

# Département de la Vienne (86)

## Commune de COULOMBIERS

Prescription	27/10/2014
Arrêt de Projet	28/06/2019
Approbation	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine pour approbation en date du .

La Présidente, Mme Florence JARDIN



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



# SOMMAIRE

---

Préambule.....	5
<b>VOLET ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>7</b>
Orientation n°1 - Protéger la richesse biologique du territoire .....	8
Orientation n°2 - Valoriser le cadre de vie.....	10
Orientation n°3 - Intégrer les enjeux du réchauffement climatique .....	11
<b>VOLET SOCIAL.....</b>	<b>13</b>
Orientation n°4 - Maintenir la vitalité démographique.....	14
Orientation n°5 - Faire émerger un urbanisme structuré .....	15
Orientation n°6 - Conforter le niveau d'équipements .....	17
<b>VOLET ÉCONOMIQUE.....</b>	<b>19</b>
Orientation n°7 - Pérenniser le potentiel d'accueil d'entreprises .....	20
Orientation n°8 - Soutenir le tissu commercial du centre-bourg .....	21
Orientation n°9 - Accompagner le dynamisme de l'activité agricole .....	22
<b>AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE .....</b>	<b>23</b>
Synthèse cartographique .....	24
Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme - Objectifs chiffrés .....	25



Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est élaboré à l'issue de l'analyse de l'état initial qui permet de définir l'ensemble des enjeux socio-économiques, urbanistiques et environnementaux. Il exprime de façon synthétique le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager.

Le projet de Coulombiers a fait l'objet de plusieurs réunions de travail puis d'un débat au sein du Conseil Communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine lors de la séance du 31 Mars 2017. Il est fondé sur les orientations majeures suivantes :

## VOLET ENVIRONNEMENTAL

1. Protéger la richesse biologique du territoire
2. Valoriser le cadre de vie
3. Intégrer les enjeux du réchauffement climatique

## VOLET SOCIAL

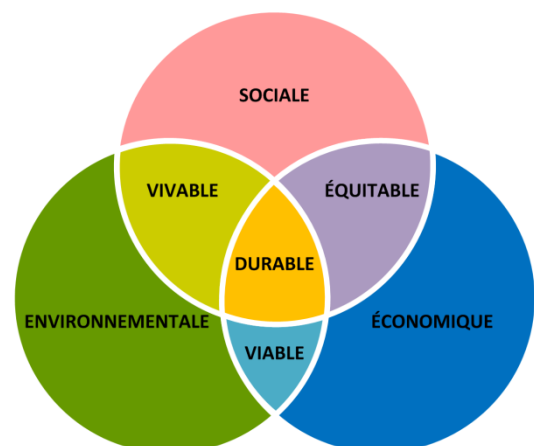
4. Maîtriser la vitalité démographique
5. Faire émerger un urbanisme structuré
6. Conforter le niveau d'équipements

## VOLET ÉCONOMIQUE

7. Pérenniser le potentiel d'accueil d'entreprises
8. Soutenir le tissu commercial du centre-bourg
9. Accompagner le dynamisme de l'activité agricole

Ces orientations sont déclinées en orientations et décrites dans le document ci-après, en articulation sur les trois piliers environnementaux, sociaux et économiques du développement durable.

Les outils réglementaires mis en place dans le Plan Local d'Urbanisme donnent à la collectivité les moyens pour réaliser ces orientations.





# VOLET ENVIRONNEMENTAL



# ORIENTATION N°1 - PROTÉGER LA RICHESSE BIOLOGIQUE DU TERRITOIRE

---

## ■ CONSTATS ET ENJEUX

Le territoire communal est concerné par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : l'étang de Maupertuis, au centre de la commune, et la Forêt de l'Épine, à l'Est. Ces espaces abritent des espèces déterminantes, tant au niveau de la faune que de la flore.

