



0 - Délibérations et arrêtés

1- Rapport de présentation

**2a- Projet d'aménagement
et de développement durable**

2b- Orientations d'aménagement

3 - Règlement

4 - Documents graphiques

5 - Documents annexes

6 - Avis des personnes
associées et consultées

7 - Enquête publique

8 - Modifications suite aux
avis et à l'enquête

2.a

Projet d'aménagement et de développement durable

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 21 juin 2012

le Maire

SOMMAIRE

I.	PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE	4
	<i>I.1. Croissance démographique et besoins en logements</i>	4
	<i>I.2. Des secteurs de développement urbain centrés sur le bourg</i>	8
II.	FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE	13
	<i>II.1. Mixité des fonctions</i>	13
	<i>II.2. Diversité des formes urbaines et densité</i>	13
	<i>II.3. Mixité sociale</i>	13
III.	RENFORCER LES ATOUTS ECONOMIQUES EN DEVELOPPANT DES ESPACES D'ACCUEIL	15
	<i>III.1. Etendre les zones dédiées et diversifier les activités</i>	15
	<i>III.2. Encourager le développement commercial</i>	16
	<i>III.3. Préserver l'activité agricole</i>	16
IV.	RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS	19
	<i>IV.1. Equipements sportifs, socioculturels et de loisirs</i>	19
	<i>IV.2. Equipements scolaires, périscolaires, petite enfance et jeunesse</i>	20
	<i>IV.3. Equipements personnes âgées</i>	20
	<i>IV.4. Equipements administratifs et techniques</i>	20
	<i>IV.5. Equipements sanitaires et reseaux</i>	20
V.	FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS	22
	<i>V.1. Développer et sécuriser le réseau de voiries</i>	22
	<i>V.2. Encourager les autres modes de déplacements</i>	23
VI.	PRESERVER LES ATOUTS PATRIMONIAUX URBAINS ET RURAUX	24
	<i>VI.1. Zones rurales et milieux naturels</i>	24
	<i>VI.2. Franges urbaines et espaces verts</i>	26
	<i>VI.3. Patrimoine bâti</i>	26
VII.	PROTEGER LES COLOMBANAIS VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES	28
VIII.	UN PROJET POLITIQUE COHERENT	28
IX.	ANNEXES	29
	<i>IX.1. Démarche Conseil en Urbanisme Partagé.</i>	29

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Colomban est construit autour des principes :

- de développement harmonieux et équilibré de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques,
- de maintien des activités agricoles,
- de respect des atouts environnementaux,
- de développement de l'urbanisme durable.

Ce PADD établit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour une durée d'environ 10 ans (horizon 2021) ; toutefois, il peut également permettre d'anticiper sur des tendances plus lourdes afin de préserver l'avenir.

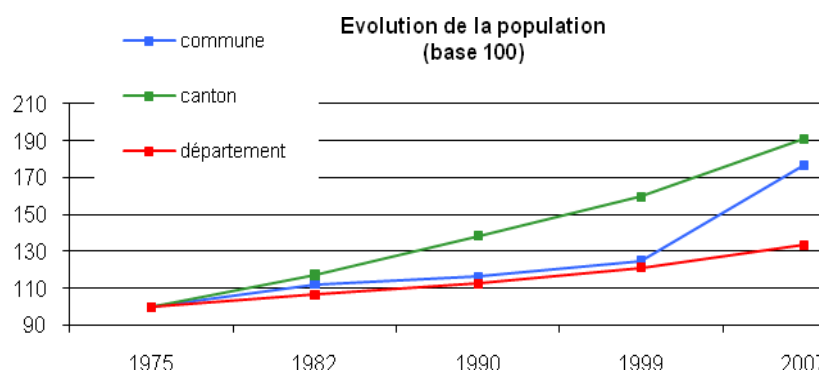
Il faut également signaler qu'une démarche de réflexion (Conseil en Urbanisme Partagé) a été engagée en parallèle de la démarche PLU. Les résultats significatifs et connus figurent en toute fin de ce document.

I. PREVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE

I.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS

A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A MAITRISER

- Population 2007 : **2 872 habitants** / (+ 844 depuis le recensement de 1999, soit une centaine de nouveaux habitants par an sur une durée de 8 ans).
- Le rythme de croissance démographique entre 1999 et 2007 s'élève à 4,4 % / an. La croissance de Saint-Colomban entre 1999 et 2007 est l'une des plus fortes du département.
- L'enquête de recensement de 2006 à 2010, signale que la population communale a dépassé les 3 000 habitants ; la population totale de SAINT COLOMBAN au 1er janvier 2011 est de 3012 habitants.

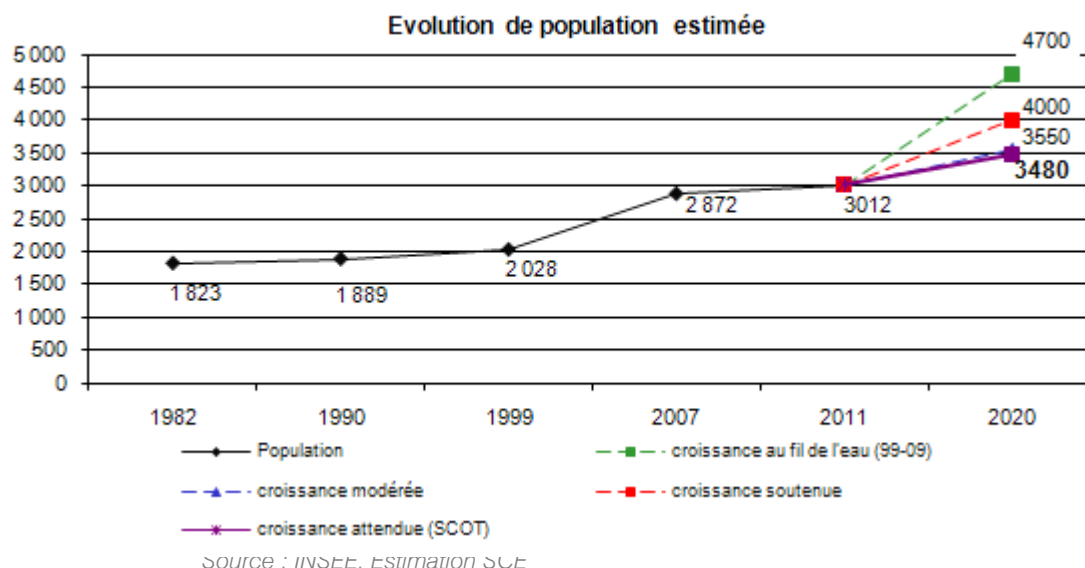


→ L'objectif est de maîtriser la croissance sur les 10 prochaines années en limitant la production annuelle de logements. Ces dernières années, la commune a connu une évolution sans précédent du rythme de construction (39 nouveaux logements en moyenne par an entre 1999 et 2006) qu'elle ne souhaite pas maintenir, afin de conserver un cadre de vie agréable.

En effet, commune périurbaine de Nantes, Saint-Colomban n'a pas su appréhender le développement de sa population ce qui a des impacts sur la saturation des équipements.

Il semble donc raisonnable d'envisager d'atteindre environ **3 500 habitants d'ici 2021** (soit +400 habitants), ce qui correspond à une croissance démographique annuelle d'un peu plus de 1,25%, suffisante pour maintenir les équipements actuels. L'objectif de **20 à 25 nouveaux logements en moyenne par an** (soit environ 200 logements sur 10 ans) permet, compte-tenu de l'évolution à venir de la taille moyenne des ménages, de répondre à

cette évolution. Cet objectif de développement est concordant par rapport aux orientations du SCoT¹ (le DOG du SCoT en page 28 classant la commune de Saint Colomban en catégorie 2).



B. BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES

Pour atteindre ces objectifs, il faudra créer approximativement :

- **100 nouveaux logements** pour compenser le phénomène de décohabitation²,
 - **120 nouveaux logements**, nécessaires pour accueillir les habitants supplémentaires³.
- ⇒ **soit environ 220 nouveaux logements**

Une cinquantaine de logements supplémentaires devront être envisagés afin d'anticiper les phénomènes de rétention foncière. En effet, 25% des terrains nécessaires à la création de nouveaux logements sont considérés comme risquant d'être retenus par leurs propriétaires. Ce chiffre, qui peut paraître élevé, tient compte d'une situation singulière : une part non négligeable des secteurs d'urbanisation future sont en fait des secteurs de renouvellement urbain d'ores et déjà fortement imbriqués dans le cœur urbain. Cette marge de manœuvre n'est donc pas surestimée et évitera de devoir réviser le PLU trop rapidement, faute de terrains disponibles.

¹ SCoT du Vignoble Nantais sous l'égide duquel le PLU a été élaboré et arrêté avant que la commune et la communauté de communes ne rejoignent le territoire du Pays de Retz. Le SCoT du Pays de Retz est en cours d'élaboration à la date de l'approbation du PLU).

² Production nécessaire au renouvellement de population dans le parc existant = (pop 2009 / taille ménage 2020) - RP 2009

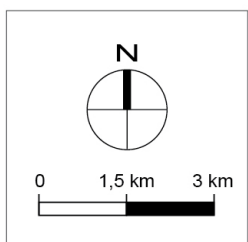
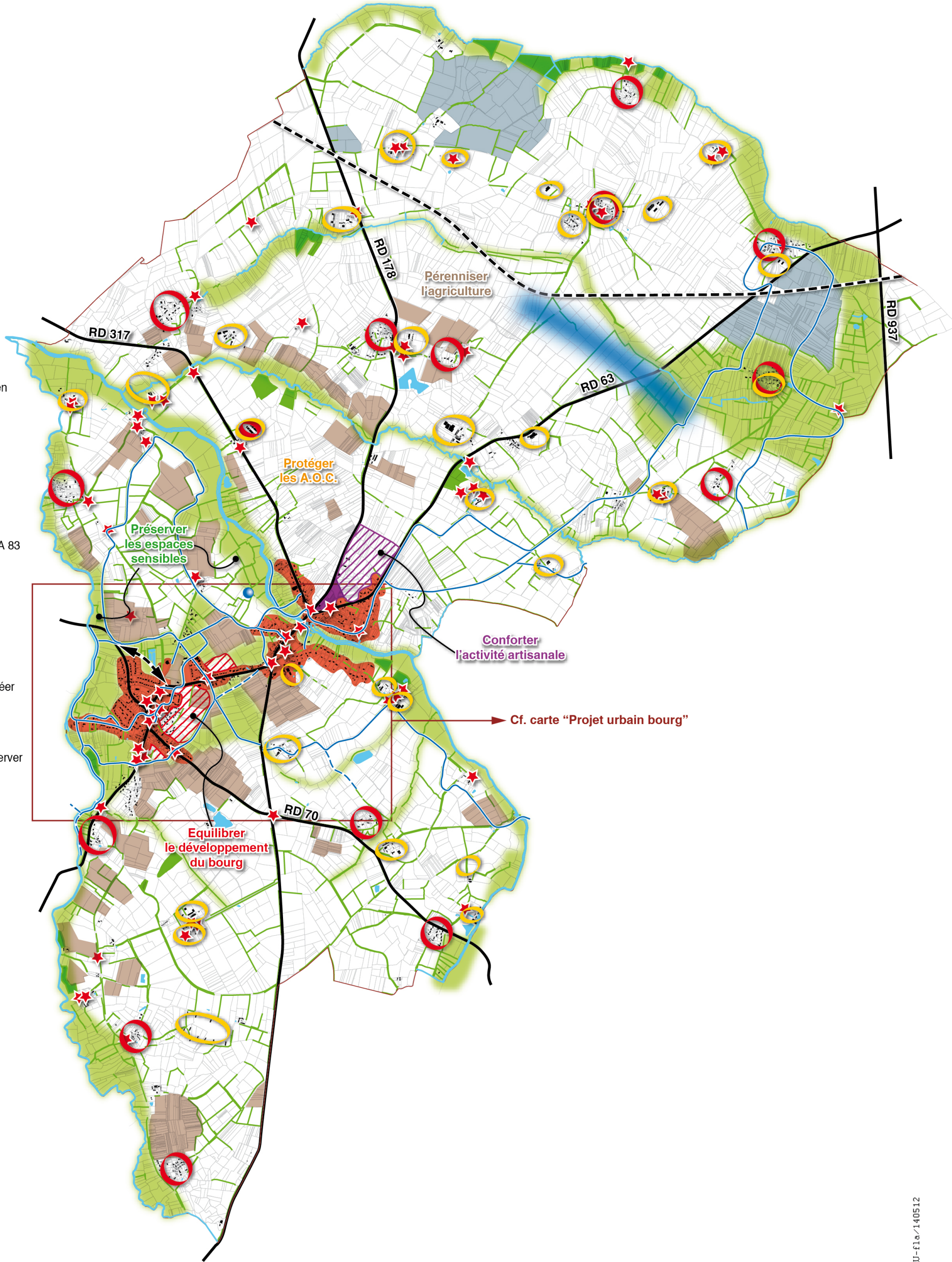
³ Extension du parc (logements pour la population nouvelle) = (pop 2020 - pop2009) / taille ménage 2020 dans les logements neufs

Ainsi, pour parvenir aux prévisions, 270 logements doivent être **potentiellement constructibles**.

Au-delà du nombre de logements supplémentaires à créer, c'est une variété de logements qui sera nécessaire pour répondre aux besoins de la population, en particulier suivant les différents âges de la vie. Ce qui favorisera ainsi à terme le maintien d'un dynamisme démographique.

Projet urbain à l'échelle de la commune

- Zone agglomérée
- Zone d'activités
- Secteur de développement de l'habitat
- Secteur de développement économique
- Hameau maintenu constructible
- Station d'épuration
- Projet de parc éolien
- Carrières
- Parcelles classées AOC - VDQS
- Principaux axes routiers
- Projet de déviation entre la RD 17 et l'A 83
- Présence d'activité agricole
- Petit patrimoine
- Liaisons douces
- Coulée verte à préserver ou à créer et ceinture agricole
- Haies à préserver
- Boisements à préserver
- Cours d'eau



I.2. DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN CENTRES SUR LE BOURG

La commune de Saint-Colomban, en cohérence avec les orientations du SCoT⁴ a souhaité limiter la consommation des terres naturelles et agricoles. Pour ce faire, il est souhaité de :

- favoriser le renouvellement urbain en ville,
- privilégier l'urbanisation en continuité de l'agglomération.

A. L'IDENTIFICATION ET LA VALORISATION DE SITES NON BATIS AU SEIN DU TISSU URBAIN

Quelques logements seraient possibles par la division de terrains, la remise en service de logements vacants, la valorisation de « dents creuses » ou des opérations de démolition-reconstruction.

Plusieurs opportunités de renouvellement urbain dans les centres-bourgs de Saint-Colomban et Pont-James se dégagent:

Une surface vierge derrière les Boillardières

Deux îlots vierges sur la rue de Montbert à Pont-James

Un espace libre en cœur d'îlot de Pont-James dans la continuité du lotissement de la Gagnerie

Seul le deuxième secteur sera en secteur urbanisé (zone U). Les premier et le troisième seront des secteurs à urbaniser à court /moyen terme (1AU).

