COMMUNE DE LE GUA

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) n°1

1 - Notice de présentation

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Gheco urbanistes
3 Avril 2017

PREAMBULE
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée vise à adapter le PLU au projet d'extension et d 'aménagement de la zone d'activités Fief des Justices.

La modification simplifiée a pour objets :

- La modification du règlement et de l'OAP de la zone AUxb pour tenir compte du projet d'extension et d'aménagement de la zone d'activités
- Le classement en zone 1AUxa de la zone AUxa : modification du plan de zonage et du règlement
- La suppression de l'ER 8
- Modification de l'ER 9 : liaison douce au lieu d'une voie d'accès aux zones d'activités

La communauté de communes du bassin de Marennes a engagé de nouvelles réflexions sur le projet d'extension et de requalification de la zone commerciale du Gua.
La situation stratégique du Gua, à l'intersection des RD 131 et RD 133, en limite du territoire intercommunal et en articulation avec le pôle de Saujon, justifie le renforcement du pôle économique.

La ZA du Fief des Justices comporte des commerces en équipements de la maison et de la personne, ainsi que l'ancien musée.
Elle est aujourd'hui arrivée à saturation, elle n'offre plus de terrains potentiels pour accueillir de nouvelles activités, d'autres enseignes.
Elle fonctionne mal : accès, circulation, liens entre les activités,… et mérite d'être requalifiée : carrefour d'entrée de village, au carrefour d'axes routiers très fréquentés.

Parallèlement les terrains situés au nord de la ZA du Fief des Justices, classés en zone AUxa, propriété de la CdC du Bassin de Marennes, sont surdimensionnés par rapport aux besoins de développement économique du territoire et constituent une extension de l'urbanisation qui ne répond pas aux dispositions de la loi Littoral (la RD 131 constitue une rupture de la continuité de l'agglomération), ni aux objectifs de modération de l'étalement urbain des lois SRU, Grenelle, ALUR.

Un premier permis d'aménager a été déposé en 2013, caduque aujourd'hui.

Aujourd'hui le projet consiste à inscrire au PLU les orientations retenues pour l'extension maîtrisée (réduction des surfaces dédiées aux activités, sur-dimensionnées) et la requalification de la ZA du Fief des Justices.

SOMMAIRE

A – DIAGNOSTIC **P. 4**

B - LE PROJET **P.22**

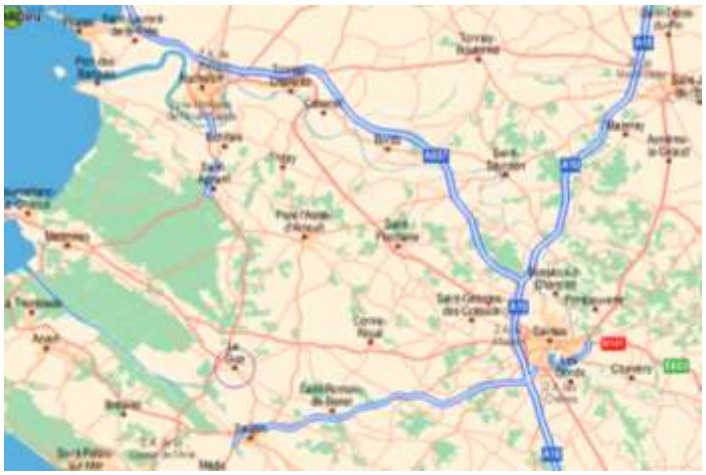
C – COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL - SCOT – PADD – SERVITUDES **P.28**