Outre ces espèces référencées, il est nécessaire de prendre en compte l'existence d'une trame bocagère constituée de bois et bosquets et d'un maillage de haies encore significatif (82,3 kilomètres de haies identifiées sur le territoire et réparties de façon assez homogène). La notion de Trame verte et bleue correspond à quelque chose de très concret sur ce territoire.

Au sein du Schéma Régional de Cohérence Écologique, le territoire communal participe, au Sud, au corridor écologique d'importance régionale reliant les boisements de Marçay à ceux de Cloué. Au Nord-Est, la Forêt de l'Épine est également un élément significatif de la trame régionale en tant que réservoir de biodiversité. Une zone de conflit liée à la fragmentation des milieux pèse sur cet espace, à l'interface avec l'autoroute A10 et avec les aménagements liés à la LGV Sud-Europe-Atlantique.

Enfin, avec des enjeux plus particulièrement urbains, il faut considérer la petite vallée du *Ruisseau du Palais*, qui s'écoule selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est. Elle est assez encaissée et induit la présence de boisements aux abords immédiats du Bourg. Cette ligne topographique, contrainte naturelle, traverse le cœur historique du Bourg. Le site du Château de Coulombiers est concerné. Elle constitue un espace naturel à part entière en tant que vallée boisée où sont présents des espaces à dominante humide.

Au-delà de son intérêt biologique, cette coulée verte participe de la qualité du cadre de vie de Coulombiers et constitue un espace vert de proximité pour les habitants du Bourg.

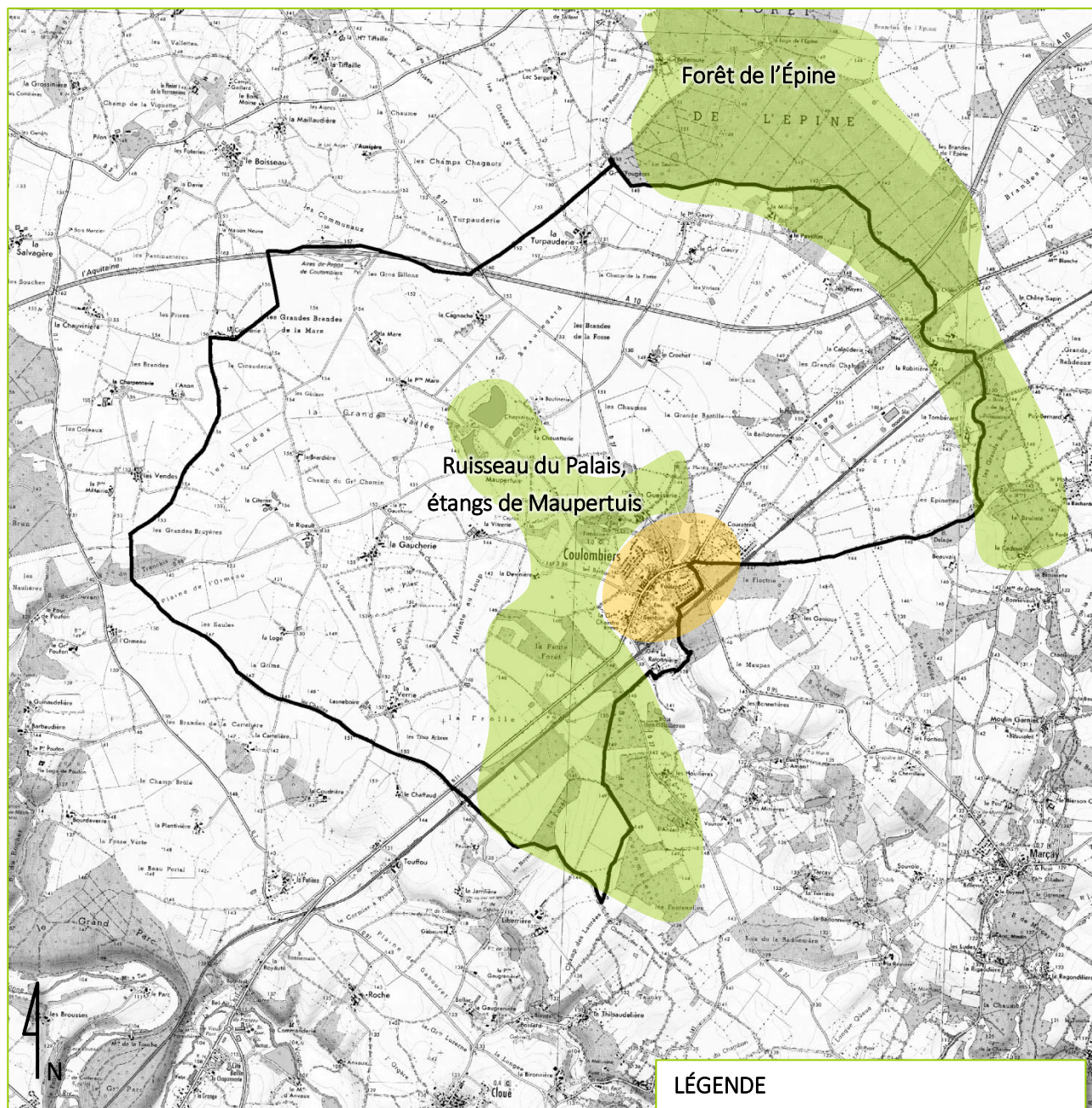
Il importe que le projet porté par le PLU permette la sauvegarde, voire la mise en valeur, de tout ce patrimoine.

