



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Coulon

Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulon

Approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révisions simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification simplifiée n°9).

Modification n°10

Notice de présentation

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de COULON a été approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révisions simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification simplifiée n°9).

La présente modification est réalisée en vertu de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications proposées :

- ne remettent pas en cause les principes ayant guidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- ne portent pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et Développement Durables mentionné à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le dossier de modification du PLU comprend :

- Le présent rapport de présentation ;
- Le règlement, ancienne rédaction et nouvelle rédaction présentées en vis-à-vis ;
- Les planches de zonage modifiées présentées en vis-à-vis des planches de zonage applicables à ce jour afin de permettre la meilleure compréhension possible ;
- Les Orientations d'Aménagement modifiées présentées à la suite des OA applicables à ce jour afin de permettre la meilleure compréhension possible ;
- La liste des emplacements réservés.

MODIFICATIONS APPORTEES

→ 1 Règlement

○ 1.1 Modification de la rédaction des articles AUh 9 et UP 9 du règlement du PLU

Cette modification de l'emprise au sol ayant pour effet de la porter l'emprise au sol maximum autorisée de 30% à 50 % s'inscrit dans la volonté de limiter la consommation d'espace : elle favorisera notamment la densification et permettra de réduire la superficie des parcelles autorisées.

○ 1.2 Modification de la rédaction de l'article A 2 du règlement du PLU (Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)

Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone A afin de permettre :

- L'extension, des constructions existantes, mesurée et limitée à 30% de l'emprise au sol existante et d'une emprise au sol maximum de 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

○ 1.3 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU, secteurs Ne (Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)

- Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone Ne afin de permettre l'extension des constructions existantes, une seule fois à la date d'autorisation du PLU, et limitée à 30% de l'emprise au sol existante et d'une emprise au sol maximum de 50 m². La possibilité d'extension existe déjà dans le secteur Ne (20%) mais elle n'est pas limitée à 50 m² : il s'agit d'imposer cette superficie maximum de 50 m² afin de limiter la consommation d'espace.
- Réglementer la construction des annexes qui est autorisée : « *la construction d'annexes est possible.* », en la limitant à une annexe par construction principale. La superficie de l'annexe est limitée à 30% de l'emprise au sol existante et d'une emprise au sol maximum de 50 m², et doit être située dans un périmètre de 30m autour de l'habitation.

○ 1.4 Modification de la rédaction de l'article N 6 du règlement du PLU, (Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)

Cette modification, tout en imposant dans le cas général une implantation avec un recul de 10 mètres, vise :

- A permettre l'implantation dans l'alignement des constructions existantes afin d'être en cohérence avec le tissu urbain existant.
- A ne pas imposer de règle d'implantation aux les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale, tels que les pontons, embarcadères... : un ponton devant être implanté en bordure de rivière.

- **1.5 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU,**
(Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)
 - Modification de la rédaction de l'article 2 de la zone N afin de permettre la réalisation d'équipements et de constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale: la commune de Coulon connaît une forte activité touristique notamment en lien avec la batellerie et la rédaction actuelle du règlement ne permet pas la réalisation d'équipements en lien avec cette activité.
 - Autoriser les équipements d'intérêt collectif. La communauté d'Agglomération du Niortais a un projet de réalisation d'une station d'épuration avec lagunage, un emplacement réservé ER 37 est créé à cet effet.

- **1.6 Modification de la rédaction de l'article N 7 du règlement du PLU,**
(Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)
Modification de la rédaction de l'article 7 de la zone N afin de ne pas imposer de règle d'implantation aux équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale, tel que les pontons...: un ponton devant être implanté en bordure de rivière.

- **1.7 Modification de la rédaction de l'Article A 2 afin de permettre les extensions limitée et les annexes**
(Modification soumise à l'avis de la CDPENAF)
La Loi « Macron » (n° 2015-990 du 6 août 2015) a modifié les dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme en rendant notamment possible dans des conditions strictement définies par le PLU (dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime), que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». La modification du règlement de la zone A prévoit de prendre en compte ces nouvelles possibilités.

→ **2 Zonage**

Les modifications de zonages concernent principalement des changements de zones 1AUh en zone 2AU et inversement. L'objectif est de réduire, voire supprimer les possibilités d'urbanisation dans les secteurs «excentrés» pour favoriser un développement urbain à proximité du centre bourg.

Lieu	1AUh	2AU	UP
Sablères	-33498 m ²	28832 m ²	4666 m ²
Ebaupin	14710 m ²	-14710 m ²	
Roche Avane	-7060 m ²	7060 m ²	
Payré	4707 m ²	-4707 m ²	
Total	-21141 m²	16475 m²	4666 m²

Le PLH a fixé comme objectif la création de 45 logements par an pour le secteur Marais composé de huit communes. Cet objectif n'a pas été atteint sur les deux dernières années (tableau ci-dessous). La réorganisation des zones à urbaniser, privilégiant le développement à proximité du centre bourg de Coulon et des services, devrait être de nature à redynamiser la création de logements.

	Année 2015 Nb de logements autorisés	Année 2016 Nb de logements autorisés
Amuré	0	1
Arsais	0	0
Coulon	14	6
Magné	6	3
Le Vanneau-Irleau	1	0
Sansais La Garette	1	1
Saint-Georges de Rex	5	1
Saint-Hilaire la Palud	1	3
Total	28	15

Les autres modifications ont pour objet la correction d'erreurs matérielles qui sont détaillées à la suite.

○ **2.1 Modification du zonage « secteur Sablières »**

Modification d'une partie de la zone 1AUH d'une superficie de 33498 m². La partie située en bordure de la route de Malécot a été divisée en quatre lots dont trois sont déjà construits. Un lot supplémentaire (261 m²), prévoyant la desserte du fond de parcelle conformément à l'Orientation d'Aménagement 04 « Ouvrir à l'urbanisation Les Champs de la Sablière » a été préservé. Ce secteur d'une superficie de 4666 m² est classé en zone Up pour prendre en compte cette urbanisation.

Le reste de ce secteur d'une superficie de 28832 m² est classé en zone 2AU, en effet il n'est plus souhaitable d'ouvrir immédiatement ce secteur à l'urbanisation

○ **2.2 Modification du zonage « secteur Ebaupin »**

Changement de zonage de 2AU en 1AUh. Ce changement concerne la parcelle cadastrée AD 0013 d'une superficie de 14710 m². Il est fortement souhaitable d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, en effet la zone 1AUh située en limite a fait l'objet d'opérations d'aménagement et est maintenant construite en totalité. Il existe une forte demande sur ce secteur qui est situé à proximité du centre bourg.

Il s'agit de l'ouverture d'une zone 2AU de plus de 9 ans (au moment de l'approbation de la présente modification). Cette ouverture rentre dans le cadre de l'exception prévue : « acquisitions foncières significatives, quelle que soit leur ancienneté, réalisée par la collectivité ou un opérateur foncier ». La commune de Coulon est devenue propriétaire de la totalité

de la zone concernée qui est uniquement constituée de la parcelle cadastrée AD 0013. Elle envisage un projet de lotissement communal sur cette parcelle.

Parcelle AD0013



[Relevé de propriété](#)
[Relevé de propriété \(pour un tiers\)](#)
[Renseignement d'Urbanisme](#)

Commune :	COULON (790100)
Surface géographique :	14729 m ²
Contenance :	14710 m ²
Adresse :	0 RTE DE BENET (0012)
Bâtie :	Non
Urbaine :	Non

Propriétaire(s)
Plan local d'Urbanisme
Historique
Subdivision(s) fiscale(s)

Compte		+00006		
Nom	Etat civil	Adresse	Indivision	Droits
COMMUNE DE COULON	Né(e) le - à	0014 PL DE L EGLISE - 79510 COULON	-	Propriétaire

Il est à noter que cette parcelle ne répond pas aux critères pour un classement en zone humide (étude 2017) et que par ailleurs le traitement des eaux pluviales a été anticipé par la commune, prévoyant une évacuation vers le Nord.



- **2.3 Modification du zonage « secteur Quai Louis Tardy »**
Correction d'une erreur matérielle : modification de la limite entre les zones Ua et N.

En effet au droit de la zone Ua, la limite a été implantée le long des façades, excluant ainsi la voirie qui dessert ce secteur urbanisé, alors qu'elle est bien implantée en limite de la Sèvre au droit des zones UI et Ne situées en extrémité du quai Louis Tardy. Le zonage actuel ne permet pas la réalisation des constructions liées à l'activité économique et touristique de cette zone.

○ **2.4 Modification du zonage « secteur Roche Avane »**

Modification de zonage de 1AUh en 2AU, en effet il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisation de ce secteur qui est excentré du centre bourg. La superficie concernée est d'environ 7060 m².

○ **2.5 Modification de zonage de NI à Ne**

Correction d'une erreur matérielle : les parcelles cadastrées D 1493, E 0745, E 0803, E 1166, E 1167, E 1168 et AP 0066 ont été classées en secteur NI, secteur destiné aux loisirs qui comprend notamment le camping de Coulon, alors qu'il s'agit de maisons d'habitation. La modification consiste à les classer en zone Ne. Cette zone correspond aux espaces naturels sur lesquels ne pèsent pas d'enjeux particuliers, patrimoniaux ou agricoles, où le bâti en place peut faire l'objet de travaux d'entretien, d'agrandissement mesuré; et où la construction d'annexes est possible.

D1493



E0745 E0803 E1166 E1167 E1168



AP0066



○ **2.6 Modification de zonage « Secteur le Payré »**

Modification de la limite de zonage entre les zones 1AUh et 2 AU, ce qui a pour effet d'augmenter la superficie de la zone 1AUh de 4707 m² (parcelle AN 0013 en partie). L'objectif est d'intégrer cet espace particulièrement propice à la réalisation d'un traitement naturel des eaux pluviales et ainsi de maintenir le caractère naturel de ce lieu. Cette modification de zonage sera complétée par une orientation d'aménagement qui permettra de garantir l'aménagement envisagé.

Il s'agit de l'ouverture d'une zone 2AU de plus de 9 ans (au moment de l'approbation de la présente modification). Cette ouverture rentre dans le cadre de l'exception prévue : « acquisitions foncières significatives, quelle que soit leur ancienneté, réalisée par la collectivité ou un opérateur foncier ». La commune de Coulon est devenue propriétaire de la parcelle cadastrée AN 0013 d'une superficie de 10 006 m², et a lancé un projet de lotissement communal.

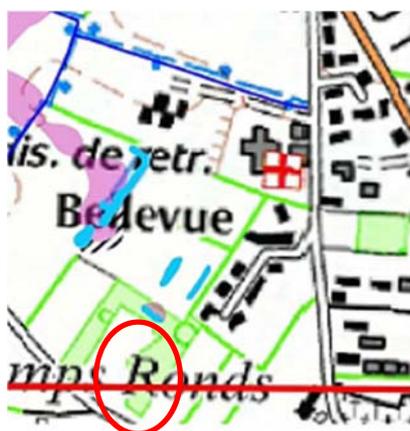
Parcelle AN0013

[Relevé de propriété](#)[Relevé de propriété \(pour un tiers\)](#)[Renseignement d'Urbanisme](#)

Commune : COULON (790100)
Surface géographique : 10006 m²
Contenance : 10000 m²
Adresse : 0 CHAMPS DU CHEMIN DE BAUDIC (B055)
Bâtie : Non
Urbaine : Non

Propriétaire(s)		Plan local d'Urbanisme	Historique	Subdivision(s) fiscale(s)
Compte +00006				
Nom	Etat civil	Adresse	Indivision	Droits
COMMUNE DE COULON	Né(e) le - à -	0014 PL DE L EGLISE 79510 COULON	-	Propriétaire

Il est à noter que cette parcelle n'est pas située en zone humide (étude 2017)



Zones humides

o **2.7 Modification de zonage de NI à N, secteur du camping**

Correction d'une erreur matérielle : les parcelles cadastrées D 1136, D 1137, D 1138 ; D 1139 et D 1140 ont été classées par erreur en zone NL au lieu de la zone N. En effet, la limite de la zone NL destinée aux loisirs et notamment à l'activité de camping s'arrête à la limite actuelle du camping pour lequel il n'est pas prévu d'extension.

o **2.8 Modification de Zonage (article L 151-11 du code de l'urbanisme)**

Identification de cette ancienne grange agricole au titre de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme, comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche

maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette identification permettra de préserver et de redonner une vie à cette construction d'une architecture typique (bâtiment remarquable).



o **2.9 Modification de zonage « parcelle AB 82 », correction d'une erreur matérielle**

Changement de zone pour cette parcelle cadastrée AB 82, de N à NV. Cette parcelle dont la construction date de 2002 (extrait du relevé de propriété ci-dessous), n'a pas été prise en compte dans l'élaboration du PLU qui a été approuvé en 2008. La modification vise à corriger cette erreur matérielle.

Parcelle AB0082

Resumé

Commune :	COULON (790100)
Surface géographique :	1370 m ²
Contenance :	1350 m ²
Adresse :	10 RUE DE LA CHAIGNEE (0015)
Bâtie :	Oui
Urbaine :	Non

Elément(s) bâti(s)

Invariant	Type	Nature	Occupation	Date de mut.	Année de const.	Valeur cad. (€)
1000178963	Maison	Maison	Propriétaire ou Usufruitier	06/04/2001	2002	2072

→ **3 Modification d'Emplacement Réservés**

○ **3.1 Suppression de l'emplacement réservé ER 22**

Suppression de cet emplacement réservé destiné à l'élargissement d'une ruelle : projet qui est abandonné.

○ **3.2 Suppression de l'emplacement réservé ER 04**

Suppression de cet emplacement réservé destiné à une liaison transversale entre la rue de l'Aumônerie et le chemin Bas. Ce projet est abandonné, la liaison est en cours de réalisation sur la parcelle limitrophe située en zone 1AUh.

○ **3.3 Suppression de l'emplacement réservé ER 11**

Suppression de cet emplacement réservé au bénéfice du Conseil Départemental et destiné à des aménagements en faveur de la sécurité des piétons et des cyclistes. Les projets qui motivaient ces emprises ont été reconsidérés et des travaux ont été entrepris sur la route départementale 123 pour sécuriser les usagers. Le Conseil Départemental, dans un courrier en date du 13/10/2016 a indiqué qu'il n'avait plus besoin de cet emplacement réservé et qu'il pouvait être supprimé.

○ **3.4 Suppression de l'emplacement réservé ER 17**

Suppression de cet emplacement réservé, destiné à une liaison entre le quartier et la voie de desserte. La liaison a été réalisée dans le cadre de l'urbanisation du quartier. Cette suppression permettra de maintenir un projet de haie (l'ER était prévu en superposition de la haie), ainsi que créer une haie supplémentaire en bordure du fossé existant (cf Orientation d'Aménagement OA 01).

○ **3.5 Modification de la justification de l'emplacement réservé ER 18**

La superficie de 5455m² prévue à cet emplacement réservé permettra de réaliser les équipements prévus pour l'activité touristique, mais offre aussi la possibilité de réaliser une résidence seniors. Ce lieu situé à proximité du centre bourg et du chemin de halage est particulièrement adapté la réalisation de ce type d'établissement.

