



Note de synthèse

Révision allégée n°3

PRESCRIPTION	03/02/2015
ARRÊT	04/06/2019
APPROBATION	04/02/2020
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	08/02/2022
MODIFICATION N°1	31/01/2023
RÉVISION ALLÉGÉE N°1	07/03/2023
RÉVISION ALLÉGÉE N°2	04/04/2023
RÉVISION ALLÉGÉE N°3	EN PROJET

Par délégation le vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat
E. CHARRÉ




Table des matières

PREAMBULE	2
CONTEXTE	4
PRESENTATION DU PROJET	5
Présentation de l'entreprise	5
Choix du site	8
Retombées territoriales et sociétales du projet	11
RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	12
Cadre législatif	13
Déroulement de la procédure	14
REVISION « ALLEGEE » EVOLUTIONS	16
Pièces du PLUi subissant une évolution	16
Description des évolutions	18
Compatibilité avec le PADD	18
Évolutions du règlement graphique	19
Le tableau des surfaces avant et après révision allégée	20
Le règlement écrit	23
Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	23

PREAMBULE

La société MATEX est une entreprise industrielle experte dans la fabrication de bennes amovibles et de conteneurs depuis 35 ans. Aujourd'hui, elle a pour projet d'agrandir son site de production à proximité immédiate de son site d'implantation. La société a pour objectif de favoriser le dynamisme de l'entreprise en optimisant le travail et la productivité de l'entreprise. Dans ce contexte, cela nécessite une adaptation de son site.

Une adaptation du PLUi, ne modifiant pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), doit être réalisée afin que l'entreprise MATEX puisse se développer sur la commune de Plaine-et-Vallées, à la sortie du Bourg de Taizé, plus particulièrement.

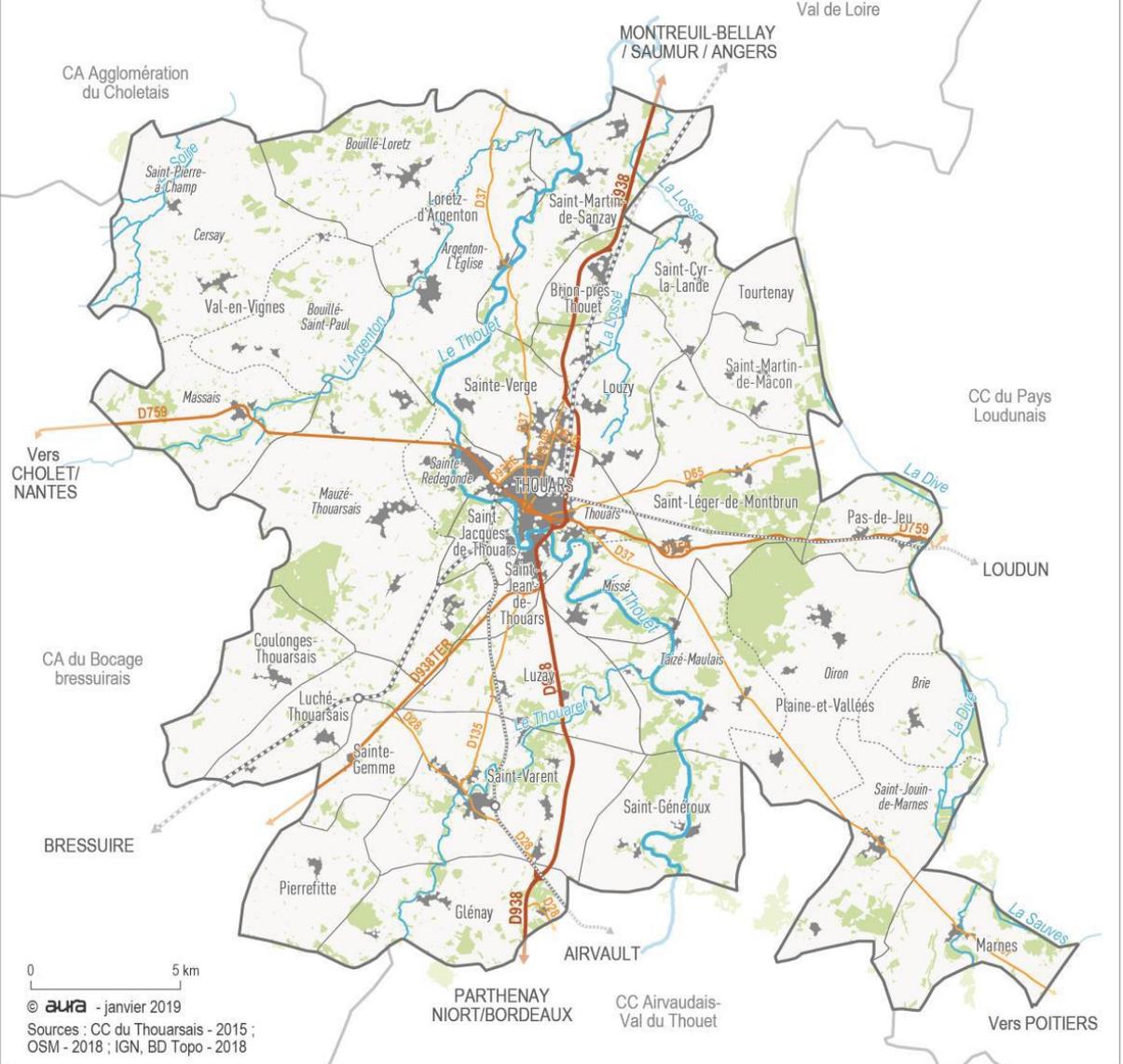
Avertissement :

Au 1er janvier 2017, la commune nouvelle de Val-en-Vignes a été instaurée (regroupant les communes déléguées de Bouillé-St-Paul, Cersay, Massais et St-Pierre-à-Champ). De plus au 1^{er} janvier 2019, trois autres communes nouvelles ont été créées, il s'agit de :

- Loretz-d'Argenton (regroupant les communes déléguées d'Argenton-l'Eglise et de Bouillé-Loretz),
- Plaine-et-Vallées (regroupant les communes déléguées de Brie, Oiron, St-Jouin-de-Marnes et Taizé-Maulais),
- Thouars (regroupant les communes déléguées de Mauzé-Thouarsais, Missé, Ste-Radegonde et Thouars)

Les périmètres de ces communes nouvelles sont indiqués sur la carte présentée ci-dessous. L'organisation territoriale et les orientations du PADD ont été pensées en considérant les communes déléguées et notamment leurs bourgs. En particulier, Thouars désigne la commune déléguée et non la commune nouvelle, sauf mention explicite.

Le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais



Réseau routier

- Voirie principale (niveau 1)
- Voirie principale (niveau 2)
- Voirie principale (niveau 3)

Réseau ferré

- - - - Ligne voyageurs/fret (voie unique)
- · · · · Ligne fret (voie unique)
- Gare voyageur/fret en service
- Gare fret uniquement

Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique principal

Occupation du sol

- Tâche urbaine
- Forêts

Limites administratives

- EPCI
- Secteur de projets
- Commune
- Commune déléguée

CONTEXTE

La Communauté de Communes du Thouarsais a été sollicitée par la société MATEX car elle souhaite agrandir son site de production. Lors de l'élaboration du PLUi, les besoins d'agrandissement de la société avaient déjà été anticipés et identifiés. Ils avaient été pré-localisés pour un développement au Nord du site, sur une zone classée en 1AUi, destinée à une extension économique, qui existe actuellement dans le PLUi au Nord du site.

L'entreprise MATEX souhaite réorganiser les flux de production dans les bâtiments existants et aménager un nouveau bâtiment à l'Est du site. Ce nouveau bâtiment envisagé va permettre d'intégrer :

- une zone de lavage,
- une zone de préparation peinture,
- deux cabines de peinture,
- une zone de montage hydraulique

Pour cela, il est prévu de construire environ 2 000 m² de bâtiment pour un investissement global qui soit d'environ 1 million d'euros reprenant la création du bâtiment et la réorganisation du site.

Afin de répondre aux besoins de la société MATEX, la zone prévue par le PLUi en 1AUi, existante au Nord du site, n'est pas cohérente avec le processus industriel envisagé. Une révision allégée nécessaire au développement du site a donc pour objectif de supprimer la zone 1AUi au Nord et créer une zone 1AUi à l'Est.

C'est dans ce contexte qu'il est donc nécessaire d'engager la révision allégée n°3 du PLUi. Le PLUi, approuvé le 4 février 2020, a reconnu cette entreprise comme une entreprise majeure à l'échelle locale.

Cette révision allégée consiste donc :

- à classer les parcelles 321 H 652 (9 762 m²) et 321 H 654 (2 424 m²), initialement classées en Ap, en zone 1AUi à vocation d'activité industrielle.
- à classer la parcelle 321 H 772 (21 831 m²), initialement classée en 1AUi en Ap.