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Protection, au titre des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme), et classement en zone naturelle, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Écologique. Protection, au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), des autres boisements et bosquets épars de la commune.
- Protection, au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), des mares identifiées à la Trame verte et bleue.
- Classement en zone naturelle des espaces participant aux corridors écologiques : vallée de *la Rhune*, vallon du *Ruisseau du Palais*, secteur du Bois de Coulombiers.
- Inscription, au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), des haies comportant un intérêt écologique.

- Classement majoritaire en zone naturelle des espaces à dominante humide, potentiellement indicateurs de la présence de zones humides.

### Enjeux liés à la préservation de la richesse biologique du territoire



Source : SIG Parcours, cadastre PCI vecteur (DGFiP), données IGN SCAN25 - Échelle : 1/50 000

# ORIENTATION N°2 - VALORISER LE CADRE DE VIE

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Cette orientation se décline à l'échelle de l'ensemble de la commune et, ensuite, au niveau du Bourg.

**À l'échelle de l'ensemble du territoire**, la valorisation du cadre de vie rejoint l'orientation n°1 visant à « Préserver la richesse biologique du territoire ». Le maintien du patrimoine naturel participe de l'intérêt des paysages, de la découverte de la nature et de simples loisirs en campagne.

À cette même échelle globale, il importe de préserver le cadre de vie des différents villages et des abords des écarts. Un potentiel d'accueil spécifique est en place ; il doit être pérennisé.

**À l'échelle du Bourg**, celui-ci est traversé par la RD 611, ce qui constitue à la fois une contrainte et un atout. Le trafic routier généré par l'axe de circulation est pénalisant mais l'emprise totale de la voie est large, ce qui réduit la gêne et rend possible des améliorations. Les développements récents, à l'Ouest de la RD 611, intègrent un vaste secteur de sports et de loisirs qui aère le tissu urbain et répond bien à l'attente des usagers dans ce contexte périurbain. La proximité de la vallée du *Ruisseau du Palais* conforte l'intérêt du cadre de vie de Coulombiers.



*Lavoir au sein du Bourg au niveau du Ruisseau du Palais*

Il est important de conserver et de valoriser ces atouts en travaillant la notion de proximité et en permettant l'émergence d'un tissu urbain qui lui donne une expression concrète.

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Renforcement du rôle du vallon du *Ruisseau du Palais* pour la détente et les loisirs dans le Bourg.
- Aménagement des espaces publics et organisation du stationnement.
- Inscription, au titre des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme), des arbres remarquables.
- Inscription, au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme), des arbres intéressants, de haies et des boisements comportant un intérêt paysager.
- Inscription, au titre des éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme), des chemins de randonnée et du petit patrimoine bâti comportant un intérêt patrimonial.