1) EN ZONE URBAINE

- Deux îlots vierges sur la rue de Montbert à Pont-James : environ 15 logements sur 0,8 hectare environ soit une densité de 18,75 logements à l'hectare

2) EN ZONE A URBANISER

- Une surface vierge derrière les Boillardières (Cœur d'îlot entre la rue du Fief d'Anjou et la rue de l'hôtel de Ville) : environ 24 logements sur 1,2 hectare environ soit une densité de 20 logements à l'hectare
- Un espace libre en cœur d'îlot de Pont-James dans la continuité du lotissement de la Gagnerie : environ 17 logements sur 1 hectare environ soit 17 logements à l'hectare.

A ces potentialités importantes viennent s'ajouter quelques logements possibles en dents creuses par le biais de constructions neuves en zone agglomérée.

Au total, 60 à 65 logements pourraient être créés au sein de la zone urbaine.

Ces nouvelles constructions, (maisons de ville, logements individuels groupés voire petits collectifs), au cœur de la zone urbanisée, permettront de renforcer le tissu urbain et de limiter la consommation des terres agricoles ou naturelles.

⁴ Du Vignoble Nantais

B. DES EXTENSIONS EN CONTINUITE DE L'AGGLOMERATION

Les zones constructibles délimitées doivent répondre à différents critères :

- **Cohérence** vis-à-vis des objectifs d'accueil,
- **Proximité du centre** et de ses services afin de permettre au maximum une utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture et de favoriser l'activité des commerces de la commune,
- **Desserte par les réseaux** (voirie, eau potable, assainissement, etc.), en cohérence avec le tissu urbain existant
- Préservation et valorisation de la **qualité des paysages** en conservant au maximum les trames paysagères et bocagères existantes dans les nouvelles opérations ; la création de nouvelles trames pourra être envisagée dans certains cas,
- **Limitation des impacts** sur l'activité agricole.
- Desserte par des **liaisons douces cohérentes** vers les zones d'équipements collectifs mais également liaisons des quartiers entre eux.

Les densités à l'hectare indiquées pour ces secteurs prennent en compte l'ensemble de ces facteurs ainsi que l'espace dédié à la voirie et autres espaces techniques communs (bassin de rétention des eaux pluviales, tri sélectif ...). Elles devront être cohérentes avec les objectifs fixés par le SCoT⁵ (consommation d'espace de 700m² par logement, soit environ 14 logements par hectare).

Les zones vertes incluses dans ces secteurs (espaces verts communs, jardins familiaux, noues paysagères...) pourront ne pas être intégrées dans ce calcul de densité.

Deux phases pour les extensions urbaines sont identifiées :

- Un **îlot vierge à urbaniser à court/moyen terme** :
 - **Entrée sud au niveau du Bois de la Noë** (route de la Vendée), la municipalité souhaite concevoir un projet qui permette de préserver l'environnement du bois de la Noë (classé en EBC) et de conserver un espace dédié aux jardins familiaux. Elle sera particulièrement attentive à l'intégration de ce projet dans le contexte paysager environnant de qualité. L'architecture, l'intégration des logements et la cohérence de l'ensemble dans cet espace seront travaillés avec attention.

Ce secteur est intéressant à court / moyen terme du fait d'une réalisation facile de ses accès pour automobile, cyclo et piéton, de son identité propre mais bien en cohérence et dans le prolongement des autres nouveaux quartiers. Sa proximité avec le bourg et les autres zones d'urbanisation récentes (Joubert en particulier) en fait également un atout. Tout en maintenant un espace de respiration, il sera également un trait d'union avec le village de La Marnière situé plus au sud.

- ⇒ *Soit environ 1.6 ha, et près de 22 logements peuvent être envisagés dans le cadre du développement de l'urbanisation à court-moyen terme.*
- ⇒ *Une orientation d'aménagement expose les grands axes et principes qui devront être mise en œuvre dans ce secteur.*

- Quelques grands secteurs d'extension vierges à urbaniser à moyen/long terme :

⁵ SCoT du Vignoble Nantais.

- Le nord de l'avenue du Général de Gaulle à proximité des équipements sportifs, une quarantaine de logements sont attendus sur cet espace de près de 2,5 hectares (16 logements /ha). Sa situation entre le bourg et Pont-James et sa proximité avec les zones d'équipements collectifs sont des atouts importants de ce secteur. Ses accès, en particulier à pied ou à vélo, sont faciles, que ce soit de Pont-James ou du bourg. Sa liaison avec les équipements sportifs devra être regardée avec attention au niveau des voies, mais également au niveau de son urbanisation. La réalisation de la nouvelle salle de sport et d'un équipement pour les jeunes, mais aussi à terme le projet de déplacer l'ensemble des équipements sportifs au nord de ce secteur font qu'il est classé en urbanisation moyen / long terme. Une orientation d'aménagement devra être élaborée préalablement à toute urbanisation de ce secteur afin notamment de prendre en compte la coupure d'urbanisation voulue.
 - Le nouveau cœur de Saint-Colomban : l'urbanisation de ce secteur devra être imaginée de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle (soit 9 ha) : à la fois sur le terrain de sport actuel et entre les commerces existant au sud. La volonté de la municipalité est de créer un nouveau **pôle de centralité, qui sera une porte d'entrée restructurée et reliée sur les arrières à une centralité renforcée regroupant à la fois de l'habitat, du commerce et des services de proximité** : c'est un point déterminant dans l'ensemble du projet. En effet le centre de gravité commercial du bourg va avoir tendance à s'ancrer dans ce secteur. La vocation du centre bourg historique a évolué, du fait en particulier de la disparition d'un certain nombre de commerces ou de services. La complémentarité et les liens entre ces deux secteurs devra être étudiée avec attention. Une mixité de formes urbaines sera attendue puisque qu'autour de la nouvelle place il sera envisagé de concevoir des **petits collectifs**, dans les secteurs plus éloignés au sud de la zone, on pourra retrouver des **pavillons** dont certains pourront être envisagé en mitoyenneté. Une marge de recul viendra également accompagner via une transition non bâtie les secteurs classé INAO situés au Sud. Au total, environ 123 logements seront attendus. La densité moyenne sera de 13,66 logements par hectare environ. Il est envisagé au sein de ce secteur une zone de densité renforcée à l'intérieur d'une ceinture piétonne. La zone périphérique, la plus proche des zones d'activités agricoles et viticole pourra être moins dense. Ce secteur est inscrit en urbanisation à moyen-long terme car la municipalité souhaite prendre le temps de la réflexion sur le projet d'aménagement, son ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée par tranches successives. Par ailleurs, une partie des terrains est concerné par le classement AOC, et il sera nécessaire d'anticiper les impacts qu'un tel projet peut avoir sur l'exploitation concernée.
- ⇒ Soit environ 11,5 ha, et près de 163 logements peuvent être envisagés à plus long terme.

Au total, environ 13,1 ha, soit près de 185 logements, peuvent être envisagés dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation en continuité de l'agglomération existante.

Si l'on ajoute les deux secteurs du Fief d'Anjou et de la Gagnerie, car ils sont également en zone d'urbanisation future (1AU), cela porte le total à 15,3 ha pour 226 logements (densité de presque 15 logements/hectare)

Par ailleurs, la Commune souhaite préserver certaines franges urbaines tout en **anticipant sur le développement** à très long terme. Pour cela, plusieurs sites de transition seront préservés de toute construction nouvelle, y compris agricole.

Il s'agit notamment des terres agricoles localisées en continuité de l'agglomération :

- au nord du bourg (vers la Mouchetière),
- à l'ouest du bourg (derrière les lotissements de Joubert et du Fief d'Anjou),
- au sud (en allant vers la RD 178).

C. COMMENT RELIER LE BOURG A PONT-JAMES ?

L'**urbanisation linéaire** réalisée ces dernières années le long des voies **est arrivée à son terme**. Elle n'est pas un facteur de lien entre les 2 entités urbaines. Le lien ne sera donc pas urbain au sens où il ne sera pas bâti mais il sera fonctionnel et composé suivant les principes détaillés ci-dessous :

Le rapprochement de ces deux entités urbaines se fera :

- en renforçant les équipements structurants entre ces 2 pôles (complexe sportif, équipement pour la jeunesse, terrain de sport, nouvelle centralité),
- en offrant des liaisons douces, en site propre, de qualité, particulièrement adaptées à la distance qui les sépare,
- en maintenant une coulée verte : trait d'union paysager, agricole et viticole et signe du caractère rural de la Commune.