Le projet est en accord avec l'axe 2 « Soutenir le développement économique local et l'innovation » et plus particulièrement avec :

- L'axe 2.1 : Soutenir l'activité économique, moteur du développement économique local et l'innovation et plus particulièrement avec :
 - ° « L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités. »
 - ° « Malgré les potentiels dans les ZAE existantes, le développement économique du Thouarsais nécessite une nouvelle offre foncière d'une trentaine d'ha en ZAE pour l'accueil des entreprises. Elle est localisée majoritairement en extension des ZAE existantes pour renforcer des secteurs déjà équipés et ne pas éparpiller l'offre

économique sur le territoire. Elle vise à renforcer les pôles d'emploi proches des espaces de vie (agglomération thouarsaise, Saint-Varent), mais aussi à poursuivre un développement économique rural, garantissant un maillage de l'activité locale. »

L'évolution projetée est donc en accord avec le PADD du PLUi. L'évolution du PLUi devra nécessairement prévoir une nouvelle répartition de l'enveloppe foncière disponible (environ 30 ha) pour le développement des entreprises tout en répondant aux besoins de l'ensemble du territoire.

PRESENTATION DU PROJET

Présentation de l'entreprise

L'entreprise MATEX, est un acteur majeur dans le secteur de la fabrication de bennes amovibles. Le personnel de l'entreprise a d'importantes compétences. Dans l'équipe de production, nous retrouvons des soudeurs, des chaudronniers, des personnes travaillant l'acier S235, l'acier HLE, l'acier Hardox, l'Inox. Cela garanti à l'entreprise un savoir-faire incontournable pour sa filière, à savoir dans la découpe, la formation, l'ajustement, la soudure et la peinture du métal. La fabrication des bennes amovibles est 100% française, ce qui est un réel atout de l'entreprise. Une grande gamme de produits est proposée aux clients, dans laquelle nous pouvons retrouver des produits standards, spécifiques ou encore des compacteurs avec ou sans basculeur de bacs.



Figure 1, 2 et 3 : Travail du métal. Source : Société MATEX.

La gamme de produits est très diversifiée et permet de répondre aux besoins des clients de l'entreprise. Cette gamme se compose de :

- 1) Une gamme de produits standards :
 - Bennes renforcées
 - Bennes à gravats
 - Bennes légères
 - Bennes et caissons pour camion 3,5 T
 - Gamme d'accessoires

- 2) Une gamme de produits spécifiques :
 - Benne DEEE sécurisée
 - Bennes citernes
 - Bennes à sciures (ATEX, à filtre...)
 - Bennes à vis
 - Bennes TP
 - Plateau

- Plateau porte engin
 - ...
- 3) Compacteurs avec ou sans basculer de bacs :
- Monobloc
 - Monobloc de ville
 - Fixe
 - Centre de transfert
 - ...



Figure 4 : Principaux produits développés par MATEX. Source : Société MATEX.

L'entreprise MATEX compte 3 technico-commerciaux confirmés itinérants au service des clients. Ils les écoutent, leur proposent des solutions, assurent le suivi des affaires en terme de délais et de qualité. Un bureau d'études est également présent au sein de l'entreprise. Il est composé de 2 dessinateurs qui sont à l'écoute et répondent aux besoins des clients. Ils travaillent à l'aide d'un logiciel SIEMENS qui leur permet de réaliser des plans en 3D. Cela renforce l'ingénierie de la société.

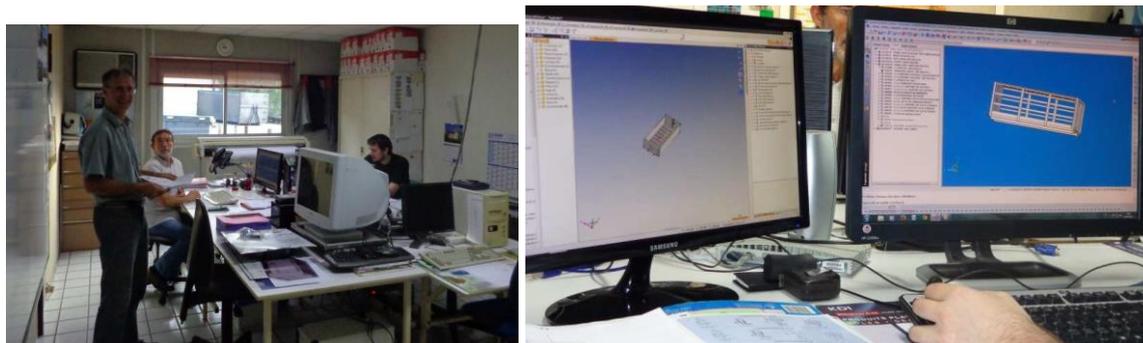


Figure 5 et 6 : Équipe du bureau d'études et réalisation de plans sur un logiciel. Source : Société MATEX.

L'entreprise possède un « Hall Assemblage » dans lequel, selon les demandes, les bennes sont assemblées. Chacune de leurs fabrications sont réalisées dans leurs ateliers. Ensuite, il y a la réalisation de la peinture sur les bennes qui est réalisée.

Démarche environnementale

La société MATEX s'inscrit dans une démarche environnementale en engageant une réelle démarche volontaire et raisonnée de développement durable. L'environnement tient sa place dans l'identité

de l'entreprise en raisonnant autour d'un système de management environnemental. Cela veut dire que l'entreprise tient compte de l'impact environnemental qu'elle peut avoir à travers ses activités et cherche à les réduire.

À travers sa politique et son fonctionnement, la société souhaite réduire son empreinte carbone (CO2). Cette envie se traduit par le fait :

- D'utiliser du matériel moins énergivore (éclairages LED, postes à souder type onduleur, arrêt automatique des machines lorsqu'elles ne sont pas utilisées)
- D'effectuer des recherches et des essais sur les peintures à l'eau
- De traiter les déchets peinture par une entreprise agréée. L'ensemble des aciers sont recyclés par des entreprises régionales agréées
- D'avoir une déchetterie intégrée sur le site avec tri sélectif

Politique forte de sécurité

Un des points importants pour l'entreprise est la sécurité des travailleurs. Dans l'ensemble des bâtiments une signalétique est présente afin de signaler, d'informer les visiteurs et employés d'informations importantes. Les opérateurs passent des formations de sensibilisation afin d'être prêt à réagir si un éventuel danger venait à survenir. Il peut s'agir de formations incendie ou de formations sur les postures à avoir au travail, par exemple. Selon le poste, l'employé est équipé afin d'être protégé. Cela peut être avec un masque, des protections pour le cou et le torse, une veste en cuir, un pantalon avec des protections pour les genoux, un casque anti-bruit ou encore des anti-bruits moulés aux oreilles.

Choix du site

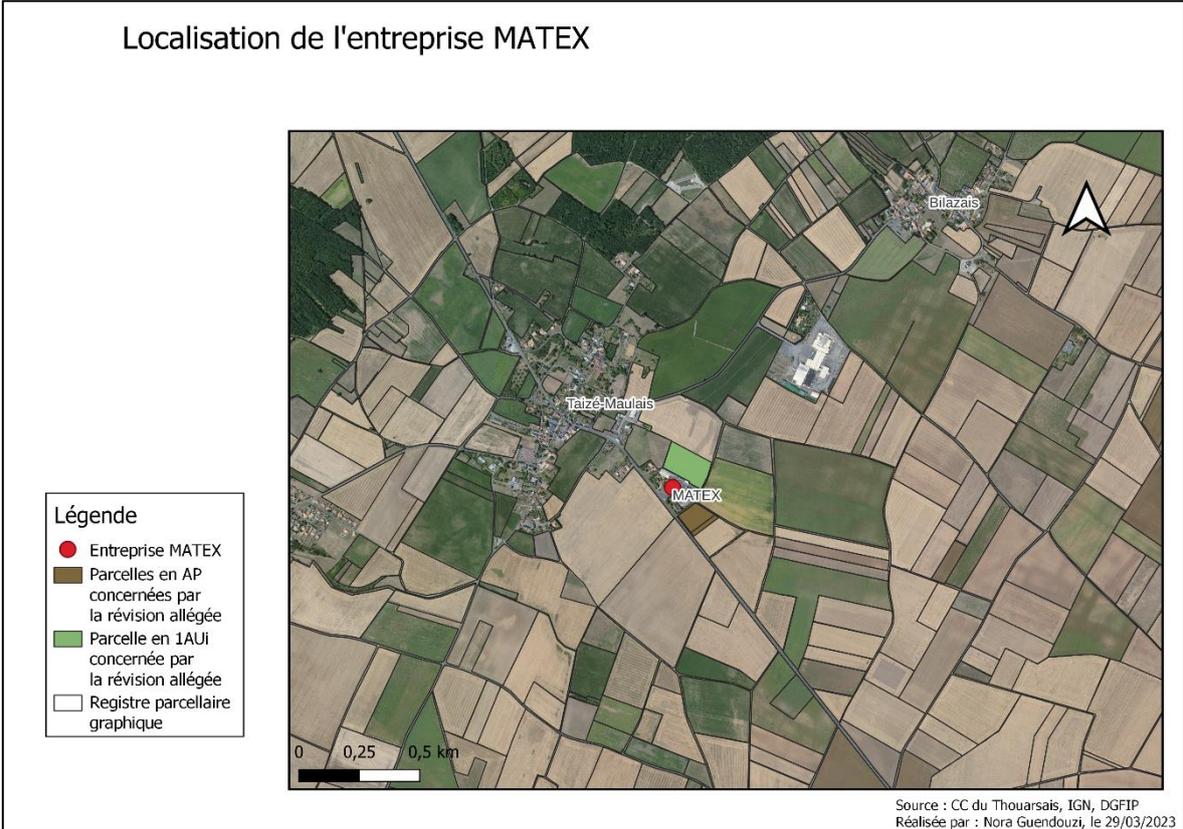


Figure 7 : Cartographie de localisation de l'entreprise MATEX. Source : CC du Thouarsais, IGN, DGFIP. Réalisation par : Nora Guendouzi.