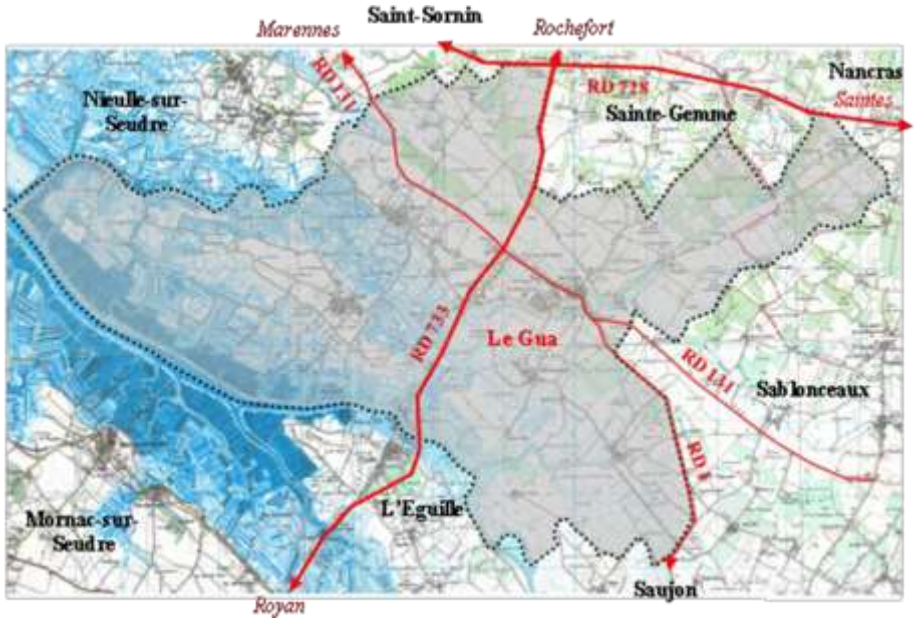
A - DIAGNOSTIC

SITUATION

SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de Le Gua se situe à l'ouest du Département de la Charente-Maritime. Elle s'étend sur 3 609 Ha, en bordure de la baie de la Seudre et du chenal de Pelard. Le Gua appartient à la communauté de communes du Bassin de Marennes qui regroupe 7 communes





La commune est à l'intersection de quatre axes importants :

Deux grandes liaisons interurbaines :

- la RD 733 qui relie La Rochelle/Rochefort à Royan.
- la RD 728 qui relie Saintes à Marennes.

Deux routes départementales secondaires :

- la RD 1 qui relie Le Gua à Saujon.
- **la RD 131 qui relie Sablonceaux à Marennes**. Les conditions de circulation sur cet axe apparaissent globalement satisfaisantes, avec toutefois des problèmes de traversées dans lecentre-bourg.

Ces axes sont très fréquentés surtout en période estivale puisqu'ils permettent de rejoindre des pôles importants du littoral : Marennes, Oléron et Royan.

Pôles d'attractivités environnants :

La ville de Saujon, proche (à 8 km) constitue un pôle d'attractivité important où l'on trouve les emplois, les grands commerces et les principaux équipements.

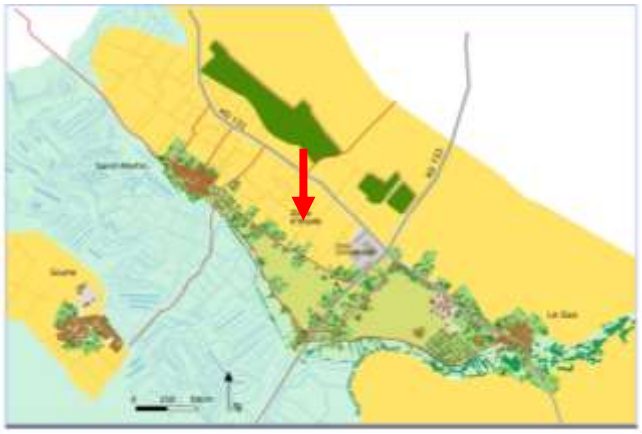
A un niveau géographique supérieur, **la commune est orientée vers l'agglomération royannaise (à 15 km).** La commune est également (à un moindre degré) sous l'influence de deux autres aires urbaines, celle **de l'agglomération rochefortaise (à 25 km) et celle de l'agglomération de Saintes (25km)**.

La commune présente **une configuration avant tout rurale avec un bourg en position dominante qui s'est structuré le long de la RD 131**. La commune s'est développée vers le hameau de Châlons. La commune possède également de nombreux hameaux structurants : Monsanson, Dercie, Saint-Martin et Souhe.