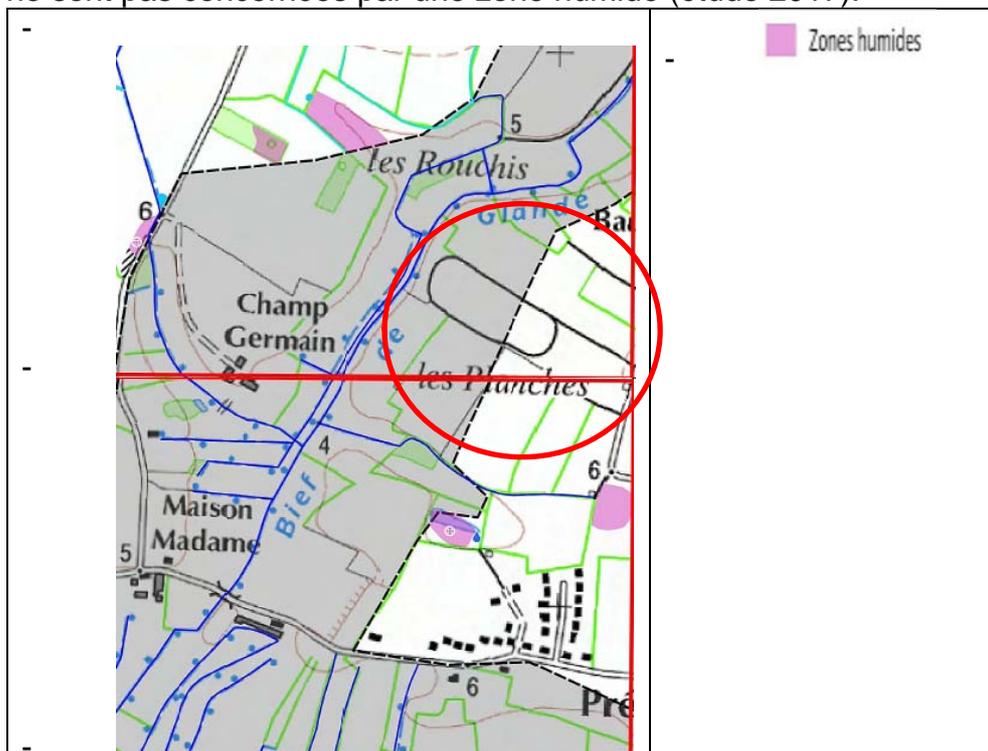
○ **3.6 Suppression de l'emplacement réservé ER 15**

Suppression de cet emplacement réservé destiné au développement de la Maison Familiale et Rurale (MFR). La commune disposant maintenant de la maîtrise foncière, le maintien de cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire.

○ **3.7 Création de l'emplacement réservé ER 37**

Création d'un emplacement réservé à la demande du service assainissement de la CAN en vue de la réalisation d'une station d'épuration avec lagunage. La situation de cet emplacement a été retenue pour répondre à quatre impératifs :

- Une implantation au plus près de la station actuelle localisée sur les parcelles cadastrées AM 34, AM 58 et AM 59, ceci afin de limiter la longueur des canalisations de transfert.
- Etre en conformité avec l'arrêté de juillet 2015 qui impose une distance minimum de 100 mètres par rapport aux habitations.
- Etre situé dans un milieu récepteur : les parcelles retenues sont bordée par une conche propice à la réception de l'effluent traité.
- Limiter l'impact sur l'environnement : ces parcelles sont situées en dehors du site classé du Marais mouillé et de la zone Natura 2000, et ne sont pas concernées par une zone humide (étude 2017).



→ **4 Modification OA**

- **4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA n° 01 « Secteur Ebaupin »**

Modification de cette orientation d'aménagement afin de prendre en compte l'urbanisation déjà réalisée notamment en ce qui concerne la desserte par la voirie. L'orientation proposée prend en compte l'environnement existant de la parcelle et privilégie le maintien de cet environnement en conservant le chemin existant qui dessert les parcelles au sud, ainsi que les haies et les fossés existants.

- **4.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA « Secteur Roche Avane »**

Modification de cette orientation d'aménagement pour prendre en compte les constructions qui ont été autorisées et réalisées, notamment sur la parcelle 212 et qui ne permet plus de desservir ce secteur comme initialement prévu.

- **4.3 Création de l’Orientation d’Aménagement OA « Le Payré »**

Création de cette orientation d’aménagement afin de régenter l’aménagement de ce secteur en prenant en compte l’urbanisation existante et en imposant un bassin d’orage paysager.

→ **5 Incidence supplémentaire de la modification sur l'environnement**

Numéro	Modification	Natura 2000	Site classé	Incidence sur l'environnement
1.1	<u>1.1 Modification de la rédaction des articles AUh 9 et UP 9 du règlement du PLU</u>			Pas d'incidence, cette modification concerne une augmentation de l'emprise au sol possible dans ces deux zones avec comme objectif de permettre la densification en réduisant la taille des parcelles et en limitant la consommation d'espace. La densification des constructions permet à la commune de limiter, voire de réduire les nouvelles extensions, en maintenant son potentiel de développement.
1.2	<u>1.2 Modification de la rédaction de l'article A 2 du règlement du PLU</u> (modification soumise à l'avis de la CDPENAF)			Pas d'incidence, la modification vise à permettre l'extension mesurée et limitée à 50 m ² , des constructions existantes
1.3	<u>1.3 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU, secteurs Ne</u> (modification soumise à l'avis de la CDPENAF)			Pas d'incidence, la modification vise à permettre l'extension mesurée et limitée à 50 m ² , des constructions existantes
1.4	<u>1.4 Modification de la rédaction de l'article N 6 du règlement du PLU,</u> (modification soumise à l'avis de la CDPENAF)			Pas d'incidence, la modification vise à modifier le règlement de recul par rapport aux voies et emprises publiques afin de prendre en compte l'urbanisation existante. Il s'agit notamment de permettre une meilleure intégration des extensions du bâti ancien. Elle vise aussi à assouplir la règle pour les installations liées à l'activité touristique tels que les pontons, les embarcadères.
1.5	<u>1.5 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU,</u> (modification soumise à l'avis de la CDPENAF)			Pas d'incidence, cette modification vise à permettre la réalisation d'équipements liés à l'activité touristique tels que les pontons, les embarcadères...
1.6	<u>1.6 Modification de la rédaction de l'article N 7 du règlement du PLU,</u> (modification soumise à l'avis de la CDPENAF)			Pas d'incidence, la modification vise à modifier les règles d'implantation pour les installations liées à l'activité touristique tels que les pontons, les embarcadères.
1.7	<u>1.7 Modification de la rédaction de l'Article A 2 afin de permettre les extensions limitée et les annexes</u>			L'incidence n'est pas perceptible à cette étape : elle dépendra des projets d'extension ou de création d'annexe. Elle sera de toutes façons très modique compte tenu de la limitation forte en terme de superficie qui contraint ces projets

2.1	<u>2.1 Modification du zonage « secteur Sablières »</u>	NON	NON	Pas d'incidence, la modification vise à différer l'urbanisation de ce secteur (zone d'urbanisation future 2 AU). A terme, à l'occasion de l'élaboration du PLUi, la commune envisage la limitation des surfaces urbanisables. La démarche va dans le sens de la préservation des surfaces naturelles et agricoles.
2.2	<u>2.2 Modification du zonage « secteur Ebaupin »</u>	NON	NON	Pas d'incidence, la modification vise à avancer l'urbanisation de ce secteur qui était prévue. L'OA n° 01 est modifiée, elle prévoit notamment de conserver toutes les haies existantes, les fossés existants et d'intégrer l'ensemble dans les espaces communs du futur aménagement afin de les préserver et de garantir l'entretien des fossés. La commune souhaite porter une attention particulière à l'intégration des surfaces urbanisables en conditionnant les projets à la mise en place de trames végétales qui marqueront le paysage.
2.3	<u>2.3 Modification du zonage « secteur Quai Louis Tardy »</u>	NON	OUI	Pas d'incidence, la modification consiste à corriger une erreur matérielle qui concerne le zonage d'une voie et d'une berge en zone "urbaine"
2.4	<u>2.4 Modification du zonage « secteur Roche Avane »</u>	NON	NON	Pas d'incidence, la modification vise à classer en zone urbaine des parcelles actuellement en zone à urbaniser et qui ont été construites (prise en compte d'une situation existante), ainsi que de différer l'urbanisation du restant de ce secteur (zone future d'urbanisation 2 AU). A terme, à l'occasion de l'élaboration du PLUi, la commune envisage la limitation des surfaces urbanisables. La démarche va dans le sens de la préservation des surfaces naturelles et agricoles.
2.5	<u>2.5 Modification de zonage de NI à Ne</u>	OUI	OUI	Pas d'incidence, il s'agit de corriger une erreur matérielle: la typologie de ces parcelles correspond au caractère de la zone Ne où l'urbanisation est limitée. Elles sont constituées de maisons anciennes occupées en résidence principale.
2.6	<u>2.6 Modification de zonage « Secteur le Payré »</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit d'intégrer à la zone 1AUh une partie de la zone 2AU et d'y aménager un bassin d'eaux pluviales prenant en compte le paysage existant.
2.7	<u>2.7 Modification de zonage « 1369 route des deux Roches »</u>	OUI	NON	Pas d'incidence, il s'agit de corriger une erreur matérielle: la typologie de cette parcelle correspond au caractère de la zone Ne où l'urbanisation est limitée. Elle est constituée d'un pavillon et de dépendances occupés en résidence principale.
2.8	<u>2.8 Modification de zonage (article L151-11 du CU)</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit de permettre les changements de destination sur une ancienne grange agricole dont l'architecture remarquable est à préserver.

2.9	<u>2.9 Modification de zonage « parcelle AB 82 », correction d'une erreur matérielle</u>	OUI	NON	Pas d'incidence, il s'agit de la correction d'une erreur matérielle concernant le zonage de la parcelle.
3.1	<u>3.1 Suppression de l'emplacement réservé ER 22</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit de supprimer un emplacement réservé destiné à réaliser une liaison en zone à urbaniser
3.2	<u>3.2 Suppression de l'emplacement réservé ER 04</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit de supprimer un emplacement réservé destiné à réaliser une liaison piétonne en zone urbanisée
3.3	<u>3.3 Suppression de l'emplacement réservé ER 11</u>	OUI	OUI	Pas d'incidence, il s'agit de supprimer un emplacement réservé destiné à des aménagements cyclistes et piétonniers.
3.4	<u>3.4 Suppression de l'emplacement réservé ER 17</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit de supprimer un emplacement réservé destiné à une liaison routière
3.5	<u>3.4 Modification de la justification de l'emplacement réservé ER 18</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit juste d'une modification de la destination de cet ER.
3.6	<u>3.6 Suppression de l'emplacement réservé ER 15</u>	NON	NON	Pas d'incidence, il s'agit de supprimer un emplacement réservé : le projet reste inchangé et la commune dispose de la maîtrise foncière.
3.7	<u>3.7 Création de l'emplacement réservé ER 37</u>	NON	NON	Cet emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une station d'épuration avec lagunage. Une attention particulière a été apportée pour implanter ce projet en dehors du site classé et de la zone Natura 2000. Il sera par ailleurs soumis à étude d'impact : l'incidence environnementale sera évaluée à l'occasion du dossier « loi sur l'eau ».
4.1	<u>4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA n° 01 « Secteur Ebaupin »</u>	NON	NON	Pas d'incidence: voir 2.2
4.2	<u>4.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA « Secteur Roche Avane »</u>	OUI	NON	Pas d'incidence, l'urbanisation de ce secteur est différé (zone future d'urbanisation 2 AU) et l'orientation d'aménagement vise juste à prendre en compte l'urbanisation réalisée, et privilégier l'accès à la partie à aménager par une voie existante. L'avenir de l'urbanisation de cette parcelle sera soumis aux arbitrages du futur PLUi.
4.3	<u>4.2 Création de l'Orientation d'Aménagement OA « Le Payré »</u>	NON	NON	Pas d'incidence, voir 2.6



Département des Deux-Sèvres
Communauté d'Agglomération du Niortais
Commune de Coulon

Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulon

Approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révisions simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification simplifiée n°9).

Modification n°10

1 Règlement

1.1 Modification de la rédaction des articles AUh 9 et UP 9 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE AU9 – <u>EMPRISE AU SOL</u></p> <p><i>L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>En secteur 1AUh</i><ul style="list-style-type: none">- Elle ne peut dépasser 30 % de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.- <i>En secteurs 2AU, 2AUh et 1AUe</i><ul style="list-style-type: none">- Sans objet	<p>ARTICLE AU9 – <u>EMPRISE AU SOL</u></p> <p><i>L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>En secteur 1AUh</i><ul style="list-style-type: none">- Elle ne peut dépasser 50 % de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.- <i>En secteurs 2AU, 2AUh et 1AUe</i><ul style="list-style-type: none">- Sans objet
<p>ARTICLE U9 - <u>EMPRISE AU SOL</u></p> <p><i>L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).</i></p> <p><i>En secteur Ua</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Sans Objet <p><i>En secteur Ul</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Sans objet <p><i>En secteur Up</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Elle ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords. <p>Le bâti à vocation d'activités compatibles avec l'habitat est exclu de cette règle d'emprise au sol.</p>	<p>ARTICLE U9 - <u>EMPRISE AU SOL</u></p> <p><i>L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).</i></p> <p><i>En secteur Ua</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Sans Objet <p><i>En secteur Ul</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Sans objet <p><i>En secteur Up</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Elle ne peut dépasser 50% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords. <p>Le bâti à vocation d'activités compatibles avec l'habitat est exclu de cette règle d'emprise au sol.</p>

1.2 Modification de la rédaction de l'article A 2 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE A2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires à l'activité agricole. - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité des bâtiments d'exploitation (cette distance ne peut excéder 150 m). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat. - Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme. - Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général. - Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques. - Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole. 	<p>ARTICLE A2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires à l'activité agricole. - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité des bâtiments d'exploitation (cette distance ne peut excéder 150 m). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat. - Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, exclusivement pour une nouvelle destination à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. - L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines. - Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme. - Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général. - Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques. - Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole.

1.3 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE N2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none">- En secteur N :<ul style="list-style-type: none">- L'entretien des constructions existantes.- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux. Leur surface sera inférieure à 20 m². Leur hauteur est définie à l'article 10.- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans la mesure où la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette n'augmentent pas.- En secteur N₁ :<ul style="list-style-type: none">- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaire à la réalisation des aménagements pour améliorer la sécurité et la desserte routière et créer les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement.- En secteur Ne :<ul style="list-style-type: none">- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées inférieures ou égales à 20 % de la surface hors œuvre nette initiale des constructions existantes à la date d'application du présent règlement.- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.- En secteur NI :<ul style="list-style-type: none">- Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisirs (abris, équipements sanitaires, ...).	<p>ARTICLE N2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none">- En secteur N :<ul style="list-style-type: none">- L'entretien des constructions existantes.- Les abris légers à ossature bois ou destinés à la protection du fourrage et des bestiaux. Leur surface sera inférieure à 20 m². Leur hauteur est définie à l'article 10.- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans la mesure où la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette n'augmentent pas.- En secteur N₁ :<ul style="list-style-type: none">- Les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaire à la réalisation des aménagements pour améliorer la sécurité et la desserte routière et créer les ouvrages de régulation des eaux de ruissellement.- En secteur Ne :<ul style="list-style-type: none">- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation, et les extensions mesurées, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU.- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.- La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.- Les équipements liées à l'activité touristique.- En secteur NI :

- Les habitations légères de loisirs en complément d'un équipement touristique (terrain de camping) déjà en place avant l'application du présent règlement.