D. UN DEVELOPPEMENT MODERE DES HAMEAUX

La commune souhaite maîtriser le développement des hameaux en n'y autorisant que les opérations :

- de construction de logements nouveaux dans les « dents creuses » encore constructibles en l'état actuel du POS
- de réhabilitation du bâti ayant une valeur patrimoniale

Le potentiel dans les villages est donc uniquement lié à des opérations ponctuelles de construction ou de renouvellement.

Au total :

- 70 logements dans la zone urbaine (en U et 1AU)
- 22 logements dans les zones 1AU
- 163 logements dans les zones 2AU
- une vingtaine de nouveaux logements dans les hameaux et villages

L'objectif est donc atteint.

Projet urbain bourg

Habitat

- Secteur urbanisé
- Renouvellement urbain
- Extension de l'habitat à court/moyen terme
- Extension de l'habitat à moyen/long terme

Equipements d'intérêt collectif

- Existant
- Futur

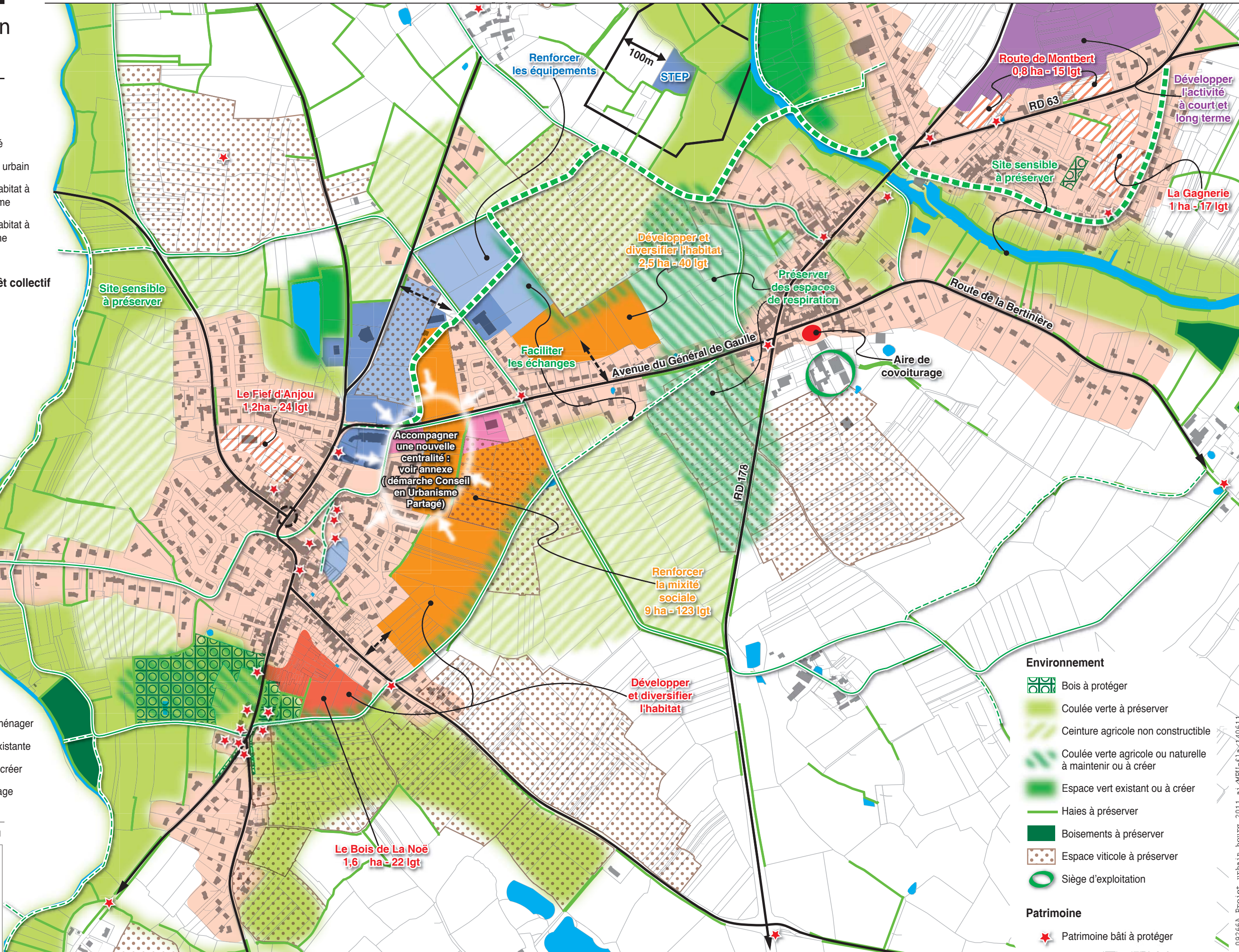
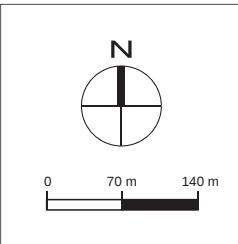
Activités

- Commerciales
- Artisanales

Déplacements

- Voirie future
- Carrefour à réaménager
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de covoiturage

source : cadastre communal



Environnement

- Bois à protéger
- Coulée verte à préserver
- Ceinture agricole non constructible
- Coulée verte agricole ou naturelle à maintenir ou à créer
- Espace vert existant ou à créer
- Haies à préserver
- Boisements à préserver
- Espace viticole à préserver
- Siège d'exploitation

Patrimoine

- Patrimoine bâti à protéger

II. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

II.1. MIXITE DES FONCTIONS

Afin de favoriser en particulier une dynamique de développement économique variée, les zones urbaines existantes et futures doivent renforcer la mixité des fonctions. Ceci pourra se faire en accueillant non seulement des logements, mais également des **fonctions compatibles avec ces derniers**, à savoir notamment les équipements collectifs, commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains et étant nécessaires à la vie de tous les jours.

II.2. DIVERSITE DES FORMES URBAINES ET DENSITE

La constitution de la nouvelle centralité ne repose pas que sur le renforcement des commerces et des services, mais également sur une **densification du bâti**. Aussi, quelques constructions plus denses (opérations d'habitat groupé, maisons de ville mitoyennes, voire petits collectifs) pourront être réalisées dans les dents creuses identifiées ainsi que dans les nouveaux quartiers.

Les densités varient selon les secteurs en fonction de leur localisation, de l'état des lieux et du type d'habitat souhaité. Des surfaces individuelles limitées doivent aussi être compensées par un accès à des espaces communs dont tous peuvent bénéficier.

La mixité urbaine sera également recherchée dans les nouveaux quartiers. Ces derniers devront proposer une **mixité des formes** urbaines (pavillons, maisons de ville, logements individuels groupés, petits collectifs...) mais devront favoriser une architecture de qualité.

Les nouvelles zones qui seront urbanisées devront être conçues en cohérence avec la « charte des nouveaux quartiers » établie par le Syndicat de Pays Grandlieu, Machecoul, Logne.

II.3. MIXITE SOCIALE

La diversité des formes urbaines offrira une gamme de logements large, accessible à des catégories de populations variées.

Cette offre diversifiée encouragera un **parcours résidentiel** complet au sein de la commune et, par là-même, renforcera la **mixité sociale**.

A cette fin, la Commune s'inscrit pleinement dans les objectifs inscrits au SCoT⁶ pour les communes de sa catégorie, à savoir la production de 10% de logement aidés⁷ à minima sur une période référence de 10 ans soit 20

⁶ SCoT Du Vignoble Nantais.