SITUATION DU PROJET



source geoportail, ign



source : CdC Bassin de Marennes

Le terrain d'assiette du projet d'extension de la zone commerciale est situé à l'Ouest de la Commune de le Gua, au Sud de la RD131 reliant Le Gua à Marennes.
Le terrain ne comporte aucune construction. Il est constitué de terres en friches
Il est bordé au Nord par la Route Départementale RD 131, au Sud par une voie communale reliant Le Gua au village de « Saint Martin », à l'Est par la zone d'activités commerciales et à l'Ouest par des terres agricoles.



source geoportail, ign

ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE

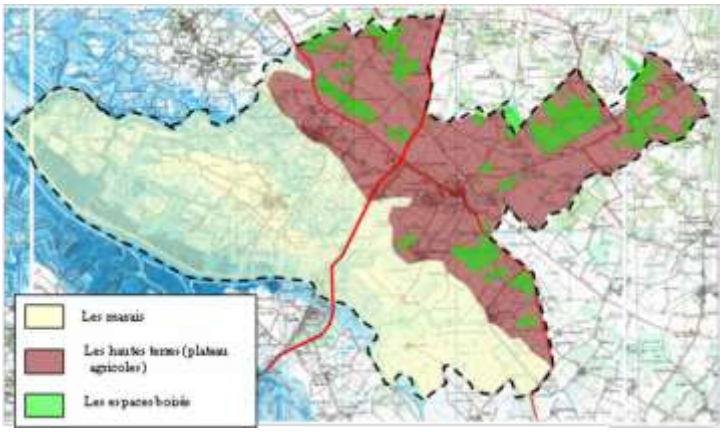
Le Gua s'intègre dans des ***paysages végétaux et ruraux dits « de littoral ».*** Reliefs doux, parfois à peine perceptibles, le point d'altitude le plus bas est de 2 m dans le talweg de la Seudre. Le point d'altitude le plus haut de la commune est de 25 m au hameau des Salandières.

La topographie du Gua s'explique par la composition géologique du secteur. Appartenant à l'extrême partie occidentale du Bassin Aquitain, la commune présente des affleurements sédimentaires et se situe sur la dorsale de la presqu'île de Marennes. De direction nord-ouest / sud-est, cette dorsale est de 20 km de long et 1/3 km de large. Les couches sont planes de types calcaires crayeux, tendres et gélifs.

Même si le relief de Le Gua reste plat, deux ensembles topographiques sont à distinguer : les marais, et le plateau/plaine calcaire (les hautes terres) :

- A l'ouest de la commune, Le Gua est recouvert d'un marais. Les points d'altitude s'échelonnent de 2 m dans le talweg de la Seudre à 8 m à proximité de Saint-Martin.
- A l'est de la commune, la topographie s'accroît progressivement. On sort des marais. Et la plaine prend place. Les points d'altitudes varient de 3 m au hameau de Châlons à 25 m au lieu dit les Salandières.

La commune rassemble plusieurs éléments hydrographiques : les marais de la Seudre, le fleuve de la Seudre, de nombreux ruisseaux (Course de Châlons, le Monard, le Ménard, la Gorce).



Deux ensembles topographiques :

- les marais à l'ouest de la commune,
- les hautes terres à l'est de la commune.

Un réseau hydrographique dense :

- les canaux des marais de la Seudre, la Seudre, la Course de Châlons, le Monard, le Ménard, la Gorce.



ENVIRONNEMENT SUR LE SITE DU PROJET

Les terrains objets du projet se trouvent sur l'entité « hautes terres » agricole du territoire communal.



Vue sur la zone d'extension de la zone commerciale depuis la RD 131

Une petite ligne de crête allant du Sud Est au Nord Ouest partage les eaux de ruissellement, une partie au Nord, une partie au Sud. La pente du terrain est faible de l'ordre de 1 % vers le Nord et de même vers le Sud.