Figure 8 : Site de production localisé à Plaine-et-Vallées (Taizé-Maulais). Source : Google Maps (14/06/2023).

L'organisation actuelle du site de l'entreprise est la suivante :

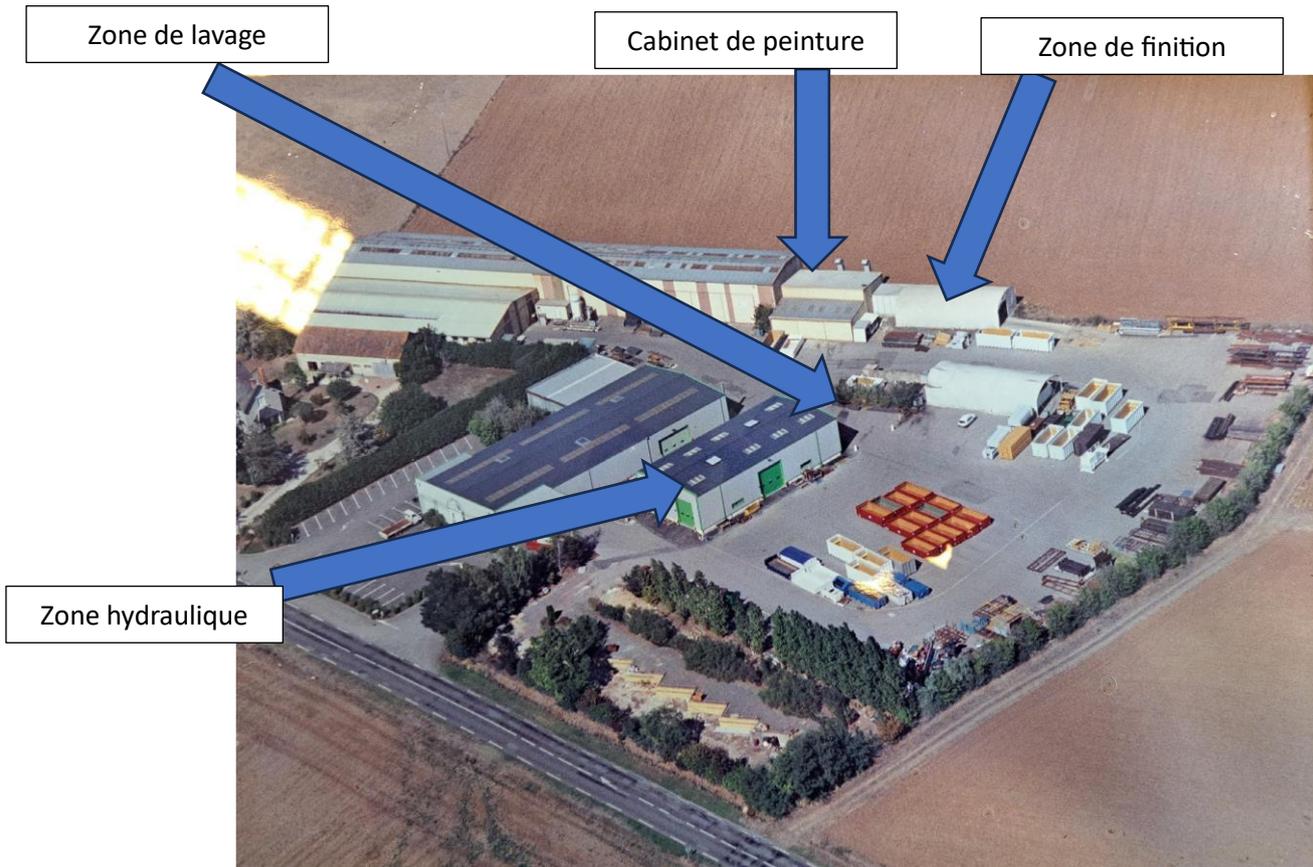


Figure 9 : Configuration actuelle de l'entreprise MATEX. Source : Société MATEX.

Sur les parcelles situées à l'Est du site, sur lesquelles l'entreprise MATEX souhaite se développer, est envisagée la construction d'un nouveau bâtiment permettant d'intégrer : une zone de lavage avec traitement des eaux rejetées, une zone de préparation peinture, 2 cabines de peinture, une zone de finition et une zone de montage hydraulique.



Figure 10 : Parcelle où sera placé le nouveau bâtiment. Source : Société MATEX.

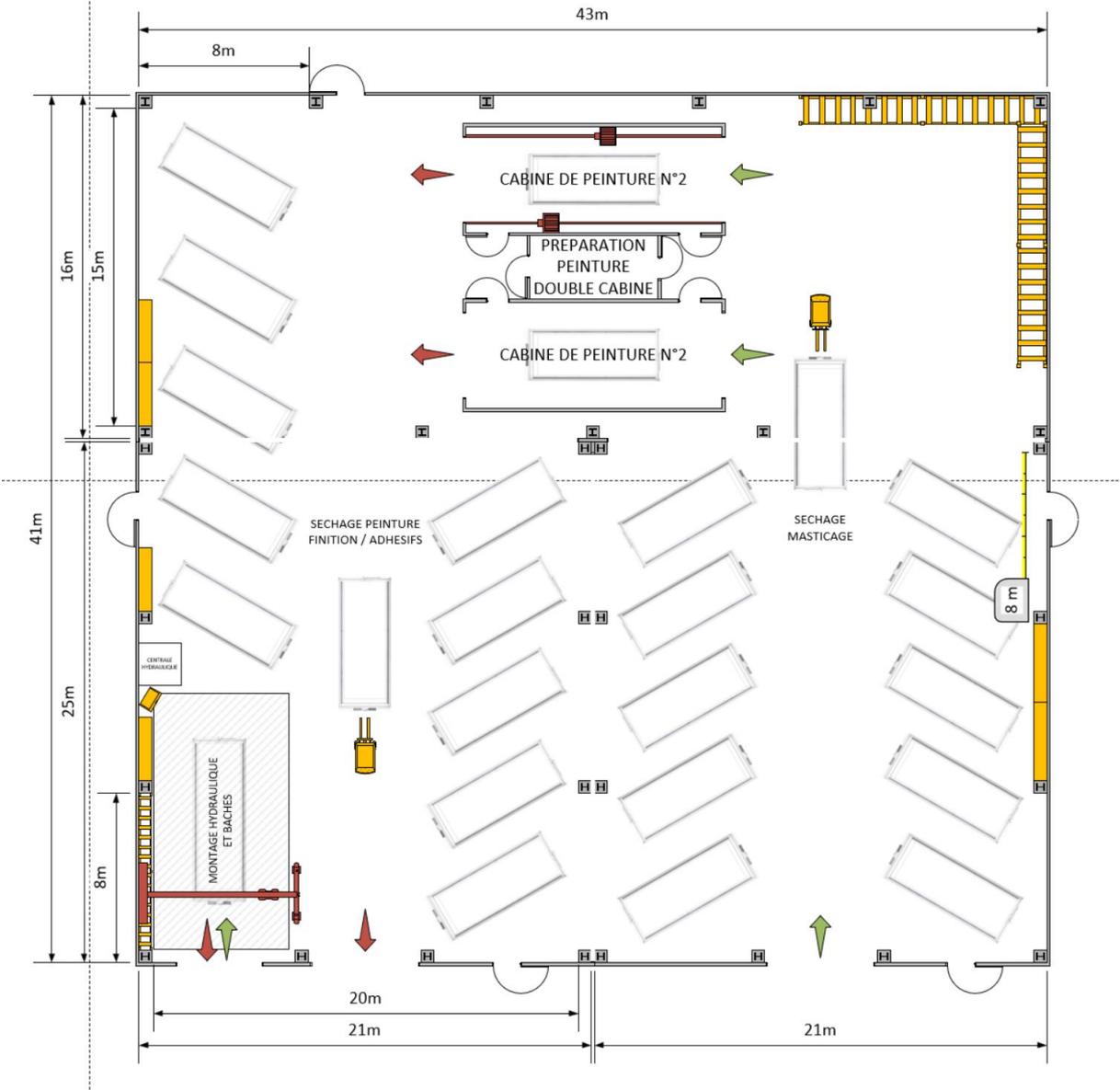
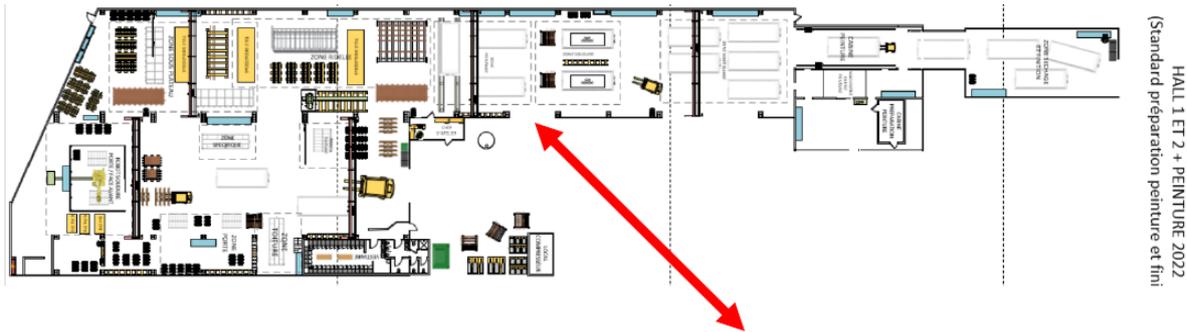