- **En secteur Nv :**

- Les équipements publics nécessaires dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation et ses annexes, à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place.
- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées à la date d'application du présent règlement.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

- Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisirs (abris, équipements sanitaires, ...).
- Les habitations légères de loisirs en complément d'un équipement touristique (terrain de camping) déjà en place avant l'application du présent règlement.

- **En secteur Nv :**

- Les équipements publics nécessaires dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation et ses annexes, à condition qu'elle puisse être desservie par les réseaux en place.
- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées à la date d'application du présent règlement.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

1.4 Modification de la rédaction de l'article N 6 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE N6 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u></p> <p style="text-align: center;"><u>OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE</u></p> <p>- <i>En secteurs N et Ne :</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.</p> <p>- <i>En secteurs NI et Nv :</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.	<p>ARTICLE N6 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u></p> <p style="text-align: center;"><u>OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE</u></p> <p>- <i>En secteurs N et Ne :</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">- à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.- Les extensions peuvent être réalisées dans l'alignement des bâtiments existants- L'implantation est libre pour les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale <p>- <i>En secteurs NI et Nv :</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none">- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.- L'implantation est libre pour les équipements liés à l'activité touristique

1.5 Modification de la rédaction de l'article N 2 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p data-bbox="94 194 1115 263">ARTICLE N2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <p data-bbox="94 295 324 327">- En secteur N :</p> <ul data-bbox="190 343 1115 590" style="list-style-type: none">- L'entretien des constructions existantes.- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux. Leur surface sera inférieure à 20 m². Leur hauteur est définie à l'article 10.- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans la mesure où la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette n'augmentent pas.	<p data-bbox="1124 194 2145 263">ARTICLE N2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <p data-bbox="1124 295 1355 327">- En secteur N :</p> <ul data-bbox="1220 343 2145 726" style="list-style-type: none">- L'entretien des constructions existantes.- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux. Leur surface sera inférieure à 20 m². Leur hauteur est définie à l'article 10.- Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale- Les équipements d'intérêt collectif- En cas de sinistre la reconstruction d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement dans la mesure où la surface hors œuvre brute et la surface hors œuvre nette n'augmentent pas.

1.6 Modification de la rédaction de l'article N 7 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p data-bbox="94 194 1115 258">ARTICLE N7 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <ul data-bbox="94 300 1115 641" style="list-style-type: none"><li data-bbox="94 300 1115 402">- <i>En secteurs N, Ne et Nl :</i><ul data-bbox="197 370 1115 402" style="list-style-type: none"><li data-bbox="197 370 1115 402">- Sans objet.<li data-bbox="94 443 1115 641">- <i>En secteur Nv :</i><p data-bbox="197 491 1115 523">Les constructions sont implantées :</p><ul data-bbox="197 539 1115 641" style="list-style-type: none"><li data-bbox="197 539 1115 571">- en limite de parcelle,<li data-bbox="197 571 1115 641">- à une distance minimale de 3 mètres d'au moins une des limites si l'implantation en limite n'est pas possible. <p data-bbox="197 683 1115 746">En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.</p>	<p data-bbox="1124 194 2145 258">ARTICLE N7 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <ul data-bbox="1124 300 2145 641" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1124 300 2145 402">- <i>En secteurs N, Ne et Nl :</i><ul data-bbox="1227 370 2145 402" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1227 370 2145 402">- Sans objet.<li data-bbox="1124 443 2145 641">- <i>En secteur Nv :</i><p data-bbox="1227 491 2145 523">Les constructions sont implantées :</p><ul data-bbox="1227 539 2145 641" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1227 539 2145 571">- en limite de parcelle,<li data-bbox="1227 571 2145 641">- à une distance minimale de 3 mètres d'au moins une des limites si l'implantation en limite n'est pas possible.<li data-bbox="1227 641 2145 715">- L'implantation est libre pour les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale <p data-bbox="1227 746 2145 810">En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.</p>

1.7 Modification de la rédaction de l'article A 2 du règlement du PLU

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
<p data-bbox="94 194 1115 263">ARTICLE A2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <ul data-bbox="152 311 1115 1133" style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité des bâtiments d'exploitation (cette distance ne peut excéder 150 m). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.- Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.- Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole.	<p data-bbox="1124 194 2145 263">ARTICLE A2 – <u>TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES</u> <u>SOUS CONDITIONS</u></p> <ul data-bbox="1124 311 2145 1460" style="list-style-type: none">- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles sont directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité des bâtiments d'exploitation (cette distance ne peut excéder 150 m). Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.- Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.- Les constructions nécessaires aux activités agritouristiques en lien direct avec l'exploitation agricole.- Les extensions mesurées, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU.- La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale



Département des Deux-Sèvres
Communauté d'Agglomération du Niortais
Commune de Coulon

Plan Local d'Urbanisme

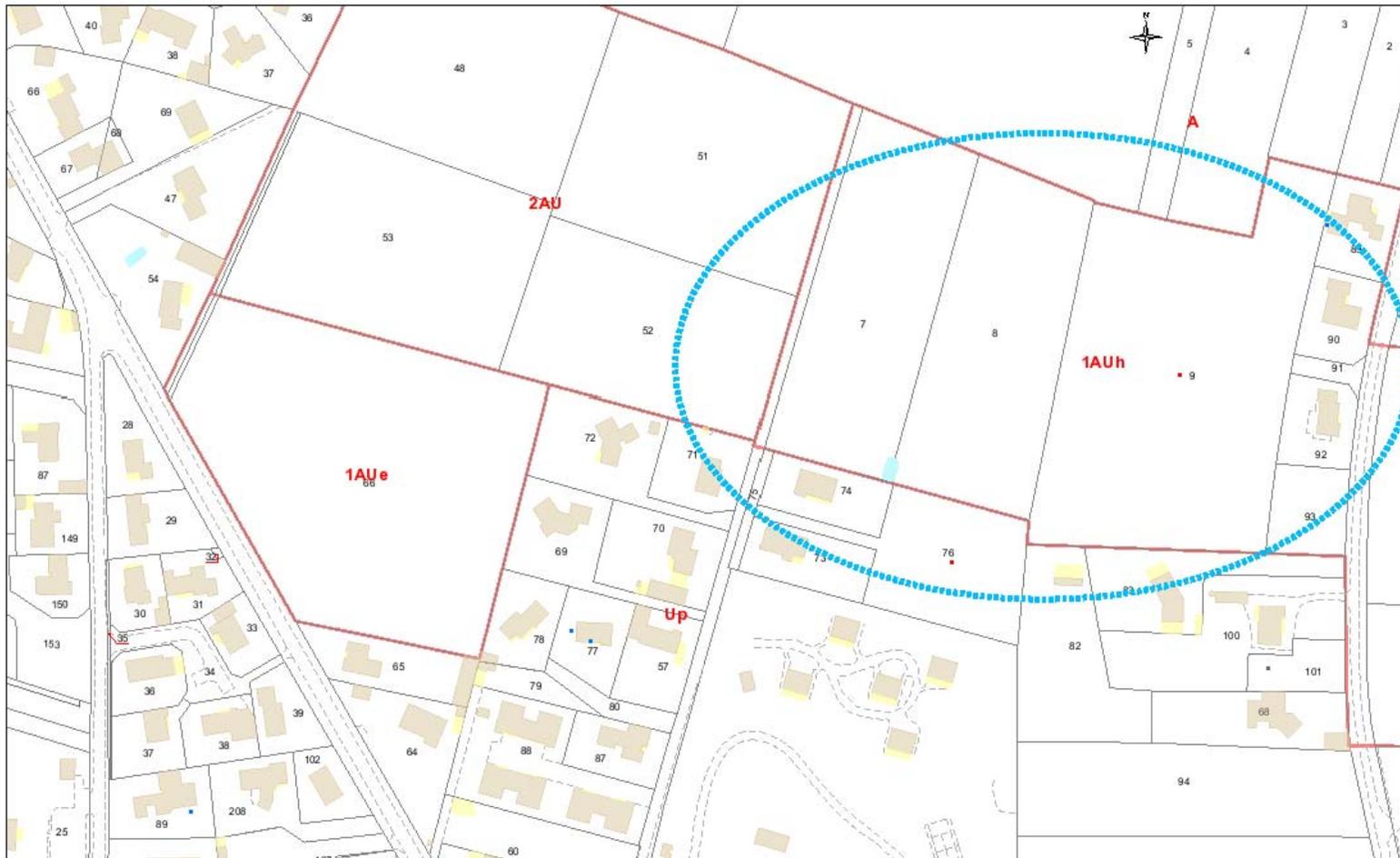
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulon

Approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révision simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification simplifiée n°9).

