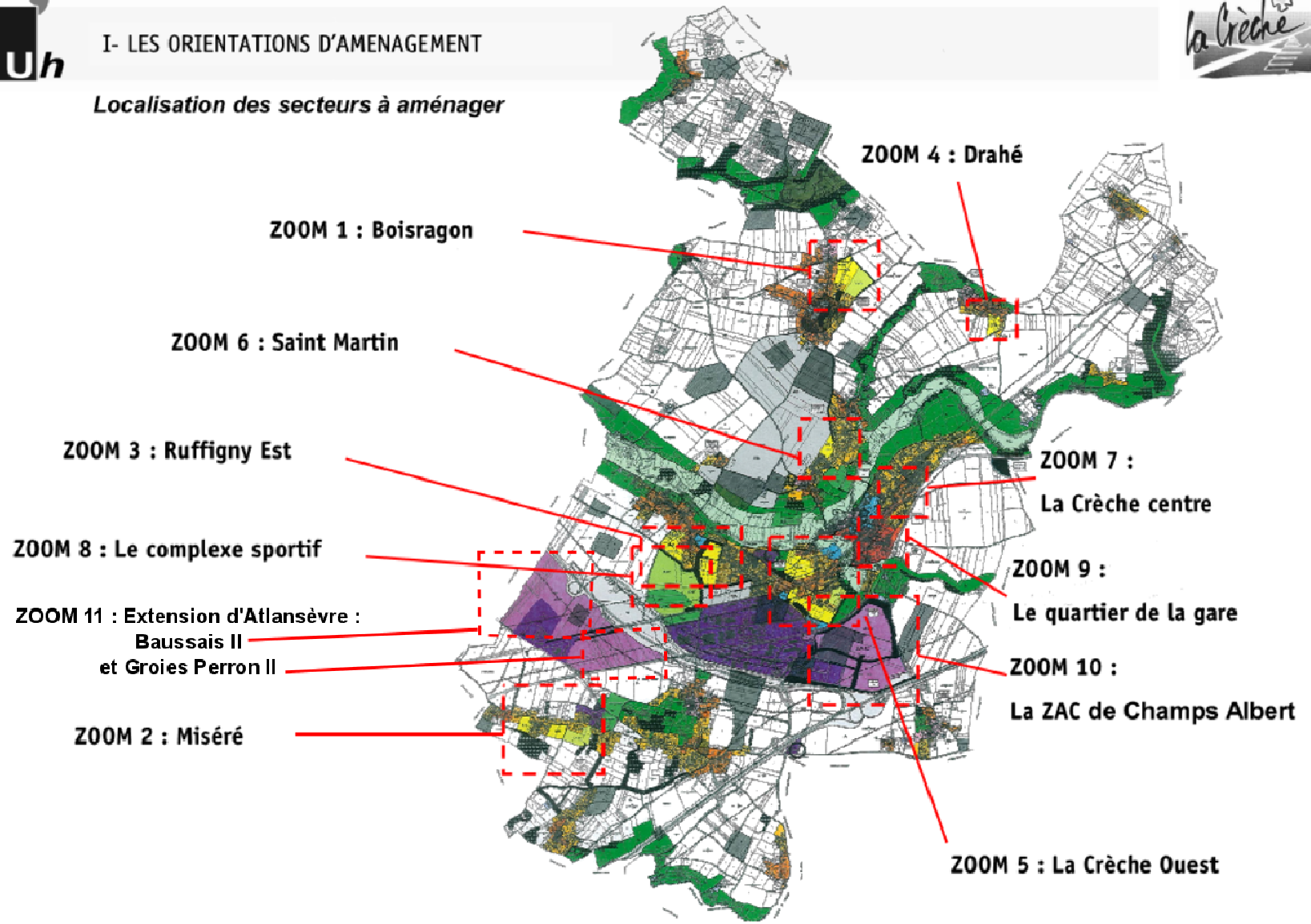
ZOOM 8 : Le complexe sportif 13

ZOOM 9 : Le quartier de la gare 14

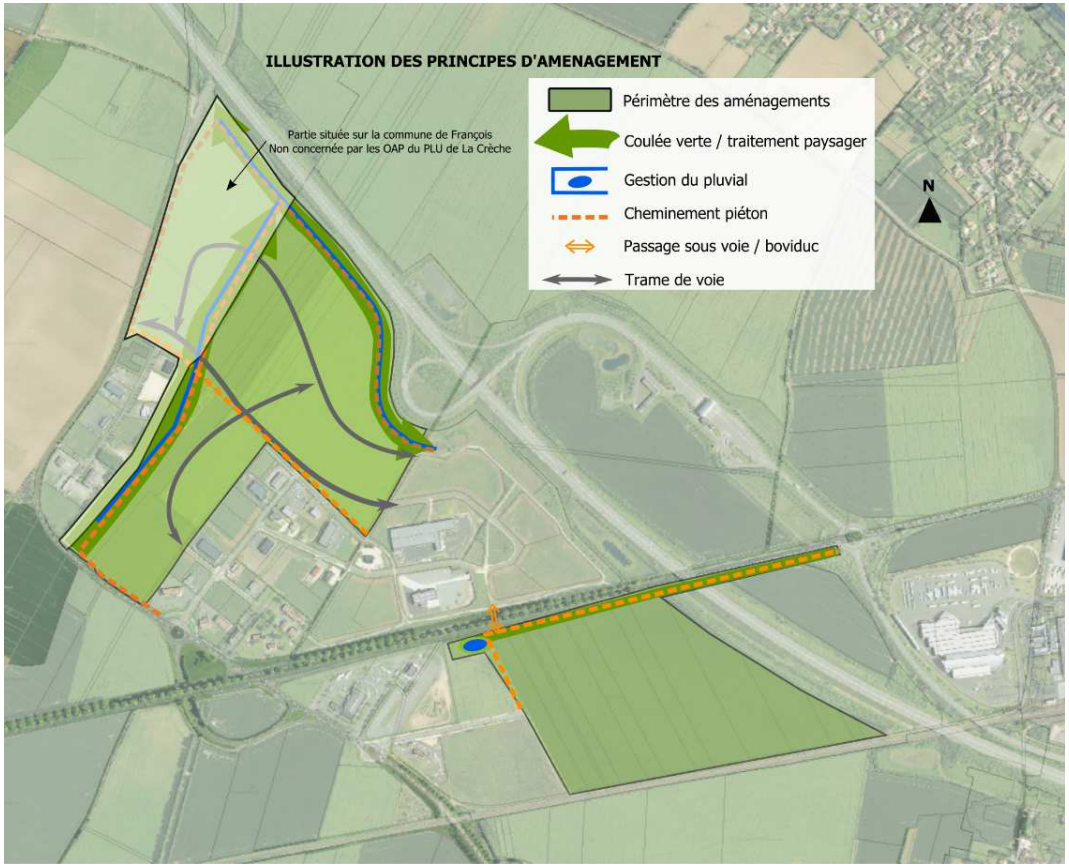
ZOOM 10 : La ZAC de Champs Albert..... 15

ZOOM 11 : Extension d'Atlansèvre : Baussais II et Groies Perron II 16

Localisation des secteurs à aménager



L'aménagement est réfléchi à l'échelle de l'ensemble des terrains situés sur la Crèche et François, c'est pourquoi l'ensemble apparaît sur le schéma ci-dessous mais les principes d'aménagement ne s'appliquent que sur La Crèche.



Les principes d'aménagement		
	Baussais II	**Groies Perron II**
Assurer la desserte et la sécurité du projet	Aucun accès automobile ne sera autorisé sur la RD611 et l'A 83	Aucun accès automobile ne sera autorisé sur la RD611 et l'A 83
Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces	S'appuyer sur les caractéristiques physiques du site pour favoriser l'intégration paysagère de la zone : - Créer une coulée verte dans les parties basses du site en limite de la Crèche et de François et aux abords de l'autoroute, - Cette coulée verte servira de fil d'eau pour la gestion des eaux pluviales des espaces publics de l'opération, - Elle aura également une fonction récréative avec des cheminements doux piétons/vélos empruntant la coulée verte pour relier les deux zones d'activités existantes : Baussais I et Fief de Baussais. - La trame de voirie principale suivra les courbes de relief de façon à limiter le ruissellement des eaux pluviales. S'inscrire en continuité des aménagements déjà réalisés sur