Figure 11 : Plan du nouveau bâtiment. Source : Société MATEX.



Seul point d'entrée dans l'atelier obligeant à interrompre la production pour apporter la matières et/ou pièces aux postes de travail

Figure 12 : Changements sur l'existant le temps des travaux. Source : Société MATEX.

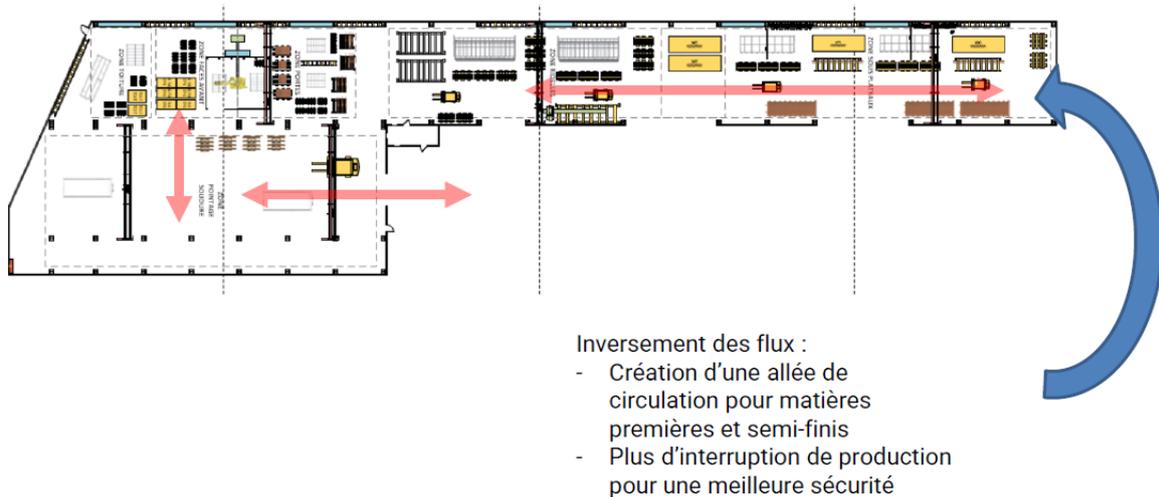


Figure 13 : Réorganisation du bâtiment actuel après la création du second bâtiment. Source : Société MATEX.

Retombées territoriales et sociétales du projet

Le projet que souhaite initier MATEX doit conduire à des retombées territoriales et sociétales majeures :

- **Un impact environnemental** : L'extension souhaitée par l'entreprise MATEX permet d'éviter une possible délocalisation sur un autre terrain, et donc permet d'éviter des déplacements qui pourraient augmenter l'impact carbone de l'entreprise. Ce projet permettra également de qualifier davantage de surfaces en Ap, qu'il peut y en avoir aujourd'hui sur la zone.
- **Un impact territorial à triple échelle** : Le projet permettra d'accroître le savoir-faire de l'entreprise dans son domaine, qui est la création de bennes amovibles. C'est un atout pour

le territoire. La production 100% française montre la dépendance que nous pouvons avoir vis-à-vis des autres pays.

- **Un impact technologique** : La qualité de la peinture sera très certainement améliorée face à la construction du nouveau bâtiment où cette étape du processus industriel pourra y être pleinement réalisée.
- **Un impact social** : Les investissements réalisés par l'entreprise à travers cet agrandissement ont pour vocation d'optimiser le travail et la productivité de l'entreprise. Les employés pourront exercer dans de meilleures conditions.

L'ensemble des retombées territoriales et sociétales attendues s'inscrivent directement dans la volonté de l'État à asseoir l'autonomie et la résilience de la France, qui est ici défendue pour la filière de la construction de bennes amovibles.

RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

Les évolutions projetées sont en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les évolutions apportées suite à la Révision Allégée n°3 du PLUi de la Communauté de communes du Thouarsais ont pour objet de permettre la réalisation du projet de l'entreprise MATEX. La procédure s'inscrit dans les obligations législatives actuelles en termes, d'urbanisme, en plus d'être en phase avec le PADD débattu par les élus dans le cadre du PLUi.

Le projet est en accord avec l'axe 2 Soutenir le développement économique local et l'innovation et plus particulièrement avec :

- *« L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités. »*
- *« Malgré les potentiels dans les ZAE existantes, le développement économique du Thouarsais nécessite une nouvelle offre foncière d'une trentaine d'ha en ZAE pour l'accueil des entreprises. Elle est localisée majoritairement en extension des ZAE existantes pour renforcer des secteurs déjà équipés et ne pas éparpiller l'offre économique sur le territoire. Elle vise à renforcer les pôles d'emploi proches des espaces de vie (agglomération thouarsaise, St-Varent), mais aussi à poursuivre un développement économique rural, garantissant un maillage de l'activité locale. »*

L'extension souhaitée par l'entreprise MATEX permet d'éviter une possible délocalisation sur un autre terrain, et donc permet d'éviter des déplacements.

Les objectifs de la révision allégée

La procédure a pour objectif de permettre le réaménagement et l'extension de l'entreprise MATEX sur son site historique. Cela nécessite la suppression d'une zone 1AU_i au Nord, d'une surface de 21 831 m² et la création d'une nouvelle zone 1AU_i à l'Est d'une surface de 12 186 m².

Cadre législatif

Les articles L153-31, L153-32, L153-34 et L153-35 du code de l'urbanisme stipulent que :

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L153-32

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-34

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 9

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

La présente révision respecte le second alinéa de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En effet, les modifications sont d'ordre purement réglementaire et n'ont par conséquent aucune incidence sur l'économie générale du PADD.
- Toutefois, elle a pour objet la réduction d'une zone agricole, avec l'extension d'une zone 1AUi.

La révision allégée du PLUi est donc la procédure adaptée aux évolutions du PLUi décrites ci-après.

Déroulement de la procédure

La procédure de révision est effectuée selon les modalités suivantes (articles L153-11 à L153-30 et L153-31 à L153-34 du Code de l'Urbanisme) :

Délibération de prescription de la révision par le conseil communautaire

La délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

Elle est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Thouarsais et en mairie des communes membres, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), lorsque l'EPCI comporte une commune de 3 500 habitants et plus.

Préparation du dossier de révision « allégée » et concertation publique et association des Personnes Publiques Associées

En application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, *toute procédure de révision du PLUi doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.*

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de PLU.

Dans le cadre du projet de révision « allégée » n°3 du PLUi sur la commune de Plaine-et-Vallées (commune déléguée de Taizé-Maulais) les objectifs poursuivis par la concertation sont :

- Apporter une information accessible aux habitants afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'exprimer leur avis s'agissant de son évolution projetée,
- Recueillir la parole des habitants.