Modification n°10

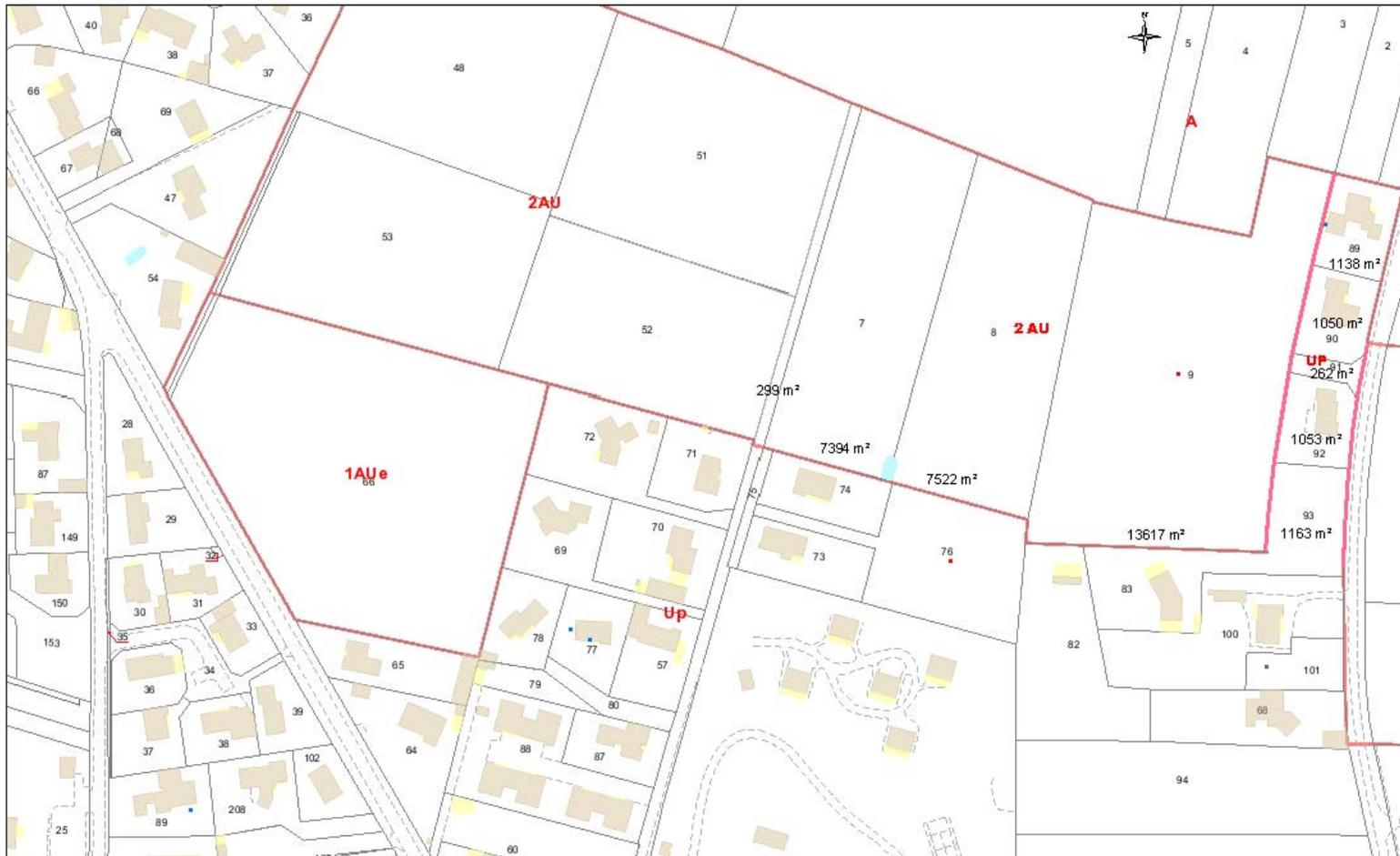
2 zonage

2.1 Modification du zonage « secteur Sablières » Existant



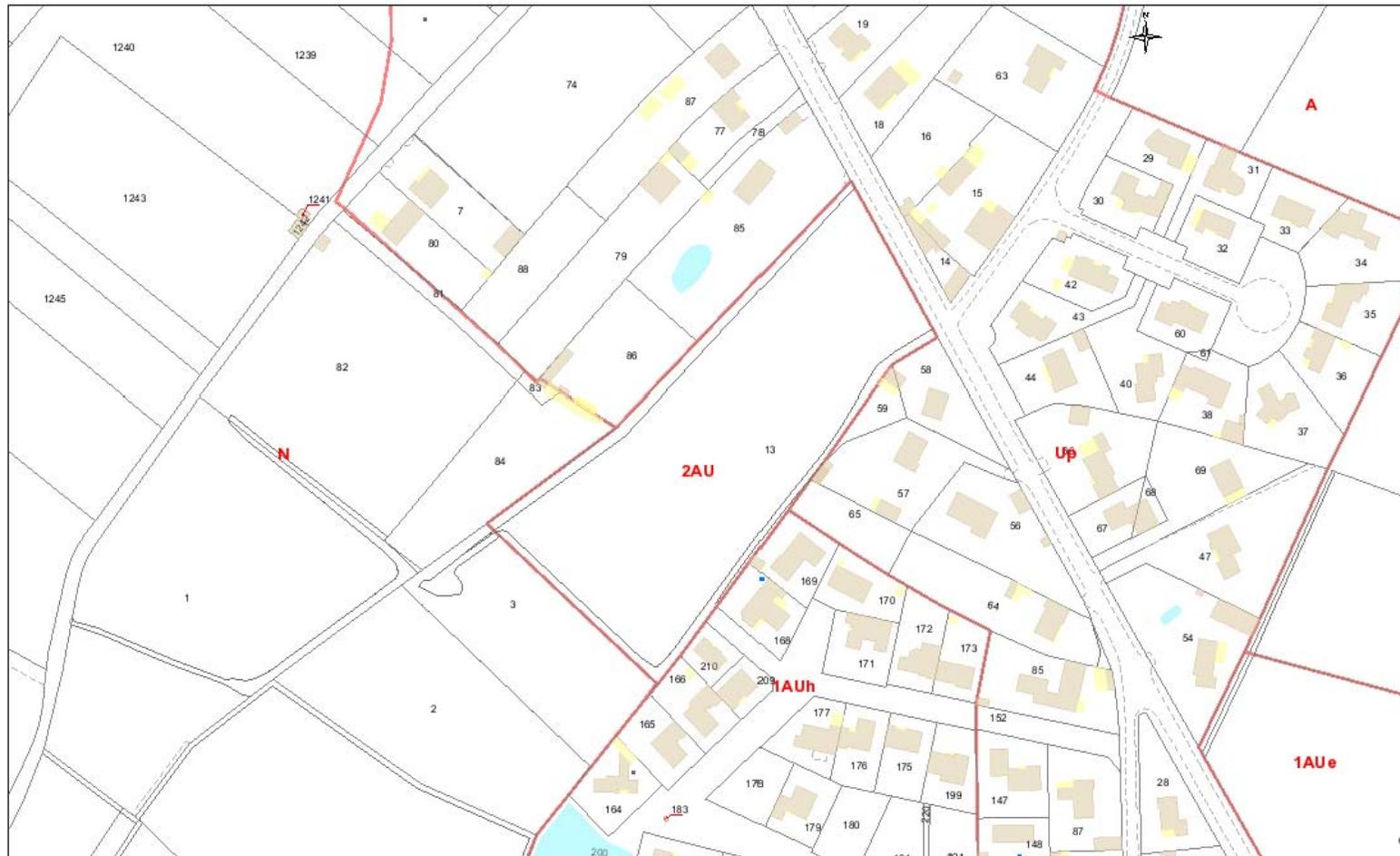
1:2 000

2.1 Modification du zonage « secteur Sablières » Modification



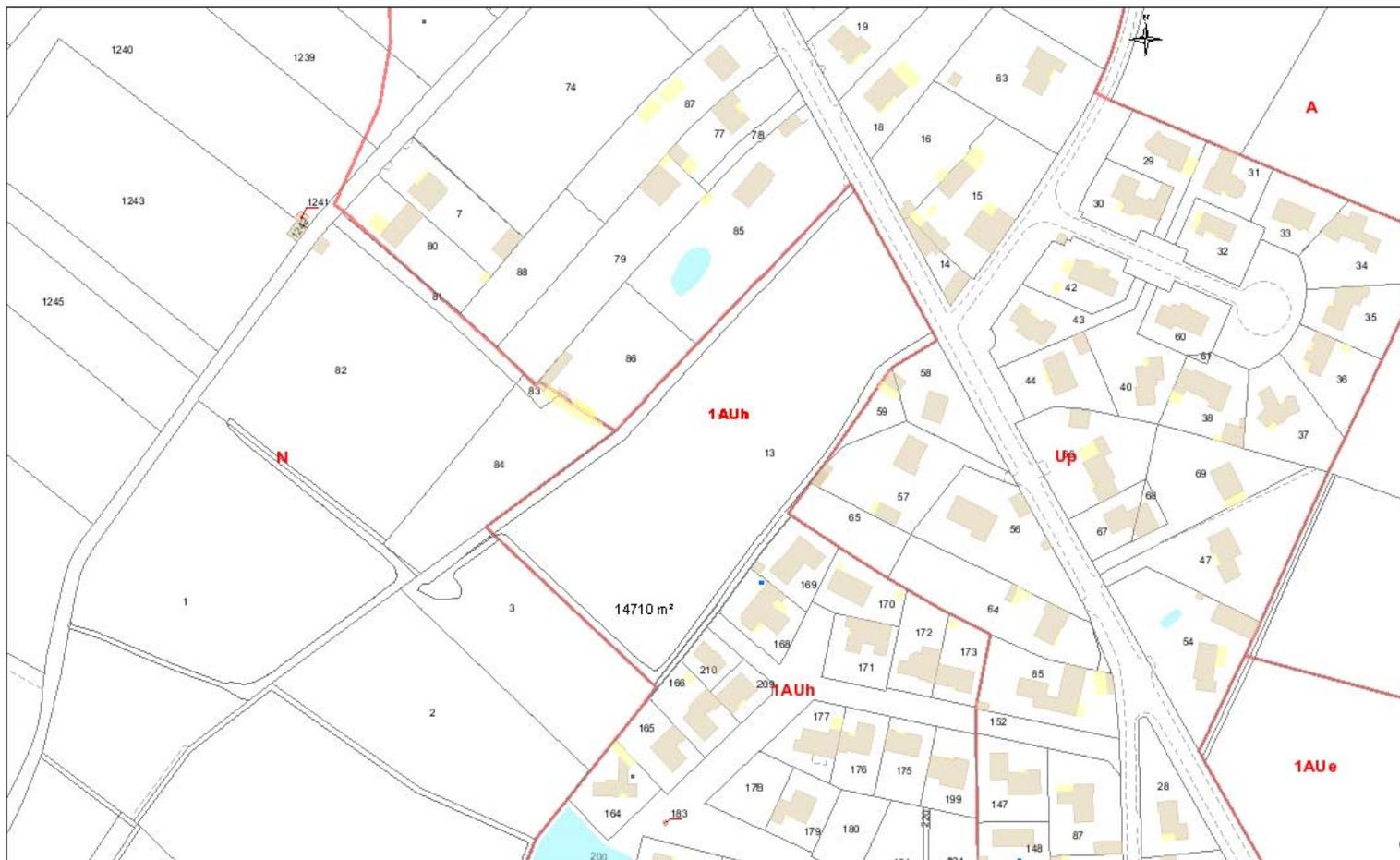
1:2 000

2.2 Modification du zonage « secteur Ebaupin » Existant



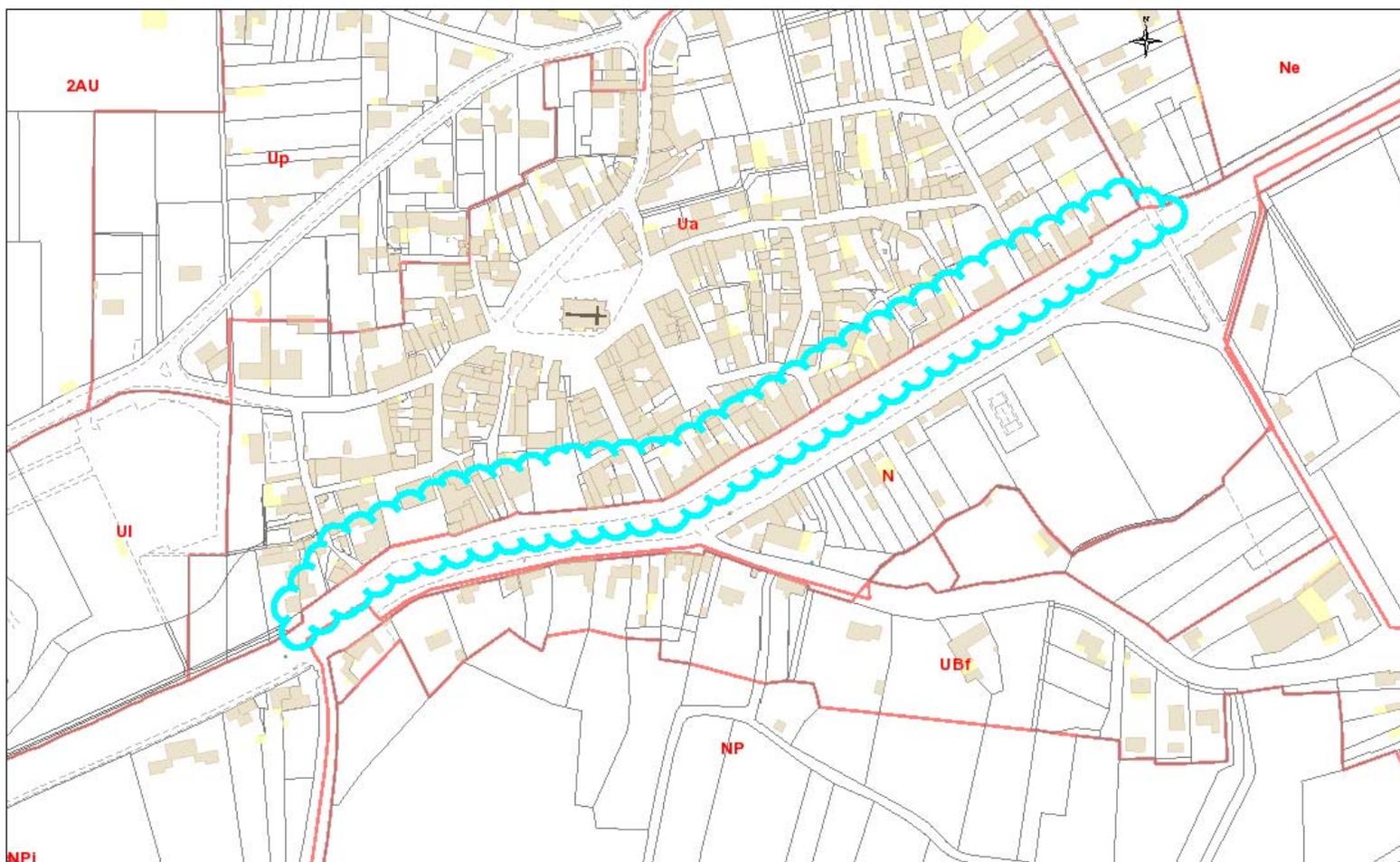
1:2 000

2.2 Modification du zonage « secteur Ebaupin » Modification



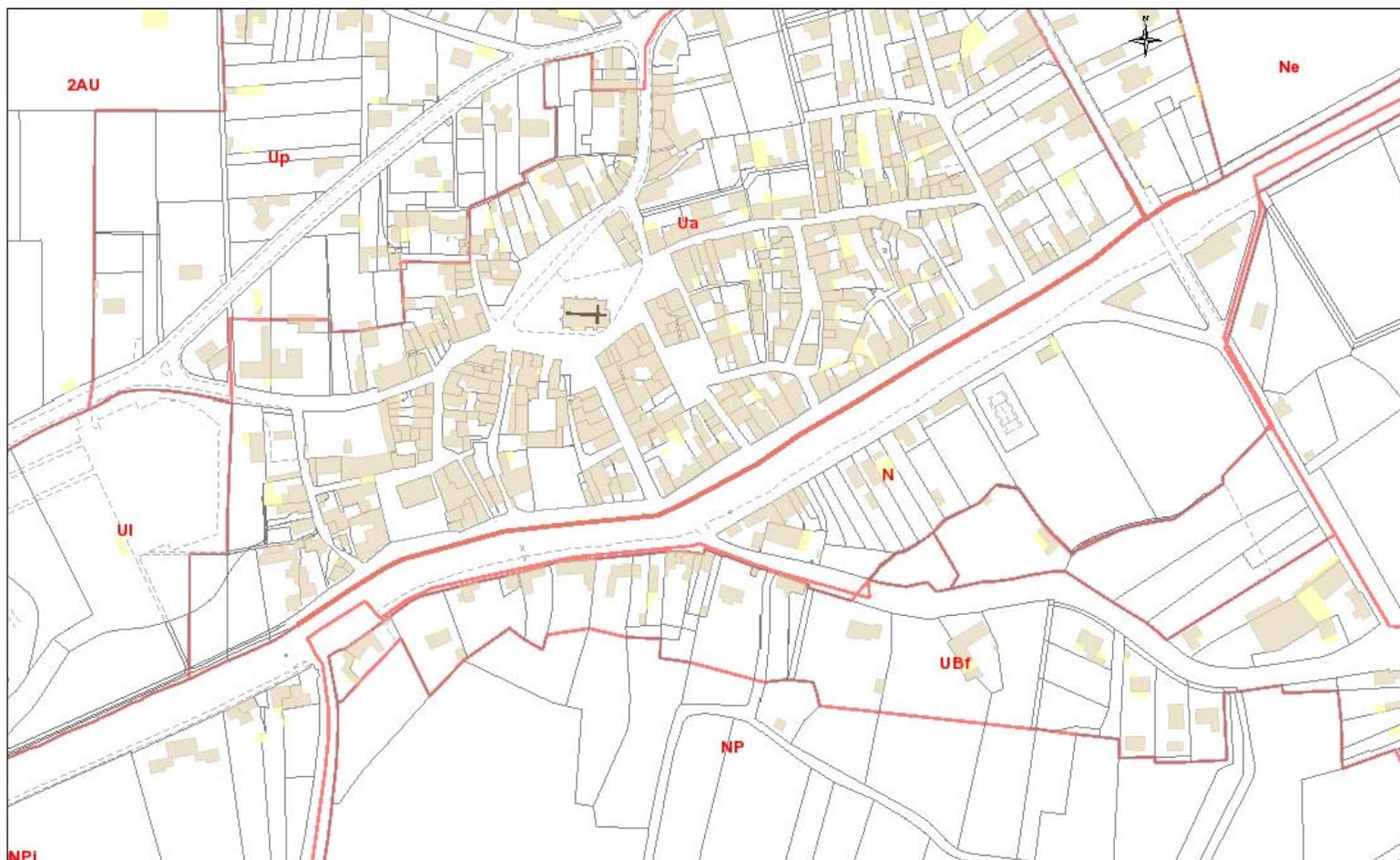
1:2 000

2.3 Modification du zonage « secteur Quai Louis Tardy » Existant



1:3 000

2.3 Modification du zonage « secteur Quai Louis Tardy » Modification



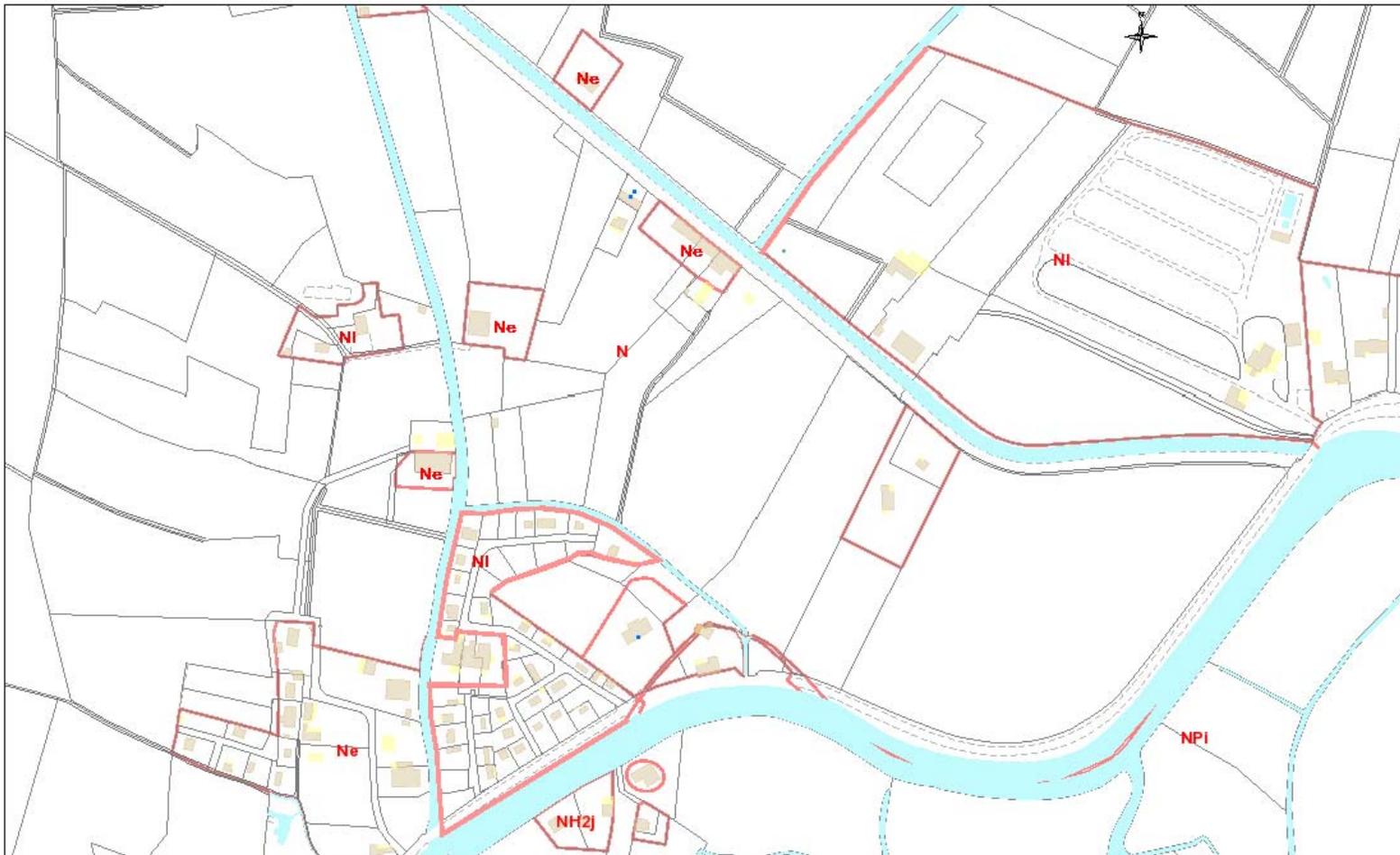