# ORIENTATION N°3 - INTÉGRER LES ENJEUX DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

---

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Pour une commune péri-urbaine comme Coulombiers, les questions de déplacements et de migrations alternantes vers l'agglomération de Poitiers sont un enjeu majeur en matière d'émissions carbone.

La question des déplacements au cœur du Bourg, notamment des déplacements piétonniers vers les équipements et les services, est un autre élément de la problématique. L'accroissement de la population et l'émergence possible de services de proximité viennent renforcer l'enjeu des déplacements doux.

Au niveau de l'habitat proprement dit, on retrouve l'enjeu d'un urbanisme assez compact, permettant l'émergence de constructions en mitoyenneté, voire à étage, plus efficace sur le plan thermique que le bâti pavillonnaire.

Enfin, la production d'énergies renouvelables *in situ*, à des fins domestiques et commerciales, est possible et nécessaire.



*Exemple de chemin rural favorisant, sur la commune, les déplacements doux et de loisirs*

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Possibilité de mise en œuvre d'espaces de stationnement intégrant tous les enjeux des transports interurbains : arrêt de bus, aire de covoiturage, borne de recharge pour véhicules électriques.
- Mise en œuvre d'une protection réglementaire autour des cheminements doux de la commune (cf. orientation n°2).
- Permettre les installations de production d'énergies renouvelables, tant au niveau du bâti que d'équipements spécifiques. Autoriser notamment, au règlement, la pose de systèmes photovoltaïques dans le respect du bâti environnant et du cadre naturel et paysager.
- Conception d'orientations d'aménagement et de programmation qui favorisent la prise en compte des enjeux liés aux déplacements doux et au bâti économique en énergie.