La concertation sera réalisée selon les modalités suivantes :

- L'affichage de la présente délibération aux sièges de la Communauté de Communes du Thouarsais et dans les mairies des communes membres.
- La publication d'un avis de prescription de la révision allégée n°3 dans un journal local diffusé dans le département.
- La mise à disposition du public d'un dossier au pôle ADT de la Communauté de Communes du Thouarsais et dans la Mairie de la commune concernée dont le contenu sera alimenté au

fur et à mesure et en fonction de l'avancement du dossier, aux heures et jours d'ouverture habituels.

Ce dispositif sera accompagné de la possibilité laissée au public de formuler ses observations et propositions :

- Dans un registre mis à disposition à la mairie de Plaine-et-Vallées (mairie déléguée de Taizé-Maulais) aux heures habituelles d'ouverture et à la Communauté de Communes du Thouarsais au Pôle Aménagement Durable du Territoire (ADT) 5 Rue Anne Desrays, 79100 Thouars aux heures habituelles d'ouverture.
- Par courrier adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais en précisant en objet : « Concertation préalable à la révision allégée n°3 du PLU intercommunal » Hôtel des Communes 4 rue de la Trémoille CS 10160 79104 THOUARS CEDEX ou sur l'adresse « plui@thouars-communaute.fr ». Les observations adressées par voie postale et par courriel seront annexées au registre mis à disposition du public au pôle ADT.
- L'organisation d'au moins une réunion publique.

Les Personnes Publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme seront associées à la révision allégée n°3 du PLUi de la CCT, conformément aux dispositions des articles L. 132-10, L. 132-11 et L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L. 132-12 et L. 132-13 du code de l'urbanisme, les représentants des collectivités, associations et organismes qui y sont définis, peuvent demander à être consultés sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi.

Cette concertation se déroulera à minima jusqu'à l'arrêt par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Arrêt du projet de révision par délibération du conseil communautaire

Cette délibération fera l'objet :

- D'une transmission du dossier et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint de celui-ci, un procès-verbal sera dressé valant avis des PPA, et sera joint au dossier d'enquête publique.
- D'un affichage de la délibération d'arrêt un mois au siège de la CCT et dans les mairies des communes membres.
- D'une présentation du dossier à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Mise à l'enquête publique du projet de révision « allégée »

- Arrêté du Président soumettant le PLU à enquête publique ;
- Avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci ;
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au tribunal administratif.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier soumis à enquête ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.

Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum)

Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet de révision « allégée » du PLUi. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport.

Approbation de la révision « allégée » du PLUi par délibération du conseil communautaire

(Après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et rapport du commissaire enquêteur) :

- Transmission de la délibération et du dossier au Préfet ainsi qu'aux services de l'État concernés et les PPA
- Affichage un mois en mairie
- Mesures de publicité citées lors de la prescription

Opposabilité du PLUi

La Communauté de Communes du Thouarsais étant couverte par un SCOT approuvé : exécution dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.

REVISION « ALLEGEE » EVOLUTIONS

Pièces du PLUi subissant une évolution

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifie les documents suivants figurant en rouge.

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION (annexion de la présente note)

1A – Diagnostic

1B – État initial de l'Environnement

1C – Justifications des choix

1D – Évaluations Environnementale

1DA : Rapport de présentation Évaluation Environnementale

1D2 : Rapport de présentation – Résumé non technique

1E – Bilan de la concertation

2 – PADD

3 – DOCUMENTS GRAPHIQUES

3A – Règlement

3B – Plans de zonage

3B1 – Plans 1/5000

3B2 – Plans 1/2000 (bourgs, villages et hameaux (Ah))

4 – ANNEXES

4A – Changement de destination

4B – Éléments du petit patrimoine

4C – Liste des essences locales de plantation

4D – Liste des emplacements réservés

4E – Annexes sanitaires

4E1 – Annexes sanitaires

4E2 – Assainissement

4E3 – Eau potable

4E4 – Électricité

4F – Servitudes d’Utilisé Public (SUP)

F0 – Présentation gestionnaire SUP

F1 – Tableau des servitudes

F2 – Plans

F3 – Faits générateurs

4G – Autres informations

4G1 – Secteurs d’information : sites pollués : arrêté du 27.12.2018

4G2 – Projet Urbain Partenarial : délibération du 19.02.2015

4G3 – Droit de Prémption Urbain

4G4 – Arrêtés préfectoraux des carrières :

Luché-Thouarsais

Mauzé-Thouarsais

Saint-Varent

4G5 – Zone de bruit

4G6 – Taxe d’aménagement

4G7 - RLP

4G6 – Taxe d’aménagement

4G9 – Zones archéologiques

4G10 – Plan zone risque plomb

4G11 – Termites

4G12 – Mérule

4G13 – Radon

4G14 – Sismicité

4G15 – Risque argile

4G16 – Atlas zone inondables

4G17 – Risque cavités sous terraines

4G18 – Risque rupture barrage

4G19 – Transport des matières dangereuses

4G20 – PAE : Sainte-Verge

4G21 – Permis de démolir

4H – Études complémentaires

- Diagnostic agricole
- Étude loi Barnier
- IZH
- PCAET
- Plan vélo
- Plan Paysage

- Schéma des mobilités durables
- Schéma Tourisme
- TVB

4I – Cahier des recommandations

5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- A – OAP sectorielles
- B – OAP Vallées du Thouet
- C – OAP Paysage et Énergie

Description des évolutions

Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLUi stipule dans son axe 2.1 Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial, P26

Axe 2.1: Soutenir l'activité économique, moteur du développement territorial

Valoriser les potentiels de développement d'activités économiques spécifiques

L'objectif est de réunir les conditions favorables permettant le maintien et la création d'emplois en accompagnant les activités existantes et en favorisant le développement de nouvelles activités.

Le Thouarsais dispose d'activités économiques spécifiques qu'il souhaite conforter et développer dans l'avenir :

- les activités industrielles et logistiques
- l'activité agricole et agro-alimentaire (voir l'axe 2.2)
- les carrières (voir l'axe 3.3)
- l'économie verte et le développement des énergies renouvelables (voir le projet TIPER Technologie Innovante pour la Production d'Énergies Renouvelables dans l'axe 2.3)
- le développement de l'économie sociale et solidaire.

Le développement de l'économie résidentielle (commerce, service et artisanat de proximité, tertiaire) est également prioritaire : elle représente une majorité d'emplois non délocalisables. La possibilité pour les activités existantes de se développer sur place permettra d'éviter leur délocalisation vers les territoires extérieurs.

Les organismes de formation, nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises du territoire, auront vocation à s'implanter dans la polarité majeure ou le pôle relais, pour proposer une proximité de services, équipements, commerces aux étudiants.

La poursuite de ces différents objectifs vise à diversifier l'économie thouarsaise afin de mieux résister aux périodes économiques moins favorables.

Maintenir ou relocaliser les activités industrielles hors ZAE

Le maintien des activités existantes est essentiel pour le territoire. Les besoins d'extension d'entreprises « isolées » (c'est-à-dire hors ZAE, comme par exemple Matex et Rouge Gorge à Taizé-Maulais ou CHO-Tiper à Thouars) ou installées dans les cœurs de villes ou de bourgs (par exemple Doizon et Argel à Argenton-l'Eglise), doit être possible, tout en considérant les nuisances qu'elles engendrent et la nature de l'environnement proche, qui pourront conduire à encadrer ce développement. Si nécessaire, une relocalisation dans une ZAE du Thouarsais évitera leur départ du territoire et leur procurera une meilleure connexion aux réseaux : routiers, internet, assainissement ... **Certaines grandes installations agricoles, de production de melons notamment, sont à considérer dans cette logique** au vu des emplois mais aussi des contraintes qu'elles génèrent (par exemple, nuisances dues à la circulation de nombreux poids lourds sur des routes au gabarit inadapté). Elles pourraient connaître un développement : usine de transformation et de commercialisation sur place par exemple.

Ainsi la création d'une zone 1AUi nécessaire pour permettre le projet doit être compatible avec le PADD. Le projet permet bien de mettre en avant une activité économique spécifique, à travers la fabrication de bennes amovibles. Ce projet va permettre au territoire de maintenir l'activité proposée par l'entreprise MATEX, située hors d'une zone d'activités économiques.

L'ensemble des secteurs impactés sont stipulés ci-dessous.

Évolutions du règlement graphique

Commune de Plaine-et-Vallées commune déléguée de Taizé-Maulais.