⁷ On entend par logement aidé tout logement bénéficiant d'une aide visant à réguler le marché libre afin de générer de la mixité sociale. Il s'agit du logement social mais aussi du logement

logements aidés minimum (page 30 du DOG du SCoT⁸).

Par ailleurs, la Commune souhaite favoriser l'accèsion à la propriété, notamment à destination des jeunes, ce qui pourra se concrétiser en particulier, par la réalisation totale ou partielle d'une opération communale. La pression foncière reste aujourd'hui assez forte sur un territoire toujours très attractif : l'objectif de la Commune est de permettre un prix d'achat du terrain qui soit le plus accessible possible.

En outre, la Commune souhaite renforcer l'accueil des personnes âgées par la création de petits collectifs en centre-bourg. La mixité des générations sera prise en compte dans ce projet afin de maintenir un lien enrichissant entre les plus jeunes et les plus âgés.

De plus, de nouvelles opérations de logement social seront à prévoir. Les dernières réalisées sont anciennes et il est indispensable d'en prévoir de nouvelles dans tous les nouveaux quartiers (Cf. les orientations d'aménagement). La qualité de leur intégration favorisera ainsi une bonne mixité sociale. Elle permettra également un renouvellement de la population et un maintien à plus long terme de sa dynamique démographique.

subventionné par des fonds provenant aussi bien de l'État, des collectivités territoriales, de la Caisse des Dépôts et Consignations, du 1% logement, des caisses d'allocations familiales,...
Le logement aidé concerne aussi bien la location que l'accèsion.

⁸ SCoT du Vignoble Nantais.

III. RENFORCER LES ATOUTS ECONOMIQUES EN DEVELOPPANT DES ESPACES D'ACCUEIL

Le développement des zones d'activités sera suivi par la Communauté de Communes de Grand-Lieu, compétente en matière de développement économique. Ceci permettra de concevoir un développement cohérent à l'échelle de l'intercommunalité.

III.1. ETENDRE LES ZONES DEDIEES ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES

A. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DE PONT-JAMES

La zone de pont-James marque l'entrée Est de la zone agglomérée en provenance de Nantes, le long de la RD 178.

Cette zone est destinée à l'accueil **d'entreprises de proximité**. L'artisanat y a pleinement sa place contrairement à l'industrie et au commerce de détail (bourg). Sa surface totale est de 10 ha dont 9 qui sont cessibles. 7 entreprises sont d'ores et déjà installées. Une est en construction, et des contacts sont en cours avec une autre (Données mai 2011). Le dernier fond cadastral disponible ne peut pas encore faire état des constructions présentes. Cependant, la réalité de terrain témoigne de la vigueur des besoins et des surfaces déjà utilisées.

A ce jour, l'extension de 5,2 ha est réalisée. Le périmètre de la zone d'activités définie par le POS est étendu dans le PLU, dans le prolongement nord de la zone.



B. CARRIERES

Il existe deux carrières de sable aujourd'hui en activité au nord de la commune. Leurs capacités maximales annuelles d'extraction sont de :

Carrière GSM : 300000t (sur une surface de 65ha), à proximité du village des Gardes,

Lafarge Granulats Ouest : 350000t (sur une surface de 49 ha). »

Un zonage spécifique Ac leur est consacré sur le territoire communal. Il

respecte les périmètres fixés par les arrêtés préfectoraux encadrant ces activités.

Il faut ajouter que le zonage retenu en ce qui concerne le pourtour des carrières n'est pas de nature à bloquer leur possible développement.

III.2. ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

La Commune souhaite renforcer le niveau d'équipement et de services à la personne dans le centre-bourg. Il est à prévoir, au vu notamment du vieillissement de la population, que la demande de ce type de services sera accrue.

Les commerces sont généralement de petite taille et répondent aujourd'hui aux premiers achats quotidiens des habitants (commerce alimentaire). Leur pérennisation et leur développement sont indispensables.

La commune va donc poursuivre les réflexions engagées sur la création d'une nouvelle place à proximité de l'avenue du Général de Gaulle qui pourrait permettre de concilier logements, services et activités commerciales.

Le développement prioritaire de l'urbanisation en continuité de la zone agglomérée et le renforcement des activités favoriseront le commerce local, par l'accroissement de la demande potentielle.

III.3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

La volonté communale est de préserver une activité agricole qui soit respectueuse de son environnement et qui se pratique dans le respect des principes du développement durable. Le projet communal qui s'inscrit dans le cadre du PLU prends pleinement en compte la charte agricole.

A. EN TERME DE PROTECTION DES TERRAINS AGRICOLES

La majorité du territoire communal est classée en zones destinées à l'agriculture.

L'urbanisation des villages est limitée afin de maintenir les terres agricoles et les pratiques agricoles associée.

Le zonage Nh est volontairement conçu comme resserré et associé à un règlement contraignant. L'objectif poursuivit est de ne pas permettre ou engendrer de ponction sur le territoire agricole tout en permettant le maintien de l'habitat existant dans ces villages dans des conditions satisfaisantes.

Les exploitations agricoles en outre été prises en compte dans la définition des zones urbaines et l'extension de l'urbanisation.

En outre, la présence d'une exploitation viticole exerçant son activité à proximité de l'agglomération a été prise en compte. De plus, les parcelles classées AOC seront protégées par un classement approprié.

B. EN TERME DE CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Les secteurs d'urbanisation future sont situés dans le prolongement de la zone agglomérée, voire au sein de celle-ci, ce qui **limite les impacts sur l'activité agricole**.

Le projet urbain a été établi dans le souci de recherche de l'adéquation entre besoins et extensions urbaines. En attendant leur urbanisation, les terrains restent « exploitables ».

En complément, le projet prévoit la définition d'une zone agricole inconstructible, en particulier en périphérie des zones déjà urbanisées. Celles-ci étant très étendues (plus de 3km entre les extrémités est et ouest du bourg et de Pont-James), la surface prévue en Ai est donc de fait assez importante.

Ce choix ne remet pas en cause la pérennité des exploitations agricoles aujourd'hui en activité, qui ont été consultées, et cela ne remettra pas en cause leurs potentialités de développement dans un horizon prévisible. Conforter l'agriculture peut également consister, de manière complémentaire et non contradictoire, à ne pas inciter des agriculteurs à investir sur des secteurs où potentiellement il se passera quelque chose dans 25 ans.

Ce zonage s'accompagnera au SCoT du Pays de Retz d'un classement d'une partie importante en espace agricole pérenne en y incluant la zone de Pont James. Cela induit un engagement fort de pérennisation de l'agriculture pour une durée *a minima* de 20 ans.

C. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE ET DES CHAIS

La commune de Saint-Colomban souhaite mettre en place des contraintes d'implantation strictes pour favoriser le **maintien de l'activité agricole**.

Ainsi, aucune nouvelle habitation (construction ou changement de destination) ne sera autorisée à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage professionnel soumis au régime des installations classées ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

L'exploitant ne pourra construire sa maison d'habitation dans la zone agricole que si ce logement est jugé nécessaire à l'activité agricole, et son implantation se fera au plus proche des bâtiments, voire au cœur même de l'exploitation.

Seules les constructions agricoles, réhabilitations et extensions des maisons existantes seront autorisées en zone agricole sous certaines conditions.

Les gîtes et autres activités accessoires de type vente à la ferme seront autorisés, dans le respect des contraintes réglementaires, par changement de destination, ou par construction pour les agriculteurs en activité, dans le but de favoriser le développement de l'agriculture locale mais aussi de

conserver une certaine dynamique des villages.

Toute exploitation agricole qui travaillerait pour un développement de circuits courts de distribution devra être encouragée.

Le règlement et le zonage du PLU prennent pleinement part à la mise en œuvre de la charte agricole.