# VOLET SOCIAL

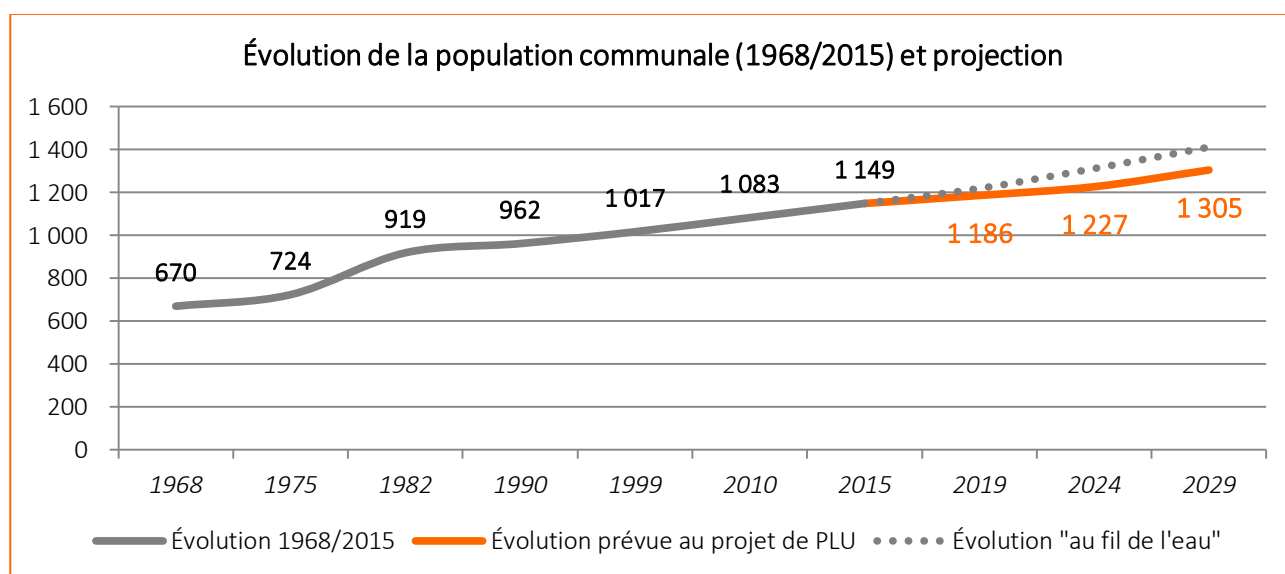


# ORIENTATION N°4 - MAINTENIR LA VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Dès 1968, la commune, bien localisée sur la RD 611, est entrée dans l'aire d'influence de Poitiers et a une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,5 % depuis cette date. Sur la période la plus récente (1999/2015), la tendance se situe autour de 0,8% par an. Toute la dynamique communale s'est déployée dans ce contexte et la commune souhaite maintenir un rythme de croissance similaire, dans le contexte du Grand Poitiers. Cette évolution progressive permet le fonctionnement et le développement des équipements et des services (école, réseaux d'assainissements, etc.). L'enjeu de pérenniser une fonction commerciale de proximité participe également à la formulation du projet.

À l'horizon 2029, la commune se fixe donc une perspective démographique de l'ordre de 1 305 habitants, ce qui est cohérent avec le passé et le contexte géographique local et légèrement inférieur à la tendance constatée « au fil de l'eau » (1968/2015).



Au-delà de la prospective quantitative, la commune souhaite, comme par le passé, accueillir une population diversifiée quant aux âges et aux catégories sociales : jeunes ménages avec enfants, personnes âgées, accession à la propriété mais aussi locatif et locatif social.

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

C'est à travers sa politique de l'habitat que la commune atteindra ces objectifs démographiques et sociaux. Coulombiers présente un potentiel d'accueil diversifié : le centre-bourg et les écarts, la rénovation du bâti existant et la possibilité de construire de nouvelles habitations.

Au sein de ce bâti neuf, notamment dans le secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation, la commune fait le choix d'accueillir du bâti pavillonnaire et peut également accueillir du bâti en mitoyenneté, voire du petit collectif à étage, pour favoriser les objectifs de mixité sociale.

# ORIENTATION N°5 - FAIRE ÉMERGER UN URBANISME STRUCTURÉ

---

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

C'est, là encore, à travers sa politique de l'habitat que la commune est en mesure d'organiser son développement spatial, dans une logique de mixité des fonctions et des usages.

Le site historique de Coulombiers est très réduit, confiné de part et d'autre de la RD 611 et du *Ruisseau du Palais*. Le développement pavillonnaire récent, sur les quelques dernières décennies, a pris appui sur l'axe de la RD 611, à l'Ouest, et à l'Est vers Poitiers. Le risque d'un développement linéaire le long de l'axe a majoritairement été évité mais l'attraction vers Poitiers marque l'organisation spatiale.



*Développement récent du lotissement des « Barbotins », à l'Ouest du Bourg*

L'enjeu, dans une perspective de développement durable, est de renforcer la centralité autour de la Mairie, de l'école, des commerces et services. La présence d'espaces publics favorise le « vivre-ensemble ». Il importe de continuer à créer des espaces publics à l'échelle des futurs quartiers.