1:3 000

2.4 Modification du zonage « secteur Roche Avane » Existant



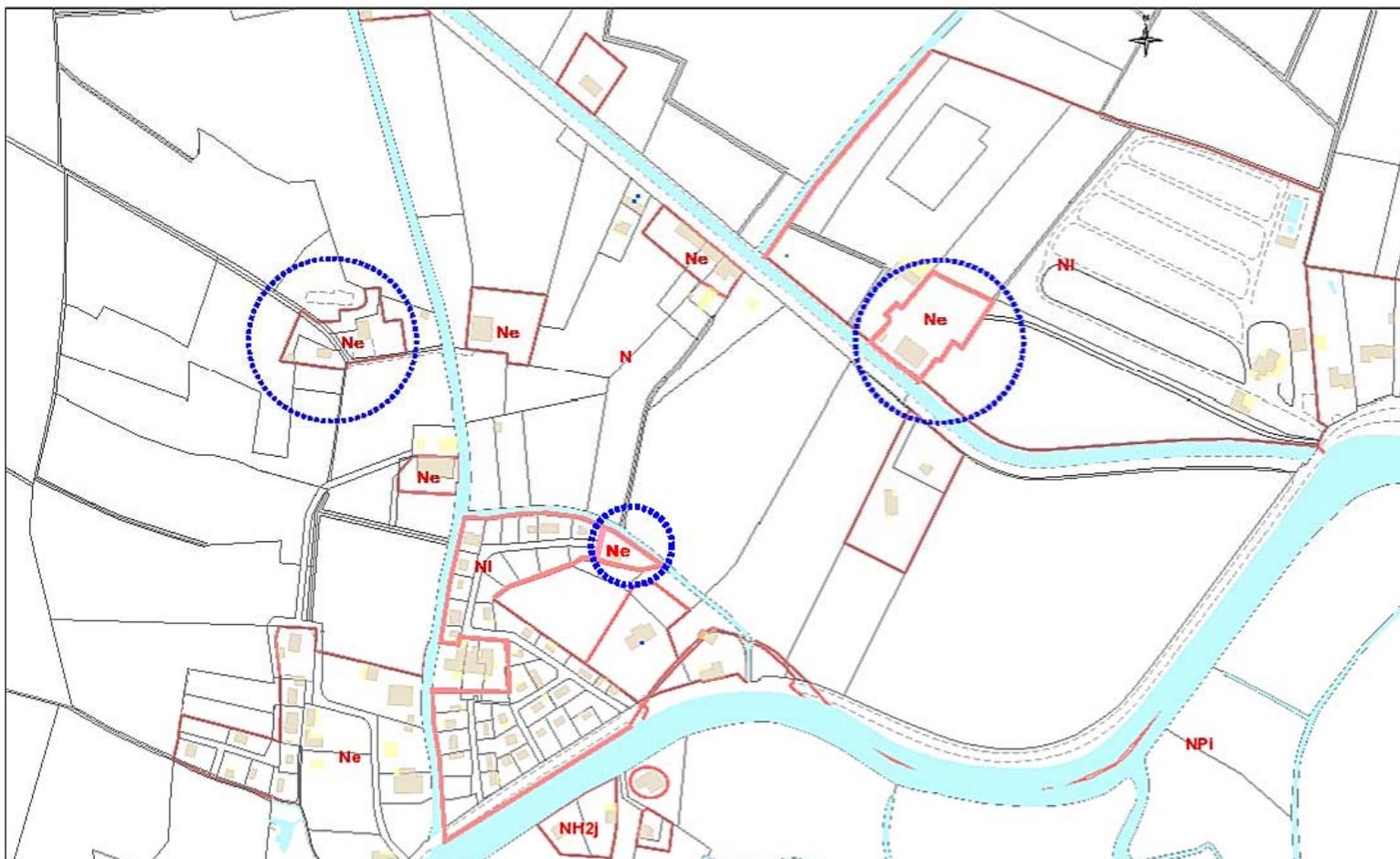
1:2 000

2.5 Modification du zonage de NI à Ne Existant



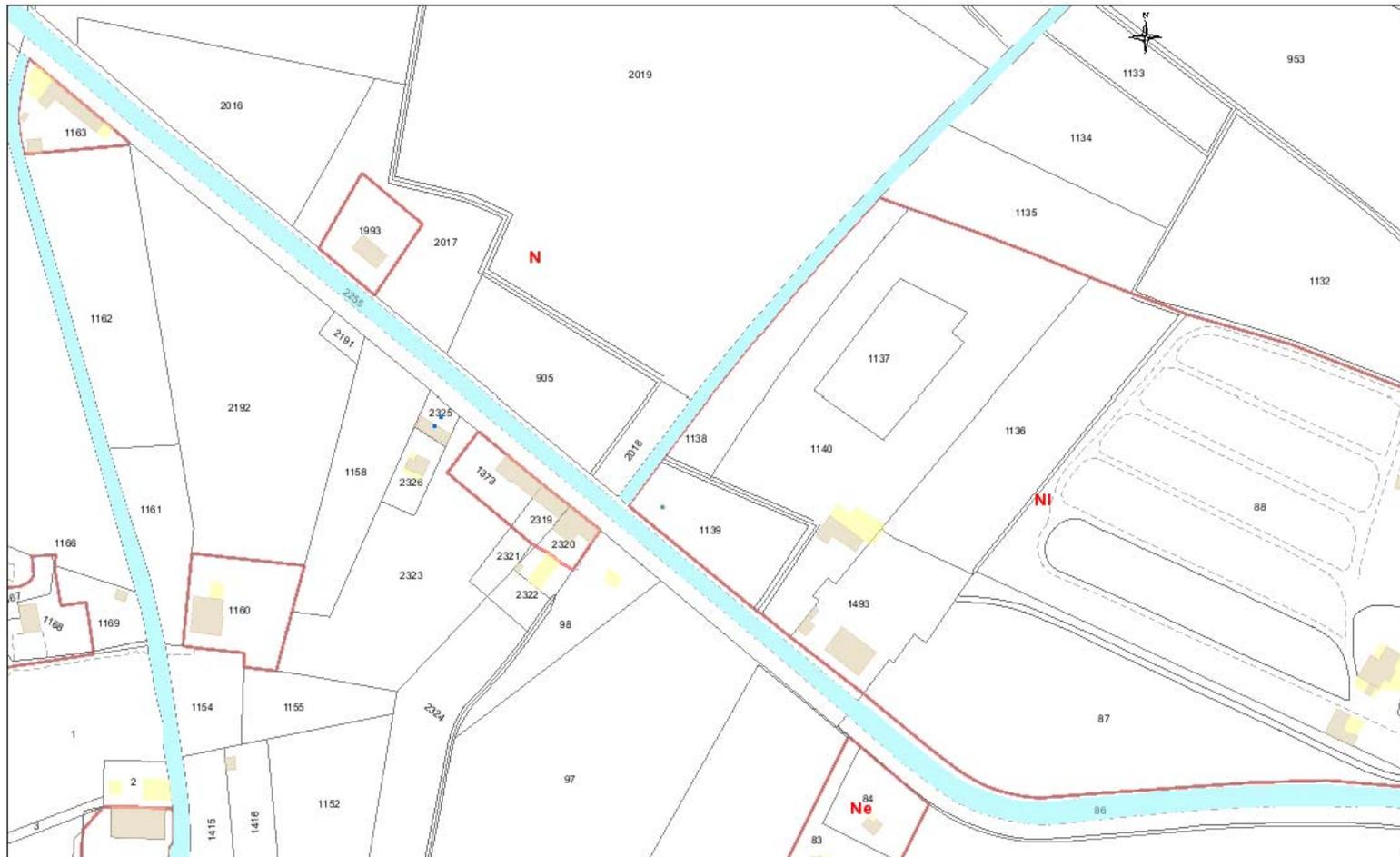
1:3 000

2.5 Modification du zonage de NI à Ne Modification



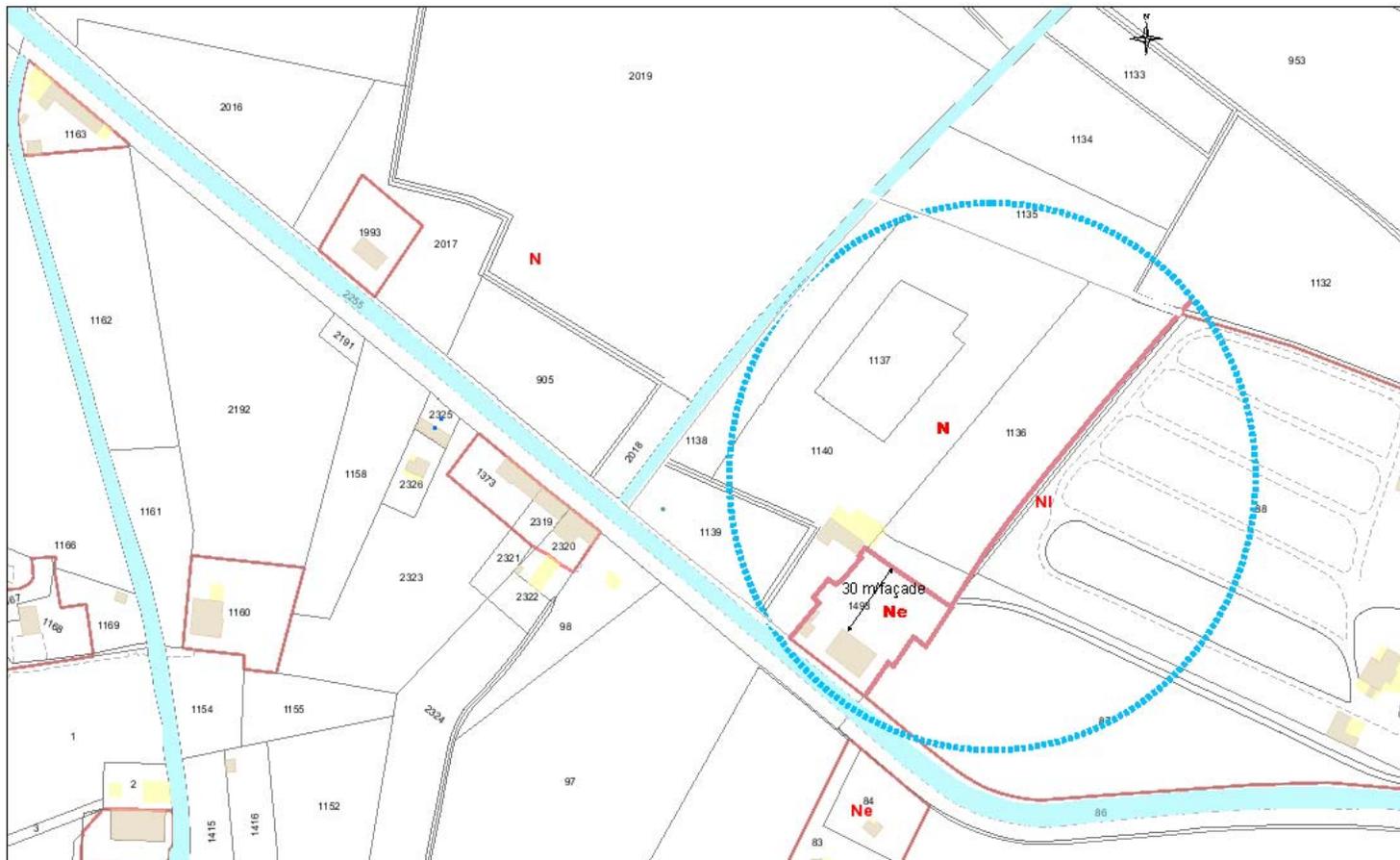
1:3 000

2.7 Modification de zonage « secteur Camping » Existant



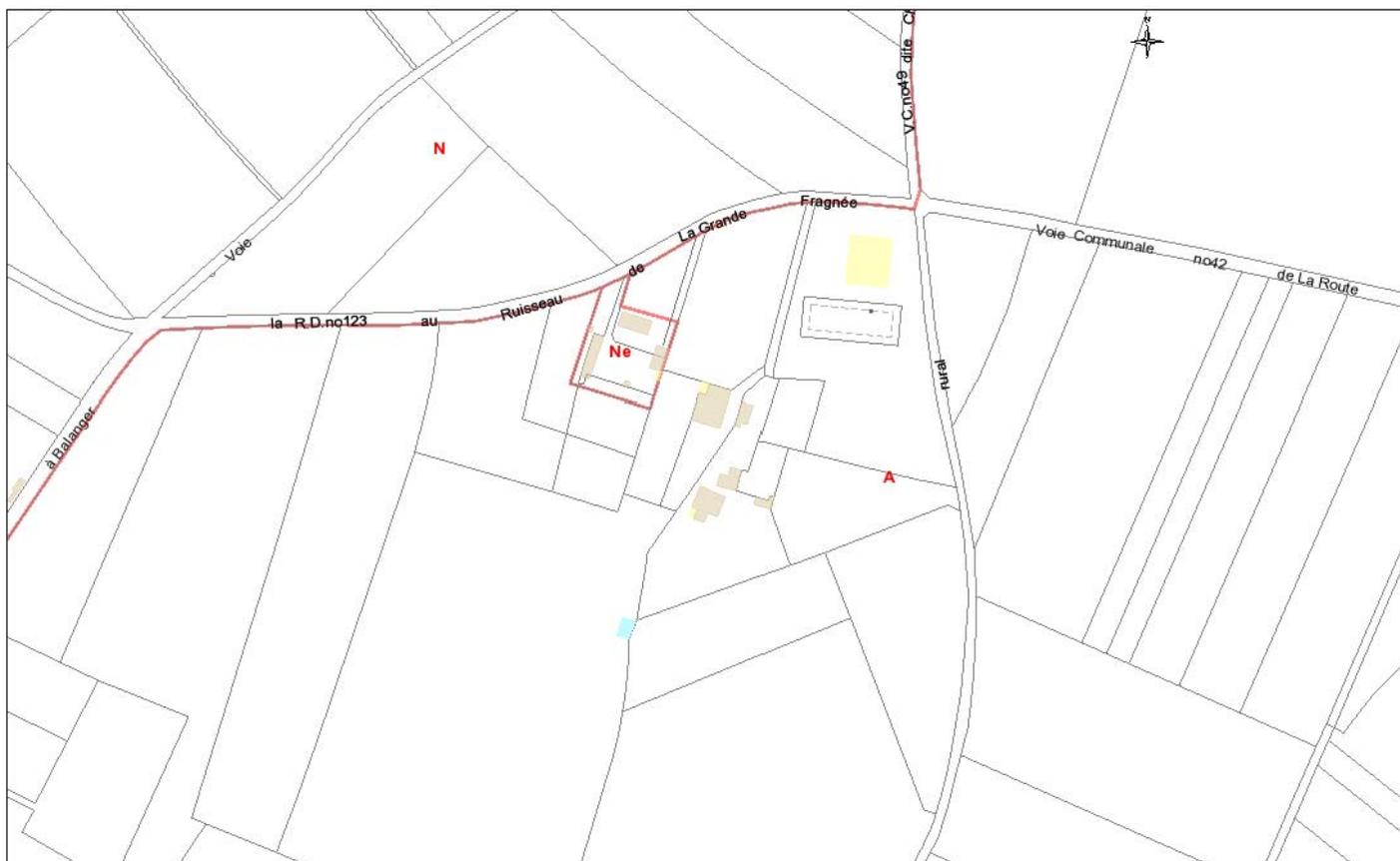
1:2 000

2.7 Modification de zonage « secteur Camping » Existant

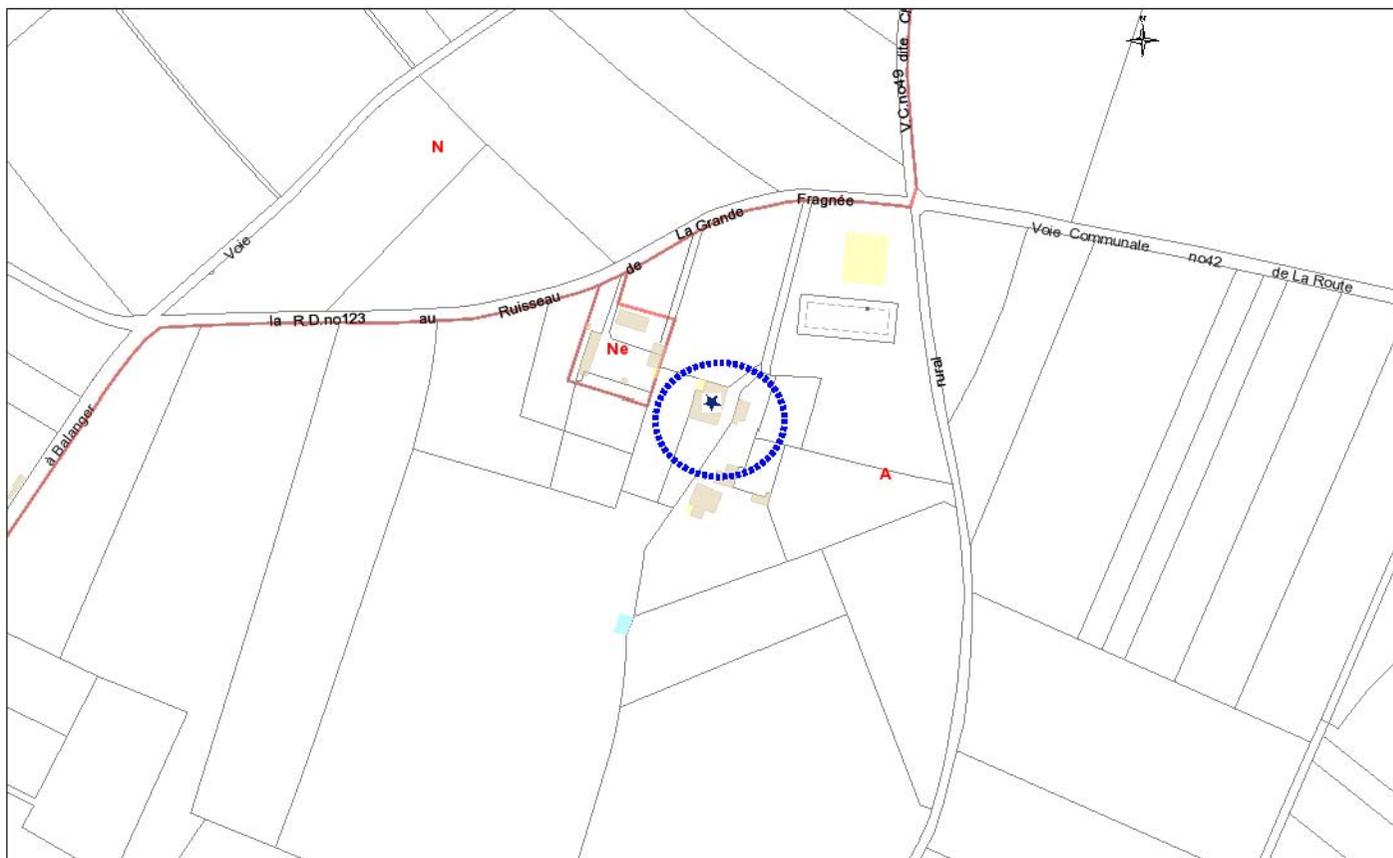


1:2 000

○ 2.8 Modification de Zonage (article L 151-11 du code de l'urbanisme) Existant



2.8 Modification de Zonage (article L 151-11 du code de l'urbanisme) Modification