IV. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS

Bénéficiant d'un taux d'équipement qui répond aujourd'hui, parfois avec difficulté, aux besoins des habitants, la commune s'est néanmoins réservée quelques espaces vierges afin de renforcer l'offre des services et d'anticiper les besoins.

IV.1. EQUIPEMENTS SPORTIFS, SOCIOCULTURELS ET DE LOISIRS

Le complexe sportif est en cours de restructuration, avec la création de la nouvelle salle omnisport. Y est associé un équipement à destination de la jeunesse, devenu indispensable avec l'évolution importante de la population. Il est, par la suite, envisagé de délocaliser l'actuel terrain de sport à proximité de celle-ci, ce qui permettra de le reconverter, du fait de sa proximité à l'avenue du Général de Gaulle, par le développement de la nouvelle centralité.

La bibliothèque devra pouvoir se développer à court terme dans son site actuel (ancien presbytère). A long terme, son implantation pourra être revue, en fonction des résultats de l'étude sur les bâtiments communaux en cours.

La commune a réalisé l'aménagement autour des anciennes lagunes par la création d'un espace de détente autour des plans d'eau ainsi créés (pêche en particulier). La mare et le bois qui lui sont attenants deviendront un espace dédié au développement d'activités pédagogiques de découverte et de préservation de l'environnement. Cet ensemble sera à terme relié au réseau de cheminement.

Par ailleurs, des réflexions sont en cours sur les vignes situées en face de la salle des Mauves ; il semble intéressant dans un premier temps de conserver ce type d'activité en centre-bourg car vecteur d'identité culturelle, cependant à terme sa vocation pourrait être revue au grée des besoins futurs en terme d'équipement.

Des espaces de respiration seront donc conservés en centre-bourg et notamment le long de l'avenue du Général De Gaulle ou au cœur des centres agglomérés. Une orientation d'aménagement devra être élaborée préalablement à toute urbanisation de ce secteur.

IV.2. EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES, PETITE ENFANCE ET JEUNESSE

L'offre d'équipements scolaires permet aujourd'hui globalement d'assurer la mission de la commune dans un contexte de très forte évolution des effectifs, mais peut difficilement s'étendre sur place.

Les équipements périscolaires et de centre de loisirs, dont la mission est aujourd'hui gérée par une association, ainsi que le restaurant scolaire permettent aujourd'hui, mais parfois avec difficulté, de satisfaire aux besoins importants. Les effectifs en constante évolution depuis leur création (pourtant récente) se sont maintenant stabilisés.

La halte garderie permet depuis peu de temps de pourvoir aux besoins des familles, mais le local qui l'héberge étant un modulaire, il ne peut pas aujourd'hui être considéré comme définitif.

La création d'un local pour les jeunes sera donc réalisé dans le même ensemble que le complexe sportif.

La commune devra s'attacher en premier lieu à renforcer ses équipements, à prévoir des réserves pour envisager leur avenir et permettre ensuite une nouvelle évolution de sa population sereinement.

L'étude en cours sur les bâtiments communaux et leur évolution devra le permettre.

IV.3. EQUIPEMENTS PERSONNES AGEES

La commune bénéficie d'un groupe de logements à loyer modéré à destination des personnes âgées. Cependant, ces logements ne semblent plus attractifs pour ce type de population et le bailleur social les loue à des populations plus jeunes. Une réflexion est donc nécessaire pour développer de nouveaux logements adaptés (type résidence services). Des espaces pourront être dédiés pour ce type de logement.

IV.4. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Du fait d'une augmentation rapide de la population et donc des besoins croissants des habitants, les services administratifs et techniques de la commune bénéficient de structures aujourd'hui insuffisantes mais qui présentent des possibilités d'extension sur place ou à proximité.

IV.5. EQUIPEMENTS SANITAIRES ET RESEAUX

Le Cimetière, récemment agrandi, permet aujourd'hui largement de pourvoir aux besoins futurs de la Commune.

L'ensemble de la zone agglomérée et, à quelques exceptions près, des hameaux est desservi par l'eau potable.

En terme d'assainissement, la récente réalisation de la station d'épuration

permet d'absorber les effluents supplémentaires générés par les prochaines constructions en zone urbaine (elle fonctionne aujourd'hui à 65 % de sa capacité nominale).

Une réflexion sera menée sur des **installations semi-collectives** qui seraient réalisées sur les villages les plus pertinents de la commune, où l'assainissement autonome est le plus difficile à réaliser et où l'impact environnemental est le plus sensible.

V. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

V.1. DEVELOPPER ET SECURISER LE RESEAU DE VOIRIES

A. RESEAU

Le trafic routier est important sur la commune au vu du réseau de voiries départementales.

De plus une vitesse excessive est observée même en zone agglomérée. La commune a donc réalisé en 2010 des aménagements sur l'avenue du Général de Gaulle pour ralentir la circulation.

Les entrées de bourg sont à sécuriser. Une étude est actuellement menée, en lien avec le Conseil Général, sur les différents points d'entrée de la commune.

Cependant des secteurs de vigilance perdurent, une réflexion serait à mener, en particulier avec le Conseil Général sur:

- la liaison St-Colomban / Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, le trafic pose problème rue du Fief d'Anjou et au carrefour avec la rue de l'Hôtel de Ville
- certains carrefours qui seraient à sécuriser :
 - ♦ le carrefour de la rue des Sables avec l'avenue du Général de Gaulle et la rue de La Bertinière : l'arrêt de car est dangereux de par sa localisation, la sortie de La rue de La Bertinière est très difficile.
 - ♦ la sortie place de l'église : il pourrait être envisagé de revoir le sens de circulation, ou un passage par le lotissement du Bignon.
- d'autres situations ponctuelles devront être regardées avec attention (piétons rue des Sables, carrefour rue de la Vendée avec la rue Alfred Lallié...)
- La réalisation du contournement autour de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu permettra, à terme, d'alléger une partie du trafic aujourd'hui traversant le centre-bourg, en particulier les poids lourds allant vers La Limouzinière.

Par ailleurs, le développement urbain sera l'occasion de compléter le maillage routier et d'améliorer la liaison entre les quartiers.

B. STATIONNEMENT

Hormis les jours de manifestation (notamment au niveau des équipements sportifs), l'offre de stationnement est aujourd'hui satisfaisante dans le bourg.

Quelques dysfonctionnements sont toutefois notés aux heures de rentrée et sortie des classes, ainsi que sur la rue des Sables ou à proximité des commerces. Il pourra être envisagé ponctuellement d'étudier toute disposition qui permettrait d'améliorer cette situation. Le développement de

liaisons autres que l'automobile sera également favorisé et les colombanais incités à les utiliser.

Par ailleurs, la commune, avec le soutien du Conseil Général souhaite aménager le parking du champ de Foire, pour une cinquantaine de places destinées au covoiturage. Cet emplacement est bien situé à l'échelle du Pays (liaison Legé/ Nantes).

En outre, les futurs secteurs d'habitation devront intégrer une offre de stationnement en adéquation avec les besoins des nouveaux habitants (plusieurs véhicules par ménages).

V.2. ENCOURAGER LES AUTRES MODES DE DEPLACEMENTS

La Commune souhaite renforcer les aménagements de liaisons douces dans le centre-bourg, il s'agit à la fois de faciliter les déplacements de promenade et d'encourager la pratique des modes de circulation douce dans le cadre des déplacements fonctionnels. Les liaisons inter-quartiers seront également renforcées, en cohérence avec un ensemble plus global de liaisons.

Une liaison adaptée aux piétons et cyclo en site propre, est réalisée, entre le bourg et Pont-James. Une passerelle sur La Boulogne a été à ce titre installée dès 2011. Elle permettra de relier en toute sécurité les 2 pôles urbains de la commune.

Par ailleurs, les cheminements piétons existants à travers le territoire (chemins ruraux) seront préservés et même renforcés.

La réflexion sur les liaisons intercommunales devra également être poursuivie.