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

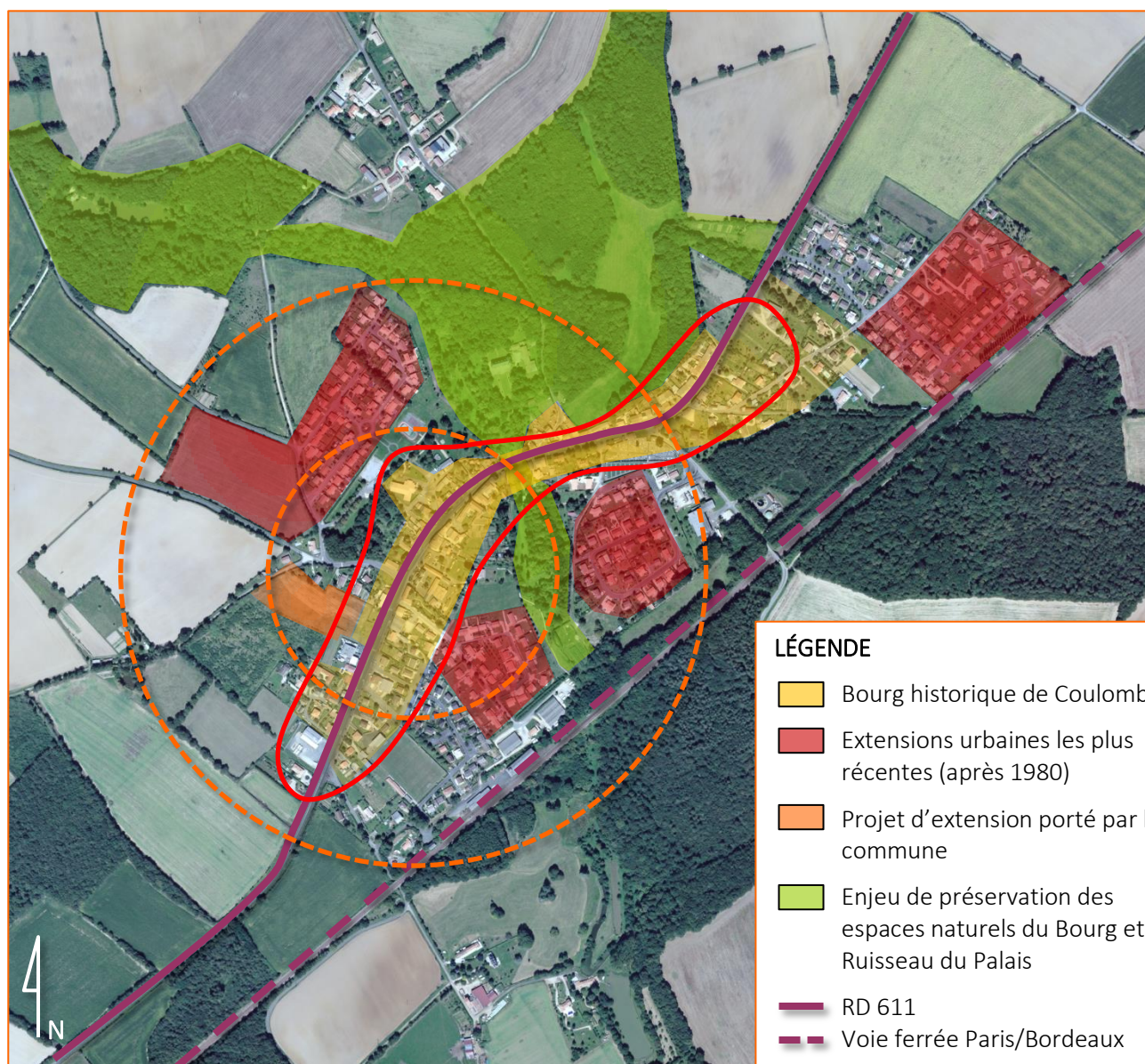
Afin d'atteindre cet objectif, l'essentiel du potentiel d'accueil créé au Plan Local d'Urbanisme est localisé à l'Ouest du Bourg, au plus proche des développements urbains récents, ce qui permet de conserver au Bourg une forme globalement ovoïde et une accessibilité optimale aux équipements, services et commerces du Bourg.

La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation fixant, dans une logique de compatibilité, des objectifs d'organisation spatiale (surfaces d'espaces publics et d'espaces constructibles), imposera aux pétitionnaires le projet urbain souhaité par la commune.

Par ailleurs, la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation établissant une « centralité commerciale » pour le Bourg de Coulombiers permet la corrélation entre espaces d'habitat et proximité des commerces et services, dans une logique de mixité fonctionnelle et sociale.

Hors Plan Local d'Urbanisme, le traitement paysager de la RD 611 permettrait de « gommer » l'impact routier en créant un espace urbain partagé, favorable à la pratique piétonne de l'espace.