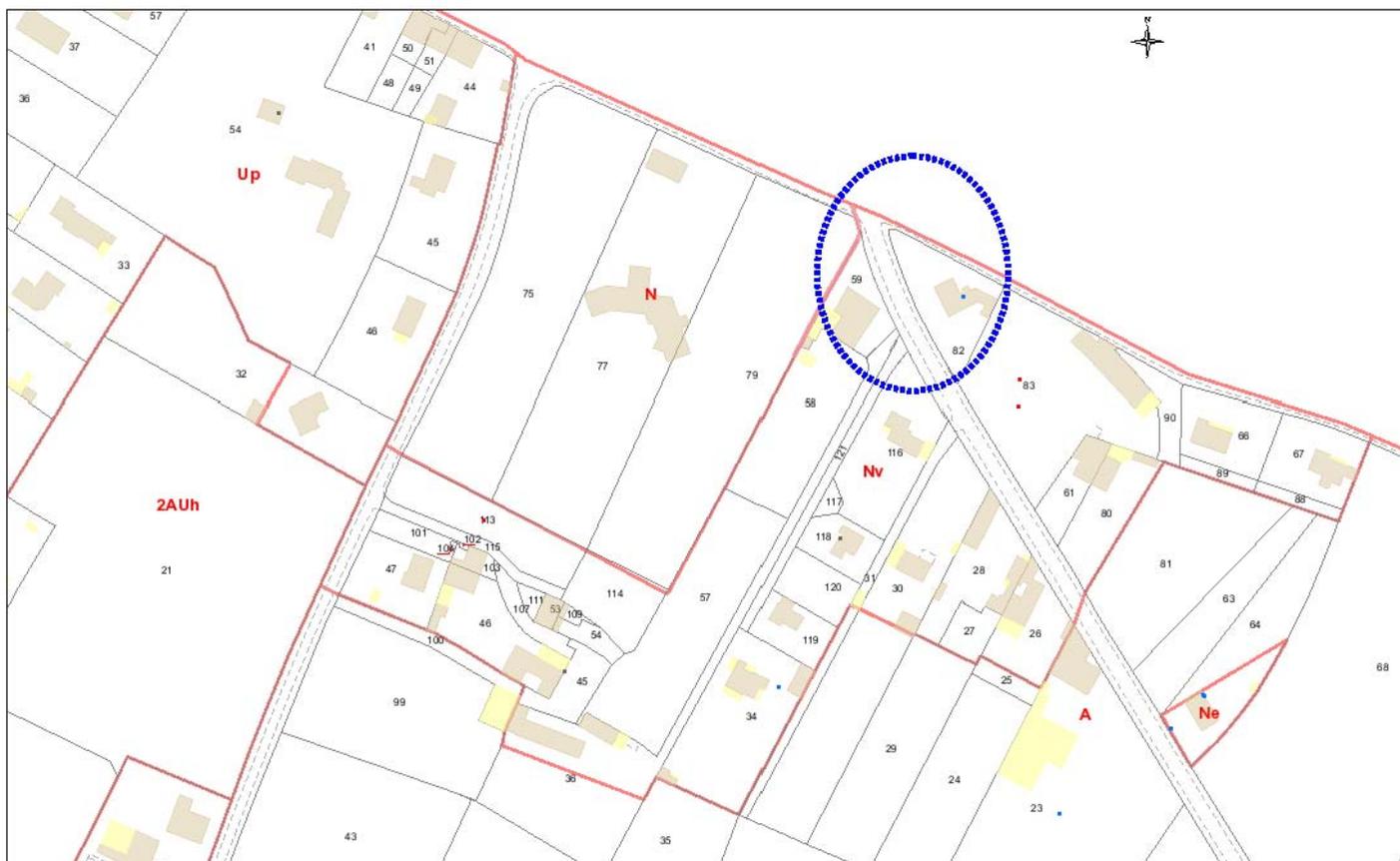


2.9 Modification de Zonage « Parcelle AB 82) Existant



1:2 000

2.9 Modification de Zonage « Parcelle AB 82) Modification



1:2 000



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Coulon

Plan Local d'Urbanisme

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulon

Approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révisions simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification n°9 simplifiée).

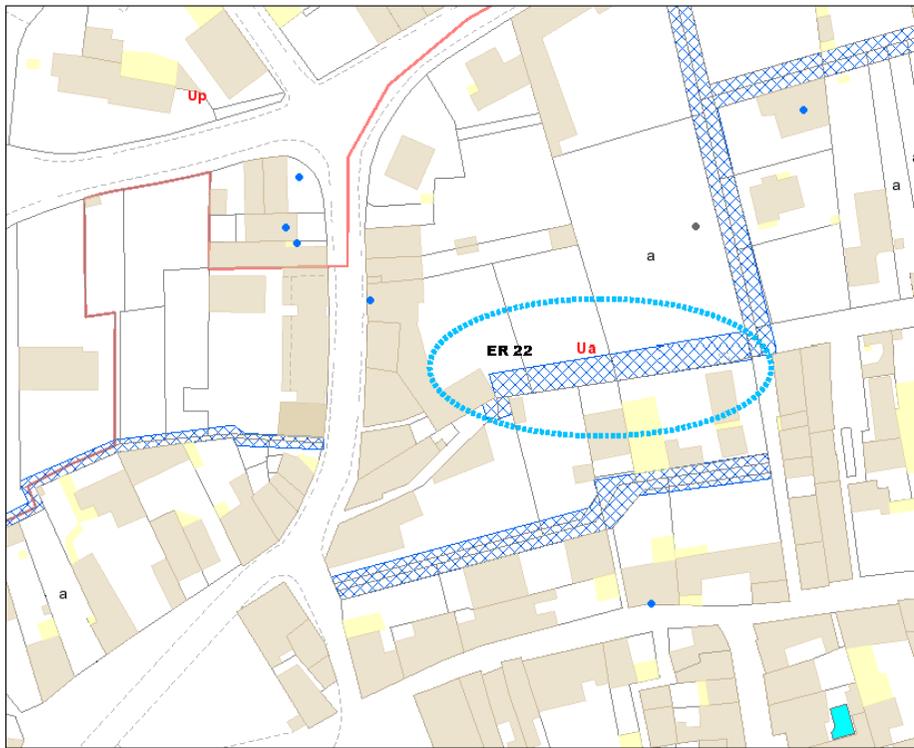
Modification n°10

3 Emplacements Réservés

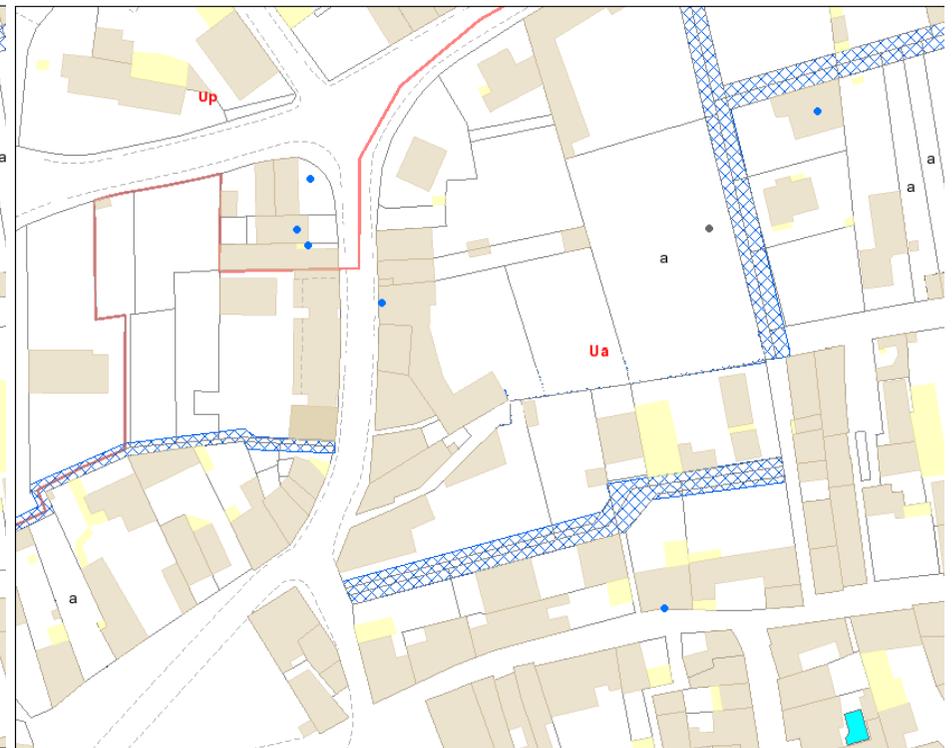
3.1. Suppression de l'emplacement réservé ER 22