Baussais I à la Crèche et Fief de Baussais à François : - Prolonger la trame des voiries et la trame des cheminements doux piétons vélos. - Reprendre les éléments de composition de la charte paysagère de 2003 qui a guidé l'aménagement des zones pré-existantes.	Aménager de façon paysagère le bassin de stockage des eaux pluviales de la voirie publique. Recréer une continuité de cheminement piéton en périphérie de la zone le long de la RD 611 : - permettre le passage sous l'autoroute vers le centre ville de la Crèche, - permettre le passage sous la RD 611 vers le secteur de Baussais par un boviduc.

	Maîtriser l'impact paysager	Les aménagements paysagers puiseront dans la palette végétale indiquée ci-dessous.	Conserver la lisière paysagère aux abords de l'autoroute A 83. Les aménagements paysagers puiseront dans la palette végétale indiquée ci-dessous.

Liste des essences recommandées

Arbres tige	Arbustes/Baliveaux	Plantes d'eau	graminées
fraxinusexcelsior quercus ilex robiniapseudoacacia acer campest	prunus avium prunus spinosa carpinusbetulus quercus robur fraxinusexcelsior sambucusnigra vibrum lantana evonymuseuropaeus carpinusbetulus corylusavellana crataegus laevigata salixrosmanifolia salixalbachermesina salix purpura gracilis salixsmithiana salixcapres cornus sanguinea cornus mas cornus stloniferaflaviramea cornus alba sifirica	iris speudacorus iris spuria port of call iris spuria lady jaune	pennisetumsetaceum rubrum helictotichonsempervirens panicumvirgatumrehbraum poapratensis bromusinermis festucelatior festucapratentis