## Synthèse cartographique des enjeux d'un urbanisme structuré sur le Bourg de Coulombiers



### LÉGENDE

- Bourg historique de Coulombiers
- Extensions urbaines les plus récentes (après 1980)
- Projet d'extension porté par la commune
- Enjeu de préservation des espaces naturels du Bourg et du Ruisseau du Palais
- RD 611
- Voie ferrée Paris/Bordeaux
- Périmètres de 250 et 500 mètres linéaires autour de la Mairie
- Zone de « centralité commerciale » du Bourg

Source : SIG PARCOURS, données  
IGN BD Ortho50 – Échelle : 1/10 000

# ORIENTATION N°6 - CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

---

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

La dynamique de croissance impose logiquement d'adapter et de faire évoluer les équipements, en accord avec les attentes de la population.

La création d'une maison médicale en centre-bourg, à proximité de la Mairie, est une illustration de cette dynamique.



*Mairie de Coulombiers*



*Stade*

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Mise en œuvre d'un zonage adapté pour les équipements collectifs et les services publics.
- Mise en œuvre d'une réserve foncière, à travers un zonage adapté, pour la relocalisation des ateliers municipaux sur le site de l'ancien camping, en continuité de la salle des fêtes et des équipements sportifs.
- Mise en œuvre d'une réserve foncière, à travers un zonage adapté, pour l'extension du groupe scolaire, en continuité de celui-ci.
- Au-delà du PLU, poursuite de la collaboration avec les collectivités et opérateurs compétents pour l'amélioration des communications électroniques (résorption des zones d'ombre pour la téléphonie mobile, amélioration de la desserte numérique du territoire à travers le haut débit).



# VOLET ÉCONOMIQUE



# ORIENTATION N°7 - PÉRENNISER LE POTENTIEL D'ACCUEIL D'ENTREPRISES

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Le site de « La Pazioterie », situé au Nord-Est du Bourg en direction de Poitiers et destiné à l'accueil d'entreprises, représente une surface de 64,2 hectares, d'ores et déjà viabilisée et équipée.

C'est dans une logique intercommunale, à l'échelle de Grand Poitiers et du SCoT du Seuil du Poitou, que cet espace d'accueil industriel et artisanal a été conçu. Il reste des espaces disponibles. En vue, le long de la RD 611, ce site offre un potentiel d'accueil immédiat qu'il convient de conforter.



Source : SIG PARCOURS, données IGN BD Ortho50 – Échelle : 1/15000

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Définition d'une « centralité commerciale » pour le Bourg de Coulombiers afin de concentrer les commerces de proximité et activités de service au plus proche des habitants, dans une logique de mixité fonctionnelle et sociale.
- Pérennisation de la zone d'activité de « La Pazioterie » comme espace d'accueil d'entreprises, à travers un zonage économique adapté, en conformité avec les orientations du SCoT du Seuil du Poitou.
- Au-delà du PLU, promotion du site pour l'accueil d'entreprises, dans une logique de dynamique intercommunale, à l'échelle du Grand Poitiers.

# ORIENTATION N°8 - SOUTENIR LE TISSU COMMERCIAL DU CENTRE-BOURG

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Le centre-bourg de Coulombiers dispose d'un réel potentiel commercial. De nombreuses entreprises y sont recensées, confortées par la présence des services et équipements publics.

La croissance actuelle et future de la population (1 186 habitants estimés en 2019 et une perspective de 1 305 habitants en 2029) induit de nouveaux besoins et un nouveau potentiel.

La RD 611 traverse le Bourg ; c'est une nuisance mais c'est aussi un atout.

Il importe de mettre en place toutes les synergies utiles pour conforter le potentiel, dans la perspective d'un centre-bourg susceptible de répondre aux besoins quotidiens des habitants et des personnes en transit sur la RD 611.