Enfin, les transports collectifs scolaires et interurbains devront pouvoir circuler aisément dans les quartiers existants et futurs.

En outre, le renforcement des densités en centre-bourg et les extensions urbaines en continuité de l'agglomération favoriseront la demande potentielle en transports collectifs. D'ailleurs, une nouvelle liaison a été être créée sur le réseau de transport départemental à la rentrée 2010, il s'agit d'une liaison La Limouzinière – Saint-Colomban – St-Philbert-de-Grand-Lieu –Nantes, avec à terme un rendement de plusieurs allers-retours par jour. Afin d'encourager la pratique du transport en commun, l'aménagement des arrêts et de la signalétique devra être développé sur les liaisons existantes et les arrêts de bus.

VI. PRESERVER LES ATOUTS PATRIMONIAUX URBAINS ET RURAUX

VI.1. ZONES RURALES ET MILIEUX NATURELS

Les colombanais sont attachés à l'identité rurale de leur commune qui est caractérisée en particulier par la qualité de son espace naturel, de ses paysages et de ses rivières.

A. LA PRISE EN CONSIDERATION DES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES EXISTANTES

Les espaces biologiques connus pour leur valeur patrimoniale sont préservés comme tels puisque affectés à l'agriculture et aux espaces naturels protégés. Cela concerne à la fois :

- les espaces repérés par les services de la DREAL au titre des ZNIEFF (Forêt de Touvois et de Rocheserviere, vallée de la Logne et de ses affluents ; Prairies et bois tourbeux du marais Gaté ; Bocage relictuel de la lande à st-colomban),
- les cours d'eau et leurs abords,
- les zones humides dont l'inventaire a été réalisé avec la participation des acteurs locaux.

Saint-Colomban est traversée par La Logne, qui borde le bourg, et La Boulogne, qui traverse Pont-James. Ce sont deux rivières importantes et de valeur à l'échelle du bassin versant qui ne sont pas aujourd'hui accessibles au public et donc méconnus des habitants. La Commune souhaite profiter de cette situation naturelle particulière et améliorer leur accessibilité pour la marche et le vélo, en particulier en zone urbaine. Outre l'intérêt pour ces activités et pour le maintien du paysage, ces accès seraient dans un ensemble de cheminements cohérents, un trait d'union entre les 2 pôles urbains.

La collectivité souhaite a déjà engagé une réflexion avec les propriétaires riverains de ces cours d'eau majeurs afin de développer ces nouveaux itinéraires.

B. LA PROTECTION DES HAIES ET BOISEMENTS

Certains boisements font d'ores et déjà l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les préservant ainsi de tout arrachage.

L'identité paysagère de la commune est caractérisée en grande partie par son bocage, la qualité et la densité de ses haies.

Les arbres remarquables et les haies permettant au paysage de conserver cette identité, ceux jouant le rôle de corridors écologiques entre les espaces boisés, ainsi que les haies jouant un rôle hydraulique par leur positionnement perpendiculaire aux pentes (haies existantes ou à créer/renforcer suite au réaménagement foncier) seront également

protégés par le régime de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones urbanisables, les haies seront protégées et mises en valeur par le biais des orientations d'aménagement, participant ainsi à la qualité du paysage et du cadre de vie, au maintien de l'identité de la commune et de son caractère rural ainsi qu'au maintien de la diversité biologique observée.

Un **recensement préalable** des arbres remarquables et des haies a été réalisé sur l'ensemble du territoire de la commune. La concertation durant ce travail puis la communication à la population des haies ou boisements protégés ont été réalisés avec attention.

C. LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DE LA RESSOURCE EN EAU

Les zones d'urbanisation future feront l'objet d'un **assainissement collectif**. L'urbanisation sera calquée sur les capacités de raccordement à la station d'épuration

Ces dispositions permettront de mieux contrôler la qualité des rejets et de ne pas augmenter les rejets domestiques au milieu naturel, induits par le développement urbain.

A l'issue du contrôle réalisé par le **SPANC** (Service Public d'Assainissement Non Collectif) mis en œuvre par la Communauté de Communes en 2006 afin de réaliser le suivi de la qualité de **l'assainissement non collectif**, seules 34,2% des installations autonomes de la commune avaient un fonctionnement jugé « acceptable ». Pour 7,3% d'entre elles, le fonctionnement était jugé « insuffisant » et enfin pour 58,5 % d'entre elle le jugement était « non acceptable ».

Le projet urbain opte donc, afin de limiter la pollution des eaux (enjeux écologiques et d'usages sur les milieux aquatiques aval), pour la limitation des nouvelles habitations dans des zones non raccordables. Parallèlement, le raccordement des hameaux là où les études de faisabilité l'ont identifié comme possible, sera développé.

Les **rejets d'eaux pluviales** seront maîtrisés, sur le plan qualitatif et quantitatif, dans les zones à urbaniser :

- gestion alternative sur l'espace public (noues,...),
- possibilité de récupérer les eaux de pluie à la parcelle ainsi qu'à l'échelle de la zone aménagée pour un usage d'irrigation, individuel ou collectif.

Les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu, relatives notamment à la **protection des zones humides et du maillage bocager**, sont prises en compte :

- protection des principaux cours d'eau et de leurs abords par un zonage inconstructible (N),
- protection des zones humides (identifiées par l'inventaire requis par le SAGE) par une interdiction d'exhaussement, d'affouillement et de remblaiement,
- protection des haies (article L.123-1-5-7°) afin de participer à la lutte contre l'érosion et à la limitation du ruissellement et du transfert de polluants vers le lac de Grand-Lieu.

D. LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE

La volonté communale est d'affirmer la présence d'une **activité agricole dynamique** et de la préserver.

En effet, l'activité agricole, en plus de son rôle économique, est importante pour la préservation des grands équilibres biologiques, hydrauliques et paysagers.

Pour cela il est nécessaire qu'une **agriculture durable et respectueuse** de ces équilibres puisse être maintenue sur le territoire de la Commune, dans le respect des principes du développement durable.

Beaucoup d'exploitations agricoles font de nombreux efforts en ce sens et elles doivent être encouragées à poursuivre.

Par ailleurs la diversité agricole du territoire de la commune doit pouvoir se poursuivre. L'expansion très rapide en particulier au nord de la commune du maraîchage intensif impacte fortement la pérennisation et la transmission d'exploitations (élevage et autres formes) pourtant dynamiques et bouleverse les paysages. La commune sera donc attentive à cette évolution et à la pression qu'elle entraîne tant sur les autres exploitations que sur l'environnement.

VI.2. FRANGES URBAINES ET ESPACES VERTS

La Commune prend le parti de **maintenir des espaces verts semi-naturels ou agricoles** au sein de sa zone agglomérée.

Ainsi, elle prévoit :

- de maintenir et de renforcer les coulées vertes : en particulier entre le bourg et Pont-James où cet espace à dominante agricole sera un trait d'union entre les 2 zones urbanisées.
- de réaliser des espaces verts au sein des opérations d'habitat futures. Ils devront être réalisés en utilisant les trames paysagères et bocagères existantes aujourd'hui. Ils devront être cohérents avec l'habitat et permettre une unité de ces nouveaux quartiers. Il sera nécessaire de réfléchir dans chacune des opérations à la répartition entre les espaces individuels et ceux accessibles à tous.

VI.3. PATRIMOINE BATI

La municipalité souhaite préserver la qualité architecturale du cœur du bourg par un règlement approprié favorisant une protection efficace et des mutations possibles des bâtiments existants afin d'en encourager la préservation.

Les maisons existantes en campagne pourront être réhabilitées sous conditions tant dans la zone A que dans la zone Nh.

Certains éléments ponctuels du **petit patrimoine bâti** et des bâtiments identitaires, ont été identifiés sur le plan de zonage et consignés dans un livret annexé au présent PLU afin de les protéger.