Au sein du PLUi en vigueur, le site du projet est concerné par des parcelles soumises aux disposition de la zone Ap. La zone Ap est définie comme : *les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.*

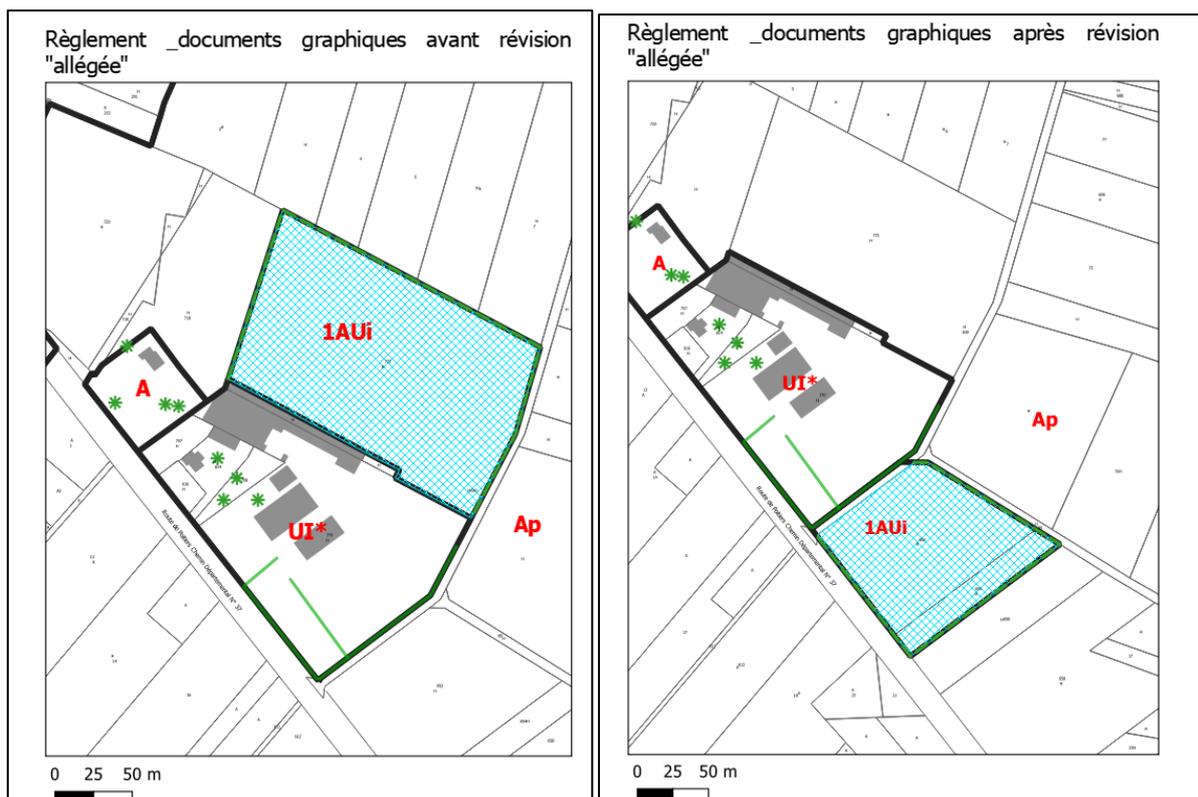
Cette révision allégée consiste donc à classer les parcelles :

- 321 H 652 ;
- 321 H 654 ;

actuellement en zone Ap, en zone 1AUi à vocation d'activité industrielle. Il s'agit de répondre à une nécessité ponctuelle.

- 321 H 772

actuellement en zone 1AUi, en zone Ap.



Les zooms sur les secteurs avant/après illustrent les évolutions qui apparaîtront au plan de zonage dans la future version « révision allégée ».

En contrepartie de la superficie en zone agricole initiale perdue (environ 10 000 m²), une parcelle située au Nord du site de l'entreprise MATEX, qui était initialement prévue pour l'extension de l'entreprise, d'une superficie d'environ 20 000 m², va passer d'un zonage en 1AUi à un zonage en Ap.

Le zonage sera également complété par les éléments de prescription en accord avec l'orientation d'aménagement et de programmation ci-dessus. Ainsi les transitions paysagères à créer y sont complétées.

Le tableau des surfaces avant et après révision allégée

L'ensemble des chiffres communiqués dans le présent document concernant les surfaces de zones, sont issus du document en vigueur au moment de la rédaction de la présente note.

Intitulé de la zone		Superficie en Ha avant évolution	Superficie en Ha après évolution	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE URBAINE	UA	911.95	911.95	1,46%	Secteur à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu génératrices de nuisances) correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par un bâti patrimonial régi par des formes strictes d'implantation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité visuelle de la rue est assurée par des murs.
	UA*	6.67	6.67	0,01%	Sous-secteur le long de l'axe structurant formé par l'avenue V. Hugo et V. Leclero interdisant le changement de destination de l'habitat pour un usage : - d'artisanat ou de commerce de détail ; - de restauration ; - de commerce de gros ; - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - de bureau ; Seuls la réfection, l'aménagement et l'extension limitée des constructions dont la destination est énoncée ci-avant sont permis.
	UB	1320.95	1320.95	2,12%	La zone UB correspond aux espaces agglomérés récents du centre-ville de Thouars, des bourgs des autres communes et des villages. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une urbanisation relativement récente, de densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti. Elle correspond à une urbanisation à dominante pavillonnaire, mais accueille aussi sur la ville de Thouars quelques immeubles collectifs. Le tissu y est plus lâche (implantation généralement en recul par rapport à la voie et en retrait par rapport aux limites séparatives). Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et autres activités peu génératrices de nuisances. La présence de commerces y est très ponctuelle. Le souhait étant de favoriser le commerce dans les centres, toute nouvelle implantation commerciale est interdite en zone UB, sauf dans le cas des périmètres de centralité où l'implantation de commerces de proximité est encouragée.
	UC	41.91	41.91	0,07%	Secteur correspondant aux espaces commerciaux périphériques de Thouars, Site Verge et Saint-Varent.
	UE	82.53	82.53	0,13%	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt intercommunal ou supra-intercommunal, constitué de constructions, usages et affectations des sols, constructions et activités affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général. Il correspond sur le territoire à plusieurs sites spécifiques : lycée, équipements sportifs, maison de retraite, hôpital...
	UI	362.00	362.00	0,58%	Secteur correspondant aux sites d'activités existants sur le territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais pour la majorité correspondant aux périmètres de zones d'activités économiques (ZAE) existantes et à des sites hors ZAE mais situés au sein du tissu urbanisé.
	Uich	8.03	8.03	0,01%	Sous-secteur correspondant à la zone de Talencia 2 aujourd'hui dédiée à des constructions à destinations variées.
	Ulenr	54.20	54.20	0,09%	Sous-secteur correspondant aux sites des centrales photovoltaïques au sol existantes.
	UI*	29,03	29,03	0,05%	Secteur correspondant à des activités présentant des sites d'une superficie importante sur le territoire mais isolées en dehors d'une ZAE ou isolées en dehors des parties agglomérées. Ces sites ont vocation à évoluer cependant seules sont autorisées les évolutions des activités déjà existantes (extension, nouvelles constructions, diversification en lien avec l'activité) ou la reprise des bâtiments existants par une activité autorisée sur la zone. L'implantation d'une nouvelle entreprise sans lien avec l'existante est interdite. Sont concernés par ce sous-secteur : - Le site de Rouge-Gorge (Taizé-Maulais) - Le site de Mates (Taizé-Maulais) - Le site de Soldive (Brie) - Le site de Grellier (Pierrefitte) - Le site de Terrena (Saint-Cyr-La-Lande) - Le site d'Argel (Argenton-L'Église) - La scierie (Orbé - Saint-Léger-de-Montbrun) - Terrena (Vrères - Saint-Léger-de-Montbrun) - Garagiste (Fryravaut - Saint-Léger-de-Montbrun) - Anett (Sainte-Radegonde) - Morpheüs (Thouars) - France Litière (Val-en-Vignes-Cersay) Ce sous-secteur comprend également un terrain à Marnes.