*Commerces en centre-bourg*

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Choix d'un espace de développement de l'habitat à l'Ouest du Bourg (cf. orientation n°5) afin de générer un urbanisme structuré plaçant les nouveaux habitants à proximité des commerces du centre-bourg.
- Mise en œuvre d'un règlement autorisant les activités commerciales en secteur urbain afin de permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter en centre-bourg, principalement dans la « centralité commerciale » définie par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Au-delà du PLU, l'aménagement des espaces publics permettrait de renforcer l'attrait du centre-bourg, tant au niveau du potentiel de stationnement que de la qualité du cadre de vie.

# ORIENTATION N°9 - ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

## ■ CONSTAT ET ENJEUX

Pour une surface totale de 2 793 hectares, la commune compte 2 053 hectares dédiés à l'activité agricole<sup>1</sup>, soit 73,5% du territoire communal, et 24 sièges d'exploitation<sup>2</sup>.

Même si elle est en repli au niveau du nombre d'actifs qu'elle emploie, l'activité agricole reste essentielle pour une commune rurale comme Coulombiers. La présence du silo de l'entreprise Terrena sur le site de « La Pazioterie » atteste de l'importance de ce segment économique.

Tous les sièges d'exploitation sont localisés dans les écarts, hors espaces urbanisés.

Il importe donc de préserver ce potentiel.



*Exploitations et cultures agricoles sur la commune*

## ■ MOYENS MIS EN ŒUVRE

- Définition d'un zonage agricole adapté à l'importance de l'activité et mise en œuvre de dispositions réglementaires permettant le développement des exploitations agricoles.
- Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles dans le cadre du développement urbain.
- Protection des espaces agricoles aux abords des villages et des écarts de la commune en limitant la dispersion du bâti et l'urbanisation diffuse.

<sup>1</sup> Source : Superficie agricole utilisée dans le cadre du Recensement Général Agricole de 2010.

<sup>2</sup> Recensement Général Agricole 2010.

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE





# ARTICLE L.151-5 DU CODE DE L'URBANISME - OBJECTIFS CHIFFRÉS

---

## ■ OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### ■ Synthèse

Dans les 10 prochaines années et au-delà, une mobilisation de 12,35 hectares de foncier est attendue, pour le développement de l'habitat, la définition d'un secteur de projet à urbaniser ultérieurement et la réalisation d'un projet photovoltaïque en site de développement économique, soit une réduction de 70,4% du volume foncier mobilisé.

L'ouverture à l'urbanisation ne représente que 5,08 hectare par rapport aux espaces d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2004.

Sur ce volume de 12,35 hectares, la **consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers attendue est de 8,99 hectares**. La diminution significative du rythme de consommation d'espace, de 41,78 hectares entre 2004 et 2017 à 8,99 hectares entre 2019 et 2029 (soit une baisse de 78,5%) constitue l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par la commune de Coulombiers dans l'application de son projet d'urbanisme.

## ■ OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans son projet de développement résidentiel, la commune de Coulombiers décide de concentrer la création de nouveaux logements au sein du Bourg. Avant mobilisation de la zone à urbaniser en extension du Bourg, le projet repose sur la mobilisation de l'existant (reprise de vacance, espaces interstitiels, changement de destination en zones agricole ou naturelle...). Ainsi, 52 des 84 logements prévus (61,9%) sont réalisés avec une ouverture à l'urbanisation et une consommation d'espace très limitées.

Enfin, le projet de PLU permet un phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation, à court terme pour l'habitat et à long terme pour un projet restant à définir, permettant ainsi un développement raisonné du territoire selon une programmation réaliste.

Le développement des hameaux et écarts n'est autorisé que de manière marginale et se concentre sur la rénovation de l'existant et la mobilisation de quelques espaces interstitiels au sein de l'enveloppe bâtie ou directement en extension de celle-ci. Les nouveaux habitants résideront ainsi à proximité des axes de transport et les coûts d'aménagement seront réduits pour la collectivité qui répondra ainsi, par ailleurs, aux orientations de protection de la biodiversité et des paysages.

Cette orientation majeure du projet évite le développement dispersé de l'habitat et permet de lutter efficacement contre l'étalement urbain.