D'autre part, les règles du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions **favoriseront l'installation de procédés liés à la préservation de l'environnement sur les constructions et installations** : dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires par exemple), ou encore la préservation des ressources naturelles (systèmes de récupération des eaux pluviales). Leur bonne intégration devra être regardée néanmoins avec attention.

Elles permettront également des formes urbaines économes et compactes qui favorisent en particulier les apports solaires et permettent une économie d'énergie.

Les installations de petits dispositifs éoliens seront autorisées sous certaines conditions, dans le respect en particulier des paysages et du cadre de vie des habitations riveraines.

Par ailleurs, le projet éolien actuellement en étude, situé au nord de la Commune, sera poursuivi avec vigilance et en concertation avec les villages et hameaux concernés. La création d'une Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) est en cours d'instruction (juin 2011), sur ce secteur, en lien avec le Conseil Général.

Les sites susceptibles de présenter des vestiges archéologiques sont identifiés sur le plan de zonage. Leur aménagement sera précédé d'un diagnostic d'archéologie préventive, conformément à la législation en vigueur.

VII. PROTEGER LES COLOMBANAIS VIS-A-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

La commune est traversée par la **RD 178**, voie supportant un trafic important, dont des camions qui assurent le transport de matières dangereuses. Afin de ne pas exposer davantage la population aux risques et nuisances induits par ce trafic, les zones à urbaniser sont prévues dans des secteurs en retrait de cet axe.

Pour protéger la population vis-à-vis du **risque inondation**, aucune nouvelle zone urbanisable ne sera créée à l'intérieur des zones inondables déterminées dans **l'atlas des zones inondables du bassin versant du lac de Grandlieu et de ses affluents**. En outre, quelques habitations existantes dans les villages de la Barbatière, Besson, la Buardière, Pont-James, Champagné et le Bas Roquet étant concernées par le risque inondation, un règlement adapté limitera les possibilités d'évolution du bâti pour réduire le risque de vulnérabilité. De plus, les espaces naturels inondables seront également protégés de toutes constructions afin de ne pas aggraver le risque.

En outre, pour empêcher l'aggravation de ce risque (gestion des eaux pluviales en milieu urbain), des actions au sein de l'espace rural sont portées par le PLU : identification des haies et des zones humides à protéger en raison de leur rôle hydraulique, protection des cours d'eau et de leurs abords par des secteurs non constructibles.

VIII. UN PROJET POLITIQUE COHERENT

En conclusion, par ce **projet d'aménagement et de développement durable**, la commune de Saint-Colomban veut donc :

- **Maîtriser sa croissance** en permettant le maintien d'une dynamique démographique,
- **Permettre un projet qui redonne à terme une cohérence urbaine** (nouveau cœur et nouveaux quartiers),
- **Favoriser la mixité sociale** (opération communale, logements sociaux, mixité urbaine, liaisons douces), **renforcer les équipements collectifs et soutenir la vie associative**,
- **Protéger et valoriser sa ruralité et son environnement** (paysages, rivières, cheminements, petit patrimoine),
- **Envisager l'avenir et anticiper les grands enjeux qui s'ouvriront** (zones économiques, protection d'une activité agricole durable et raisonnée).

IX. ANNEXES

IX.1. DEMARCHE CONSEIL EN URBANISME PARTAGE.

Une amorce de réflexion en parallèle de l'élaboration du PLU a été engagée au cours des années 2010 et 2011 afin de réfléchir aux axes de développement notamment à l'échelle du bourg.

Les conclusions actuelles sont les suivantes.

- Une porte d'entrée restructurée et reliée sur les arrières à une centralité renforcée
- L'idée d'un regroupement des équipements publics au sein du jardin de la Cure a été jugée intéressante
- Réflexion à approfondir sur la restructuration des bâtiments communaux dans le cadre d'une étude en cours.
- Une densification de logements pourrait être envisagée au sein du clos
- La question de la circulation sur la place de l'église est à poser

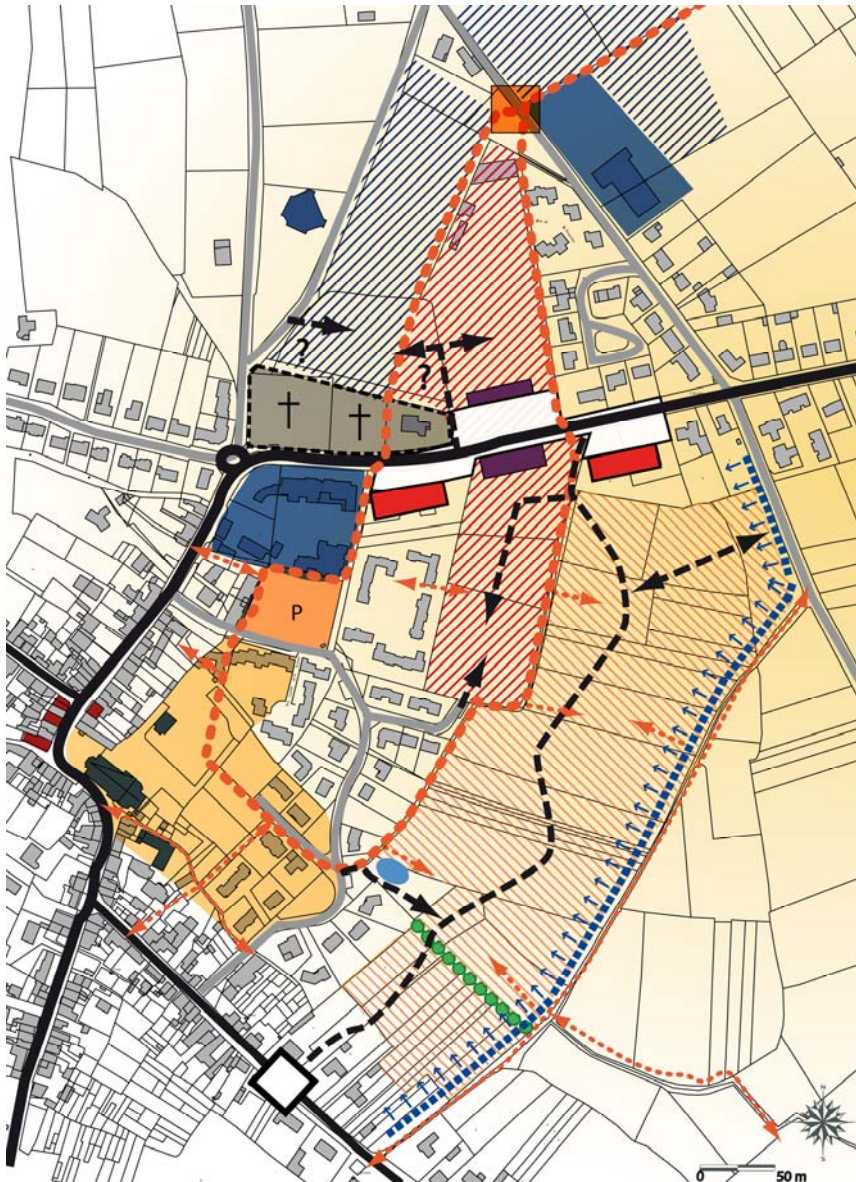


Schéma de principe, études en cours.

Légende

Secteur d'intervention spécifique du centre

Equipements publics

Commerces

Habitations

Zones d'urbanisation future à forte densité

Zones d'urbanisation future dense

Futures zones d'accueil d'équipements publics

Porte urbaine du bourg

Coupure générée par le cimetière et la caserne des pompiers

Plateau en entrée de bourg

Aménagement d'une porte d'entrée du bourg

Ceinture piétonne

Réseau viaire structurant

Réseau viaire secondaire

Création d'une voirie structurante

P Parkings

Eléments paysagers d'intérêt

Limite à l'urbanisation

Bassin de rétention