Intitulé de la zone		Superficie en Ha avant évolution	Superficie en Ha après évolution	Part du territoire intercommunal	Caractéristiques
ZONE A URBANISER	1AUh	45.12	45.12	0,07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUh*	1.23	1.23	0,00%	Sous-secteur urbanisable à court terme correspondant aux communes ayant une production faible de logements neufs en extension, où il est autorisé des constructions hors opération d'ensemble, sous réserve d'une surface parcellaire maximum de 1000m² et sous réserve du respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Sont concernées par ce sous-secteur : - Brie, - Saint-Pierre-à-Champs, - Saint-Martin-de-Macon, - Touternay.
	1AUi	40.95	39,73	0,07%	Secteur urbanisable à court terme à vocation dominante d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
	1AUic	1.46	1.46	0,00%	Sous-secteur 1AUic, concerné par une opération d'aménagement et de programmation à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Seul l'éventuel transfert de GMS existantes dans un environnement proche, contraintes dans le tissu urbain actuel, peut être admis afin de permettre leur développement. Cette possibilité ne sera offerte que sous conditions de garantir un rôle de proximité avec les équilibres commerciaux existants.
	1AUic	4.43	4.43	0,01%	Secteur urbanisable à court terme à vocation de tourisme et d'hébergements touristiques (campings, villages vacances, gîtes...). Ce secteur a été identifié afin de répondre aux besoins d'évolution du camping aujourd'hui municipal peu accessible et ne répondant pas forcément aux besoins actuels.
	1AUe	7.02	7.02	0,01%	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public. On retrouve ce secteur uniquement sur la polarité majeure. L'un des secteurs à pour vocation l'implantation d'équipements répondant au besoin de la population durant la vie du PLUI. Ce secteur est situé à proximité immédiate d'un équipement phare récent de la CCT : le centre aquatique des bassins du Thouet. Le souhait est de renforcer ce pôle d'équipements intercommunaux autour de la piscine avec l'idée d'un nouveau camping (cf zone 1AUic) et d'un équipement structurant comme une salle de spectacle. Un autre secteur prévoit la délocalisation de la gendarmerie au nord de l'agglomération à proximité du lycée Jean moulin.
	2AUh	14.88	14.88	0,02%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUI, à vocation principale d'habitat
	2AUi	5.08	5.08	0,01%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUI, à vocation principale d'activité (industrie, entrepôt, bureau...)
	2AUe	0.78	0.78	0,00%	Secteur, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUI, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

ZONE AGRICOLE	A	31027,10	31027,10	49,78%	Secteur correspondant aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur A inclut les sièges et bâtiments d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole ainsi que des écarts et hameaux.
	Ap	7933,82	7931,64	12,73%	Caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (exemple : périmètre Natura 2000, périmètre de protection des captages). Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisières des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains. La constructibilité est fortement limitée sur ce secteur.
	Av	1681,54	1681,54	2,70%	Caractérise les secteurs classés en AOC viticole qui constituent un terroir de qualité unique pour le développement de la viticulture sur le territoire. Ce secteur vise à les protéger (AOC Anjou, AOC Anjou village et AOC Saumur).
	Aeol	2006,78	2006,78	3,22%	Secteur présentant un potentiel pour le développement de l'éolien. Secteur où les parcs éoliens sont autorisés.
	Ah	20,32	20,32	0,03%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein des zones agricoles. Il regroupe les hameaux avec possibilité d'évolution encadrée du bâti. Le Thouarsais présente un nombre important de hameaux. Un équilibre a dû être trouvé entre les zones constructibles des bourgs et villages répondant à l'objectif de reconquête de l'urbanisation au plus près des équipements, services voire commerces, et la protection de la zone A générique qui ne permet qu'une évolution très limitée des habitations existantes. Afin de permettre à certains hameaux de « vivre » à travers un développement restreint et une réappropriation du bâti existant des STECAL sont créés. Dès lors le règlement est assoupli au niveau des constructions possibles. Le choix des hameaux retenus repose à la fois sur l'existence d'une structure de hameau et sur l'absence d'enjeux agricoles et paysagers forts au sein même du hameau. Liste des hameaux concernés : o Saint-Martin-de-Sanzay : La Clavière o Louzy : Monceau o Sainte-Gemme : Le Plessis o Saint-Martin-de-Macon : Majé o Val-en-vignes : Les Ménardières
	Ak	0,99	0,99	0,00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.
	Ab	104	104	0,00%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites existants ou projetés de sédentarisation des gens du voyage ou un site d'implantation de forains. Trois sites sont identifiés dans ce zonage. o Le site de sédentarisation existant à Saint-Varent, o Le site où est installé la famille exploitant le parc de la Vallée à Val-en-Vigne (Massais), o Un site projeté de sédentarisation sur la commune de Thouars.
	Ac	499,7	499,7	0,80%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites de carrières existants sur le territoire. Le zonage des sites de carrières a été déterminé au regard de leur autorisation d'exploitation (arrêté préfectoral) ainsi qu'au regard des propriétés foncières et l'occupation réel du sol par l'activité ou des activités connexes. Ces secteurs sont délimités sur le fondement du RI51-34 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs ne peuvent être comptabilisés comme impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, ces derniers sont conditionnés à des remises en état à la fin de l'activité.
	Ay	29,98	29,98	0,05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant à des sites d'activités existants ou projetés (Silos, entreprises de transformation, artisans...) pour lesquels il convient de permettre un développement ou un minimum d'évolution, tout en restant compatible avec la vocation agricole de la zone. Les activités isolées identifiées dans cette catégorie sont très hétéroclites allant du petit artisan jusqu'à la grande coopération agricole. Le zonage a été effectué en fonction : o des projets ; o des éléments communiqués aux élus ; o de la propriété foncière .

ZONE NATURELLE	N	5179,50	5179,50	8,31%	Caractérise les réservoirs de biodiversité complémentaires et certains corridors de la trame verte et bleue. Ce secteur correspond également aux espaces naturels plus ordinaires à préserver qui peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains et comprend également les écarts et hameaux isolés au sein des espaces naturels. Ce secteur comprend également des espaces « tampons » en lisière des enveloppes urbaines permettant de préserver le fonctionnement d'exploitation agricole et limitant les risques de nuisances et de conflits avec les riverains.
	Np	10716,00	10716,00	17,19%	Caractérise les réservoirs de biodiversité remarquables de la trame verte et bleue : - réservoir de biodiversité remarquable « cœur de bocage » - réservoir de biodiversité remarquable des pelouses sèches - réservoir de biodiversité remarquable des forêts et des landes - réservoir de biodiversité remarquable de la trame bleue : zones humides et cours d'eau.
	Nl	97,14	98,51	0,16%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.
	Nlc	42,31	42,31	0,07%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il est réservé aux différentes formes d'hébergement touristique (campings, villages vacances, gîtes...) et aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Sont identifiés en Nlc les sites suivants : - Argenton-l'Église : le camping - Coulonges-Thouarsais : le camping - Luché-Thouarsais : La base de loisirs des Adillons - Missé : Le centre d'hébergement et gîte de groupe du châtelier - Oiron : une aire projetée d'accueil de camping-car - Saint-Léger-de-Montbrun : un site projeté pour l'accueil d'une activité touristique - Saint-Martin-de-Sanzay : le site touristique de la Ballastière - Thouars : l'aire de camping-car - Thouars : le camping - Val-en-Vignes - Massais : Hôtel-restaurant le Bois Joli
	Nj	37,18	37,18	0,06%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il caractérise l'ensemble des jardins familiaux ou non à préserver et valoriser.
	Nd	32,17	32,17	0,05%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle. Il identifie les grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Les propriétés ainsi identifiées sont : - Château de Oiron (Oiron) - Château du Bois de Sanzay (St-Martin-de-Sanzay) - Château de la Coste (St-Martin-de-Sanzay) - La commanderie (St-Martin-de-Sanzay) - Le Petit Mans (St-Martin-de-Sanzay) - Abbaye de Ferrière (Bouillé-Loretz) - Les Grands Peaux (Val-en-Vignes - Cersay) - La Boissotière (Val-en-Vignes) - La Garenne (Val-en-vigne) - Château de la Forêt (Sainte-Verge) - Maison du Parc Chailon (Mauzé-Thouarsais) - Chambon (Mauzé-Thouarsais) - Le Pressoir (Mauzé-thouarsais) - Château de Thiors (Luzay) - Bournizeau (Pierrefitte) - Château de la Roche (Argenton-l'Église) - Fleury (Thouars) - Fletournay (Marnes)
	Npv	78,01	78,01	0,13%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant accueillir des centrales photovoltaïques. Elles n'ont pas vocation à occuper des terres arables qui doivent, du point de vue du développement durable, être réservées à la production de nourriture dans une perspective de rélocalisation de l'agriculture et de réduction de l'empreinte écologique des systèmes alimentaires. Ces secteurs peuvent en revanche permettre de valoriser de manière écologique, sans aucun impact polluant direct et avec un impact visuel extrêmement limité, les nombreux terrains ouverts impropres à l'agriculture et non exploités pour un autre usage : terres arides ou polluées, friches industrielles, terrains militaires en reconversion, carreaux de mines, etc. Ce secteur ne recoupe que des terrains d'un hectare minimum. Il s'agit de valoriser ces espaces pour contribuer à la production d'énergie renouvelables du territoire.
	Nr	7,02	7,02	0,01%	Caractérise des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux sites existants (déchèterie de Taizé-Maulais et déchèterie de Coulonges-Thouarsais) et potentiel (Sainte-Cemme) nécessaires aux activités de stockage et de retraitement des déchets (déchèterie).

Le règlement écrit

Le règlement écrit ne subit aucune évolution.

Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En accord avec les éléments susvisés une OAP sectorielle va être rectifiée.

- Modification de l'OAP prévue pour l'extension de la société Matex, à Plaine-et-Vallées commune déléguée de Taizé-Maulais.

L'OAP est présentée dans le présent document dans sa version en vigueur ainsi que sa version après révision allégée. Les évolutions de l'OAP figurent **en rouge** dans l'OAP après évolution.