Existant

Modification



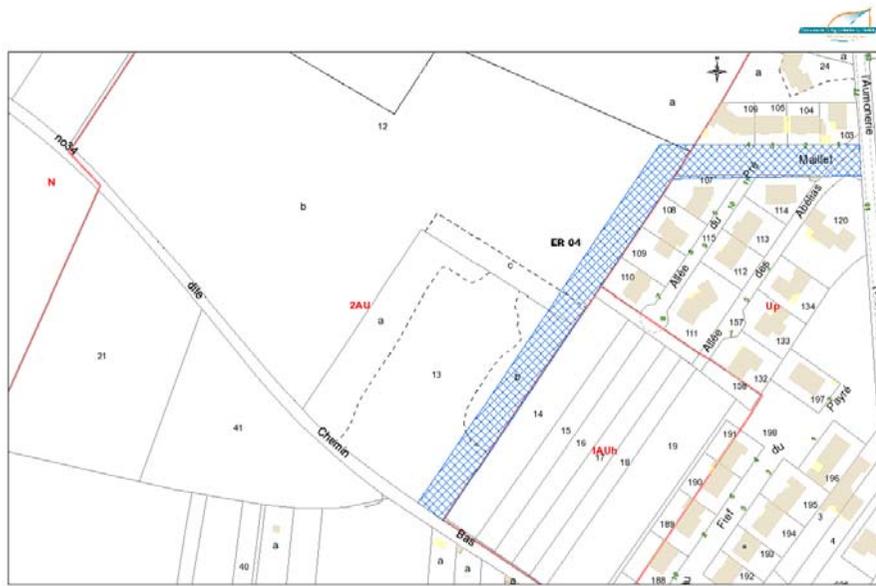
1:1 000



1:1 000

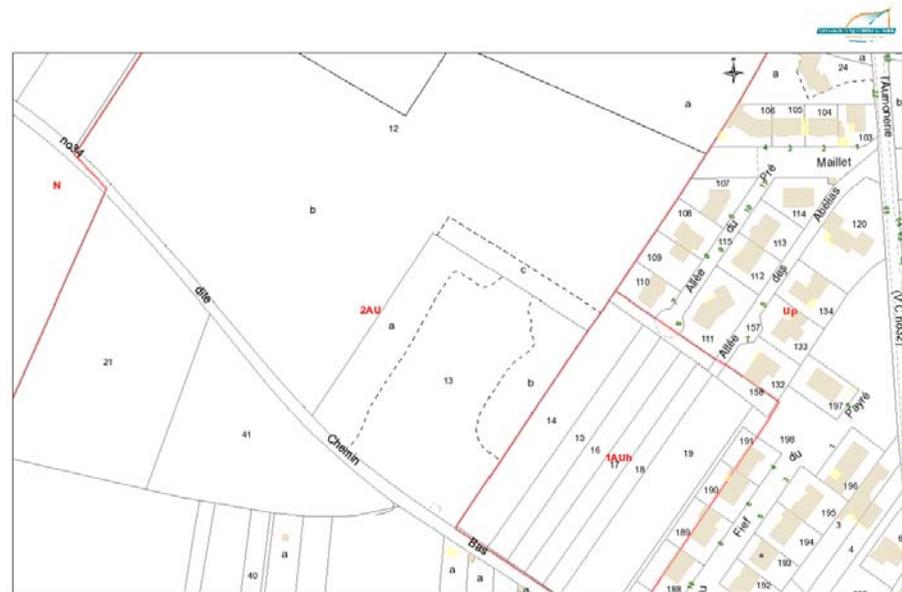
3.2. Suppression de l'emplacement réservé ER 04

Existant



1:1 500

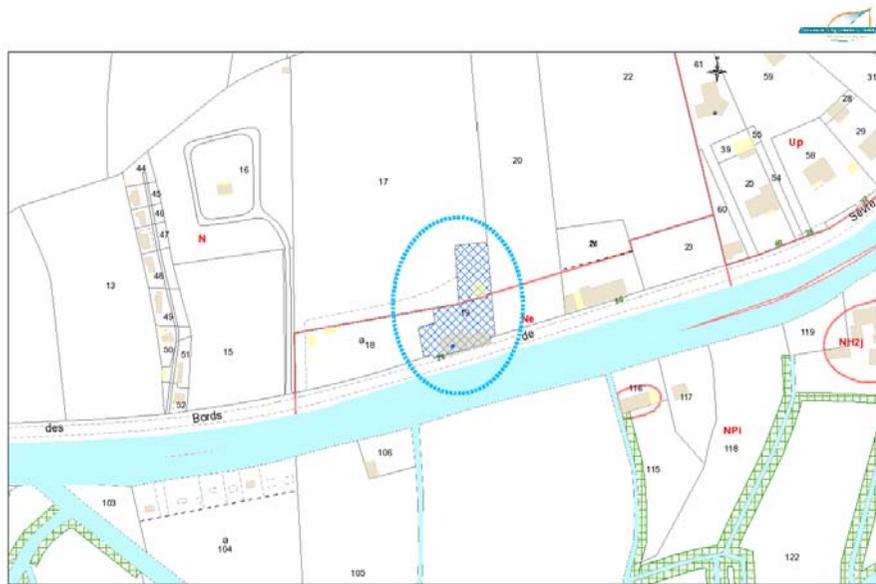
Modification



1:1 500

3.3 Suppression de l'emplacement réservé ER 11

Existant



1:1 516

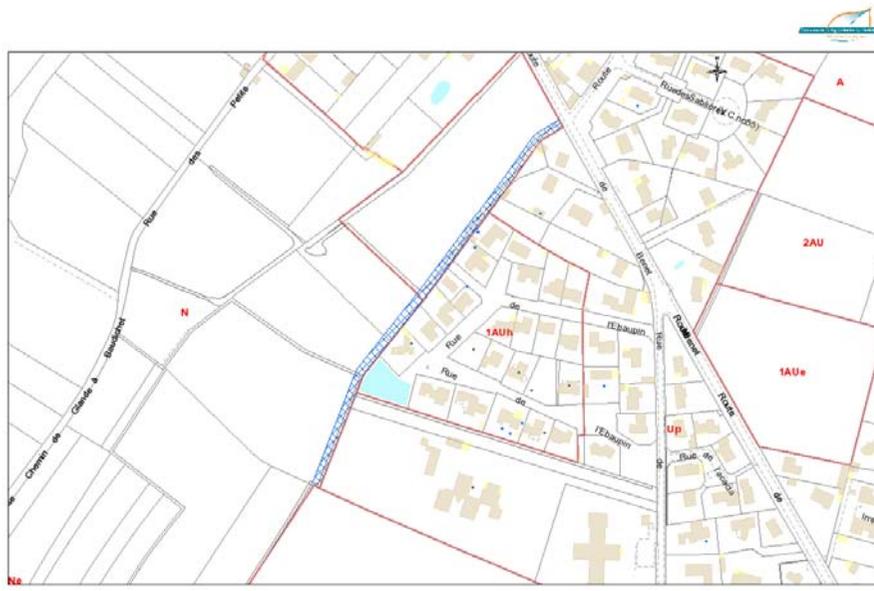
Modification



1:1 516

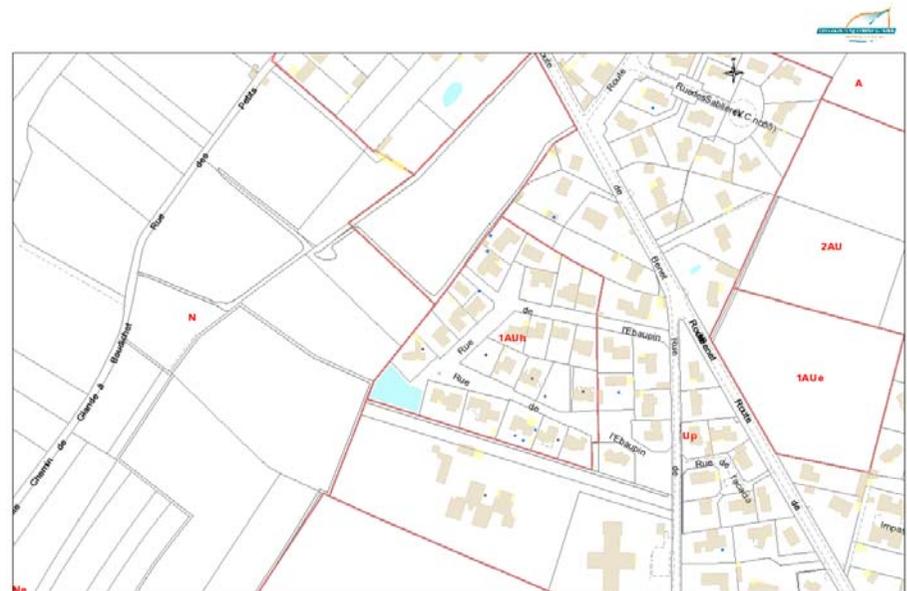
3.4 Suppression de l'emplacement réservé ER 17

Existant



1:2 500

Modification



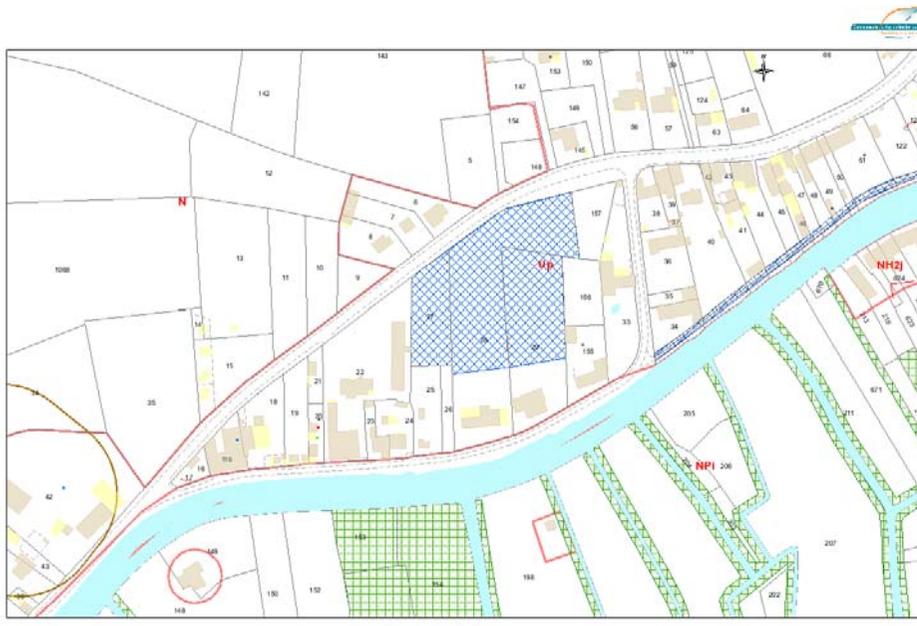
1:2 500

3.5 Modification de l'emplacement réservé ER 18 Modification de la destination (Voir liste des ER)

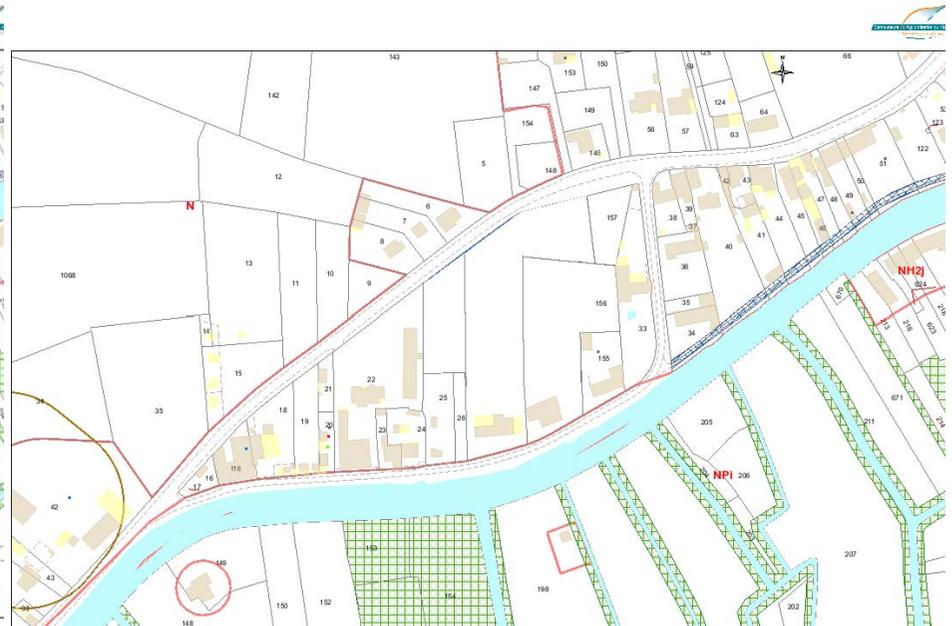
3.6 Suppression de l'emplacement réservé ER 15

Existant

Modification



1:2 000



1:2 000

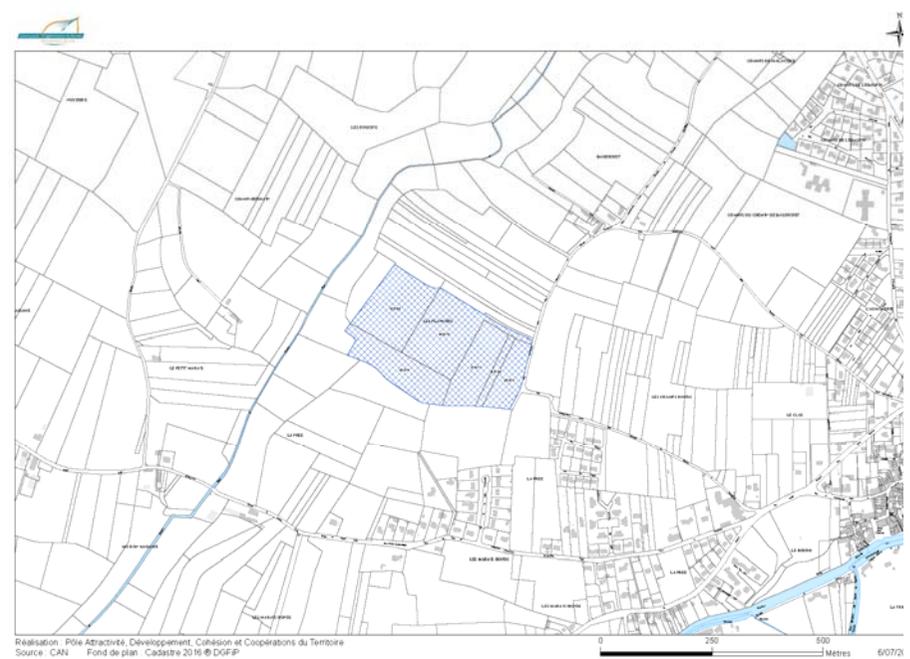
3.7 Création de l'emplacement réservé ER 37

Existant

Modification



1:5 000



6/07/21



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Coulon

Plan Local d'Urbanisme

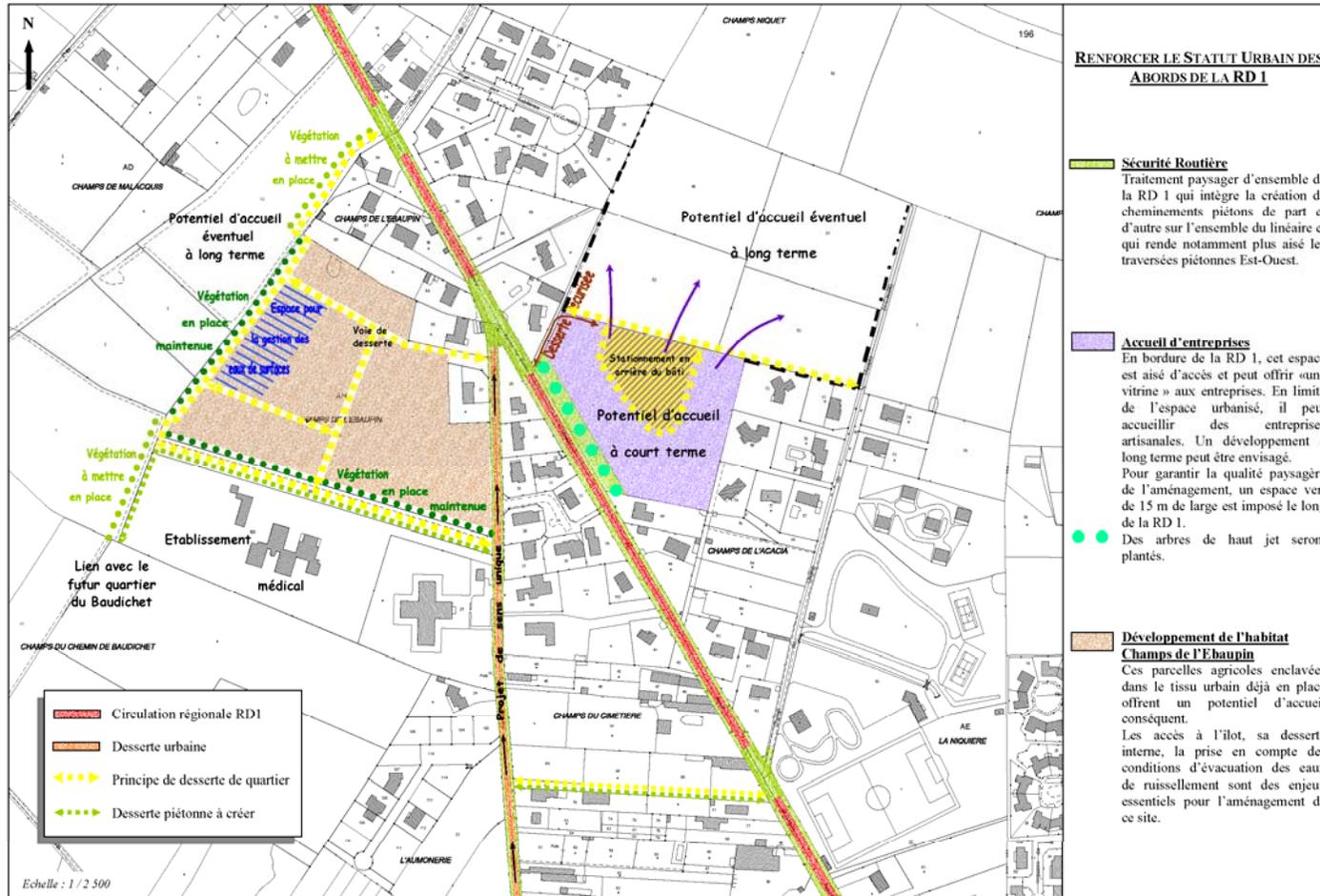
Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulon

Approuvé le 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révisions simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7), le 9 juillet 2015 (modification n°8) et le 27 juin 2016 (modification simplifiée n°9).