Évolution de l'OAP du site Matex

Version de l'OAP approuvée le 4 février 2020

OAP n° 10

SITE DE MATEX

1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à la sortie de la commune de Taizé-Maulais, sur la route de Poitiers RD 37.

À l'exception d'une maison d'habitation limitrophe, séparée de l'entreprise MATEX par des haies arborées épaisses, le site est entouré par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Un paysage de plaine céréalière s'ouvre au Sud, avec un horizon très large, peu ponctué d'arbres. Au Nord-Ouest, il est arrêté par la forêt de Oiron et des bosquets éparses.

Le site économique de projet présente une légère déclivité au Nord.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

- Renforcer l'identité paysagère du site industriel et travailler la transition paysagère en recherchant les échelles appropriées.
- Desservir le site de projet depuis l'entreprise MATEX.

2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de 21 960 m², le site permet de répondre uniquement aux besoins de l'entreprise MATEX.

Intégration paysagère du site :

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer au bord de la département D37 une transition avec une haie peu dense accompagnée d'arbres de hautes tiges. À l'Est, la haie champêtre existante doit être prolongée, avec possibilité de réaliser des séquences.

Desserte, accès, modes doux :

La desserte du site de projet se fera depuis le site existant de l'entreprise MATEX.

3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :



Vue de l'entreprise depuis la D37



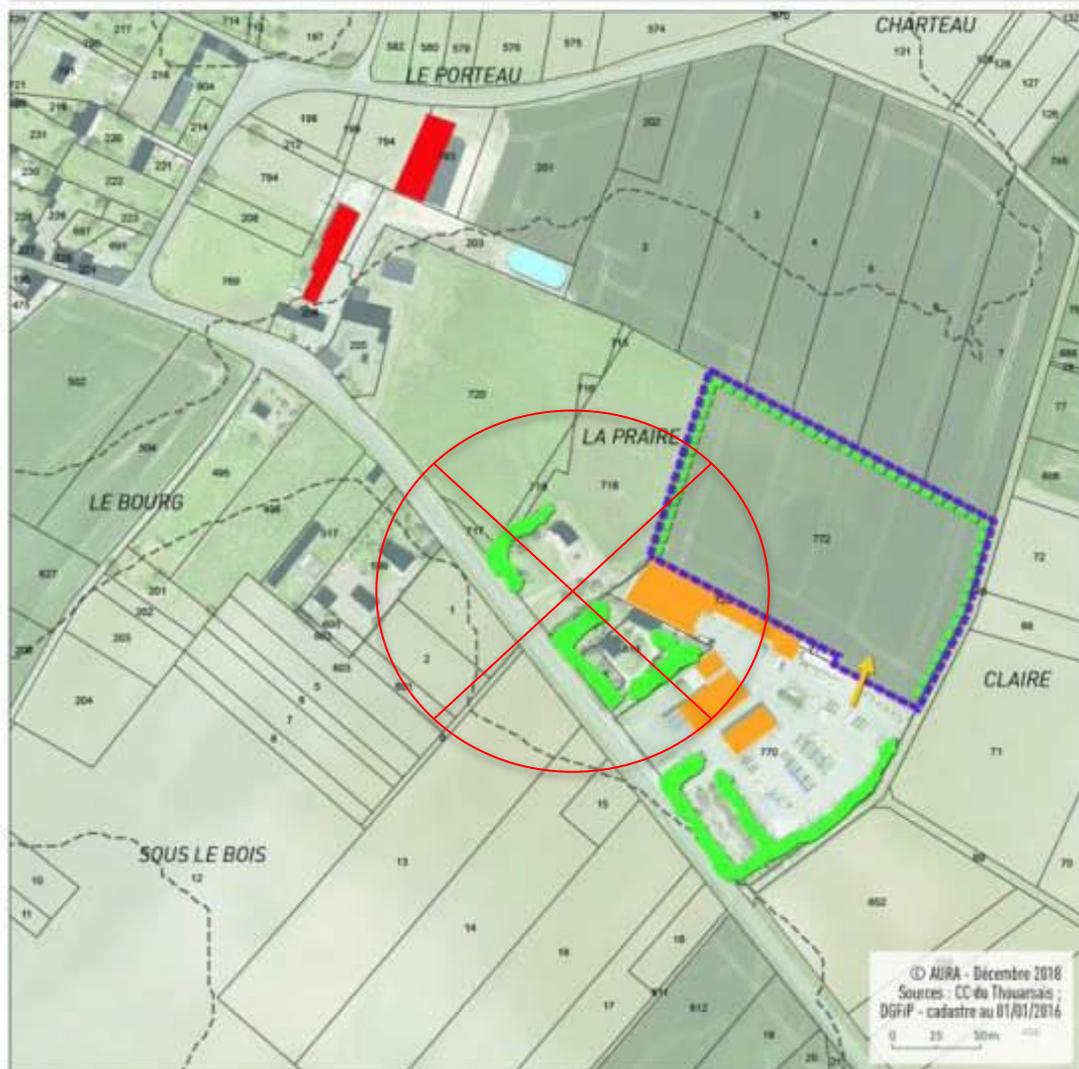
Vue du chemin rural 321H640 depuis la D37



Vue de la parcelle 321H652 depuis le chemin rural



Vue de l'entreprise à l'est depuis la D37



<p>ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Commerces ■ Équipements ■ Bâtiments agricoles ■ Activités ■ Espaces récréatifs ■ Champ solaire + Éolienne ■ Végétation existante Future voie de contournement Aménagement de l'entrée de ville Sens de la pente Courbes de niveau Limites communales Talus Séquence à niveau Voie ferrée 	<p>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre OAP → Extension de l'activité en place ●●●● Emplacement préférentiel pour l'aire de couverture ■●●● Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et de stationnement VL ■●●● Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs ●●●● Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée 	<p>PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ◀▶ Accès possible à privilégier ◀▶ Accès véhicules de service ◀▶ Accès individuel Voie ou carrefour à aménager / sécuriser ▶▶ Voirie traversante ▶▶ Maintien accès agricole ▶▶ Amorce de voie à prévoir ▶▶ Accessibilité et desserte pour les modes doux <p>PRINCIPES PAYSAGERS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Éléments de végétation à maintenir/ à conforter ●●●● Haie à créer A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer ■ Orientation des bâtiments parallèle à la RD938 ■ Transition paysagère à créer ■ Zone humide ● Gestion des eaux pluviales ●●●● Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs
---	--	--

OAP n° 10

SITE DE MATEX

1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à la sortie de la commune de Taizé-Maulais, sur la route de Poitiers RD 37.

À l'exception d'une maison d'habitation limitrophe, séparée de l'entreprise MATEX par des haies arborées épaisses, le site est environné par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Un paysage de plaine céréalière s'ouvre au Sud, avec un horizon très large, peu ponctué d'arbres. Au Nord-Ouest, il est arrêté par la forêt de Oiron et des bosquets éparses.

Le site économique de projet présente une légère déclivité au Nord.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX :

- Renforcer l'identité paysagère du site industriel et travailler la transition paysagère en recherchant les échelles appropriées.

2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de **12 180m²**, le site permet de répondre uniquement aux besoins de l'entreprise MATEX.

Intégration paysagère du site :

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer au bord de la département D37, le long des parcelles 321 H 652 et 321 H 654, une haie peu dense accompagnée d'arbres de hautes tiges. Au sud, au nord et à l'est, des transitions paysagères doivent être créées. À l'Est, la haie champêtre existante doit être maintenue. Selon, la desserte au site actuel MATEX prévue pour atteindre l'extension, une ouverture de cette haie pourra être réalisée.

Desserte, accès, modes doux :

Concernant la desserte du site, elle se fera par le chemin cadastré 321 H 640.

3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :



Vue de l'entreprise depuis la D37



Vue du chemin rural 321H640 depuis la D37



Vue de la parcelle 321H652 depuis le chemin rural



Vue de l'entreprise à l'est depuis la D37



- | | | |
|--|---|--|
| <p>ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerces Équipements Bâtiments agricoles Activités Espaces récréatifs Champ solaire Éolienne Végétation existante Future voie de contournement Aménagement de l'entrée de ville Sens de la pente Courbes de niveau Limites communales Talus Séquence à niveau Voie ferrée | <p>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre OAP Extension de l'activité en place Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée | <p>PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Accès possible à privilégier Accès véhicules de service Accès individuel Voie ou carrefour à aménager / sécuriser Voirie traversante Maintien accès agricole Amorce de voie à prévoir Accessibilité et desserte pour les modes doux <p>PRINCIPES PAYSAGERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Éléments de végétation à maintenir/ à conforter Haie à créer Ouvertures visuelles à préserver/intégrer Orientation des bâtiments parallèle à la RD938 Transition paysagère à créer Zone humide Gestion des eaux pluviales Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs |
|--|---|--|