Modification n°10

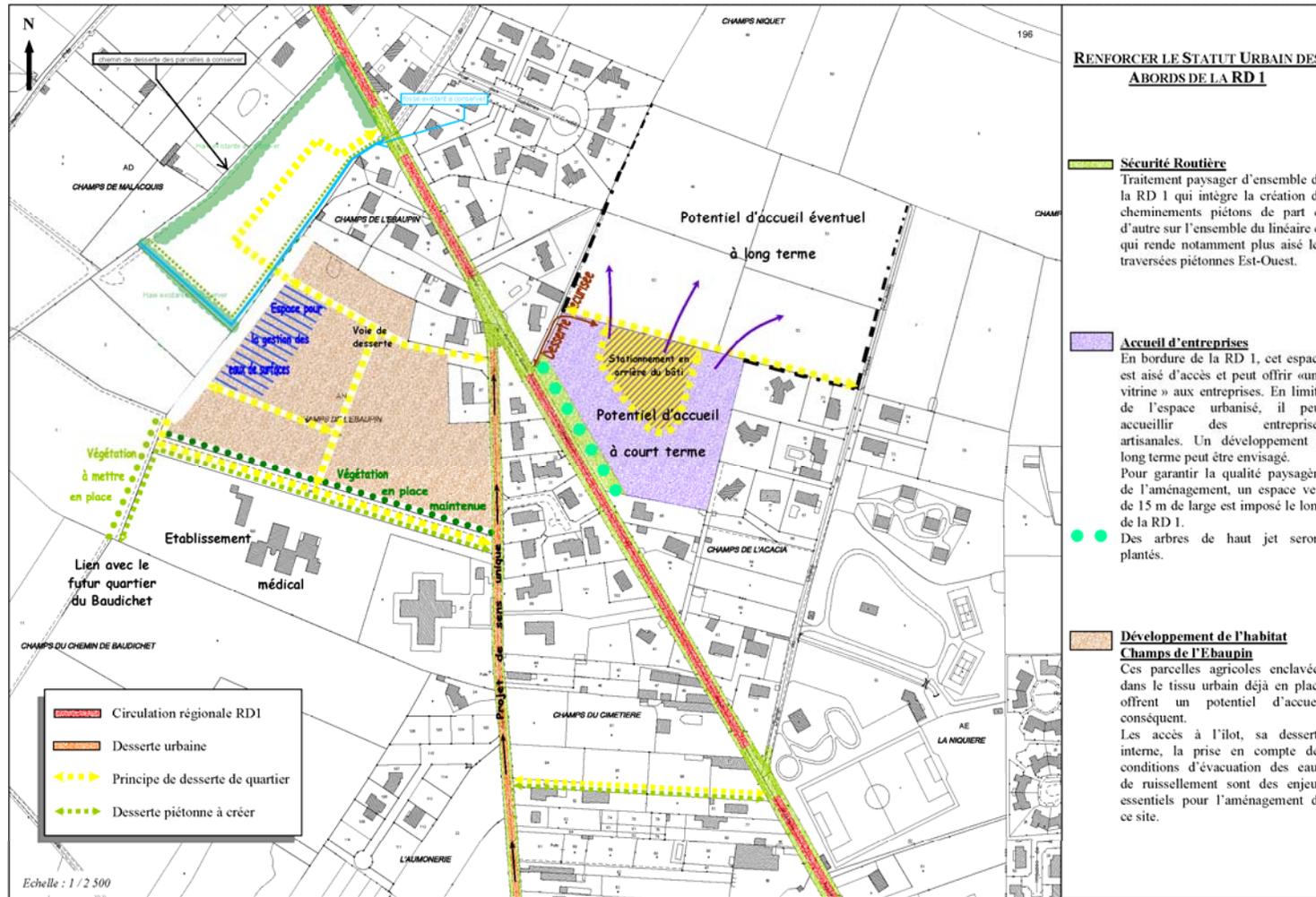
4 Orientations d'Aménagement

4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement n°01 Existant



4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement n°01

Modification



RENFORCER LE STATUT URBAIN DES ABORDS DE LA RD 1

Sécurité Routière
 Traitement paysager d'ensemble de la RD 1 qui intègre la création de cheminements piétons de part et d'autre sur l'ensemble du linéaire et qui rend notamment plus aisés les traversées piétonnes Est-Ouest.

Accueil d'entreprises
 En bordure de la RD 1, cet espace est aisé d'accès et peut offrir « une vitrine » aux entreprises. En limite de l'espace urbanisé, il peut accueillir des entreprises artisanales. Un développement à long terme peut être envisagé. Pour garantir la qualité paysagère de l'aménagement, un espace vert de 15 m de large est imposé le long de la RD 1.
 ● Des arbres de haut jet seront plantés.

Développement de l'habitat Champs de l'Eaupiv
 Ces parcelles agricoles enclavées dans le tissu urbain déjà en place offrent un potentiel d'accueil conséquent. Les accès à l'îlot, sa desserte interne, la prise en compte des conditions d'évacuation des eaux de ruissellement sont des enjeux essentiels pour l'aménagement de ce site.

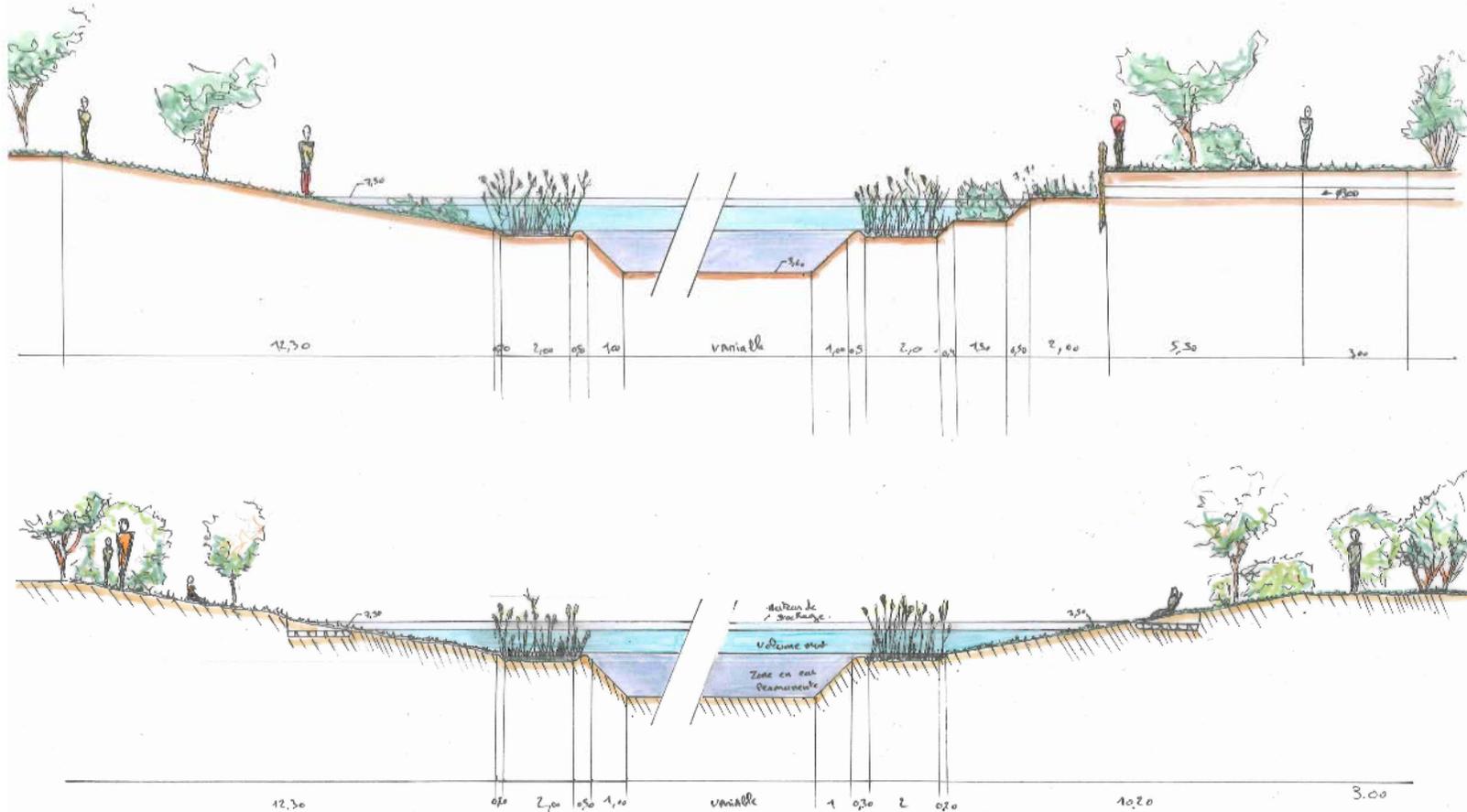
4.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA « secteur Roche Avane » Existant



4.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement OA « secteur Roche Avane » Modification



Construction d'un lotissement à Coulon (79)
Plan de composition du bassin



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Modification n°10

Référence			Justification	Superficie	Bénéficiaire
N°	Situation	Plan(s)			
2	Les Marais Gonds Berges de la Sèvre	2 et 3	Plan vélo du Marais Poitevin	37 305 m ²	Conseil Dép.
3	Champs du Cimetière	2 et 3	Desserte de quartier avec cheminement piéton spécifique	2 815 m ²	Commune
4	L'Aumônerie	2 et 3	Liaison transversale entre la rue de l'Aumônerie et le chemin Bas (Champ du cimetière)	4 700 m²	Commune
			Suppression M10		
5	Le Clos	2 et 3	Élargissement de la voie entre la rue André Cramois et le chemin Bas	1 380 m ²	Commune
6	Champs de l'Acacia	2 et 3	Élargissement de la voie des Champs de l'Acacia.	600 m ²	Commune
7	Les Grands Champs de l'Ouest	2 et 3	Rectification de la RD 123	1 160 m ²	Conseil Dép.
8	Champs de Thorigné	1 et 2		990 m ²	Conseil Dép.
9	Champs de Thorigné	1 et 2		835 m ²	Conseil Dép.
10	La Maison Rouge	1 et 2	Sécurité piétons et cyclistes	1 405 m ²	Conseil Dép.
11	Les Marais Gonds	2 et 3	Sécurité piétons et cyclistes	1 250 m²	Conseil Dép.
			Suppression M10		
12	Champs du Cimetière	2 et 3	Ateliers municipaux	6 150 m ²	Commune
13	Le Mazureau	1	Réseau d'assainissement	1 140 m ²	Commune
14	Le Fief Pâtissier Village de la Roche Neuve	1	Cheminement piéton	190 m ²	Commune
15	Les Marais Gonds Preplot	2 et 3	Développement de la Maison Familiale et Rurale (MFR)	6 830 m ²	Commune
17	Les Champs de l'Ebaupin	2 et 3	Lien entre le quartier et la voirie de desserte	2 562 m ²	Commune
18	Prairie de Autremont	2 et 3	Aménagement d'une résidence seniors et implanatation d'équipements liés à l'activité touristique	5 455 m ²	Commune
19	Le Bourg de Coulon	2 et 3	Création d'un stationnement au cœur du bourg	1 081 m ²	Commune

Référence			Justification	Superficie	Bénéficiaire
N°	Situation	Plan(s)			
20	Le Bourg de Coulon	2 et 3	Élargissement de ruelles	1 060 m ²	Commune
21	Le Bourg de Coulon	2 et 3		340 m ²	Commune
22	Le Bourg de Coulon	2 et 3		Élargissement de ruelles	420 m²
			Suppression M10		
23	Le Bourg de Coulon	2 et 3	Élargissement de ruelles	660 m ²	Commune
25	Le Bourg de Coulon	2 et 3	Création d'un stationnement d'intérêt touristique	9 200 m ²	Commune
26	Marais de Balanger	2	Projet de valorisation respectueuse du marais	194 600 m ²	Commune
27	Marais du Paradis	2	Maîtrise foncière d'un cheminement piéton	11 640 m ²	Commune
28	Bord de Sèvre	2	Aménagement de tourisme en bord de Sèvre	29 890 m ²	Commune
29	Les Marais du Paradis	2	Maîtrise foncière du chemin du Grand Coin pour son entretien	3 020 m ²	Commune
30	La Niquière Est du Bourg	2 et 3	Maîtrise foncière pour créer un site de régulation des eaux de ruissellement	10 430 m ²	Commune
31	La Prée	2 et 3	Localisation d'un site pour la création d'un lotissement communal dont le parti d'aménagement devra être favorable à la mixité sociale et prendra en compte les enjeux du développement durable	21 145 m ²	Commune
32	Rive gauche Sèvre	2 et 3	Entretien et sécurité piétonne	230 m ²	Commune
33	Les Champs de la Maison à Madame	2	Maîtrise foncière pour cheminements piétons	2 260 m ²	Commune
34	Le Bourg de Coulon	2 et 3	Élargissement de ruelles	615 m ²	Commune
35	La Sotterie-Est	2	Desserte d'îlot de lotissement	1 060 m ²	Commune
36	Lessert	2	Cheminement piéton	1 245 m ²	Commune
37	Les Planches		Station d'épuration	82780 m ²	Communauté d'agglomération du Niortais