Les usages identifiés par télédetection
(source Pays Marennes Oléron, 2016



Hydrographie

Source : CdC du Bassin de Marennes, Dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau

Aucun cours d'eau pérenne ou temporaire ne concerne directement l'aire d'étude.
Le cours d'eau principal du secteur et la Seudre. Ce fleuve côtier est l'exutoire de l'ensemble des eaux naturelles de la zone étudiée. Son cours principal se situe à 2,4 km au sud du projet.
Il est accompagné de vastes marais qui s'étendent sur plus de 2 km entre le projet et l'axe de la Seudre.
Il existe des cours d'eau de faible ampleur à proximité du site du projet. Il s'agit de cours d'eau remaniés dans les zones de marais ou de chenaux :

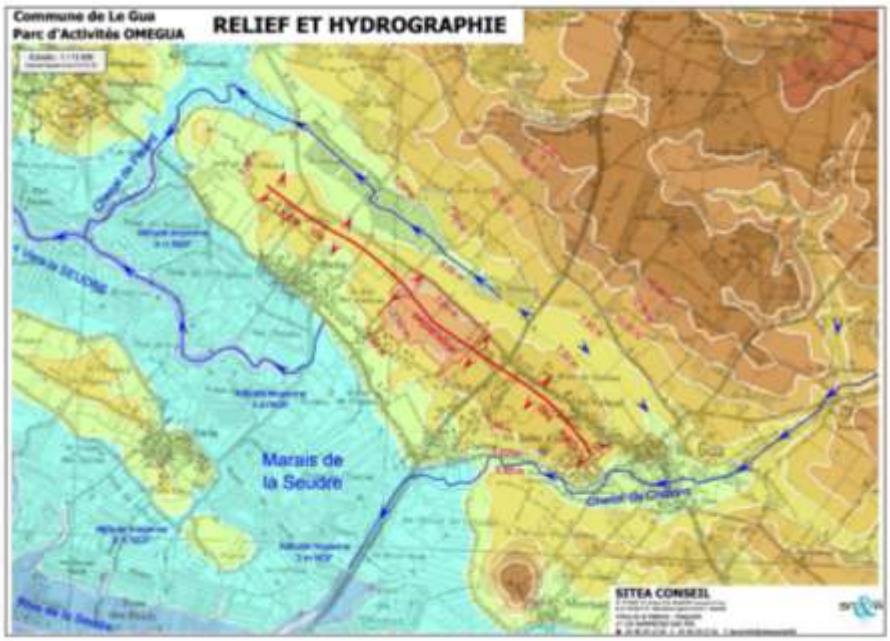
- Le chenal de Pélard dont l'origine se situe dans le petit thalweg au nord du site est le premier exutoire des eaux naturelles du site du projet. Les deux versants du projet se rejettent dans le chenal de Pélard car un affluent se situe au sud de Saint-Martin au niveau du lieu-dit Les Chasses.
- Le chenal de Chalons passe au Gua, à proximité du projet mais ne reçoit pas les eaux du site.

Répartition des eaux naturelles, bassins versants et fonctionnement hydraulique

Source : CdC du Bassin de Marennes, Dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau

A l'échelle du projet, les parcelles à aménager sont situées hors zone de marais à une altitude de 6 m à 8,3 m NGF. Les premiers éléments typiques du marais de la Seudre (canaux) se trouvent à 250 m au sud de la future zone d'activités.
Le chenal de Pélard, premier cours d'eau récepteur des eaux naturelles du site, se situe 200 m au nord.
Une ligne de crête orientée nord-ouest / sud-est (parallèlement à la RD 131 et à la vallée de la Seudre) sépare en deux l'emprise du projet dans le sens de sa longueur.
Côté nord, les eaux naturelles s'écoulent vers les fossés de la RD 131 qui présentent une pente longitudinale quasiment nulle. Les eaux y stagnent donc et s'infiltrent dans les terrains pour s'écouler par ressuyage vers le point bas et alimenter le chenal de Pélard dans le fond du petit thalweg débouchant au lieu-dit Toucheronde à Nieulle-sur-Seudre. Il s'agit d'un thalweg boisé à écoulement de surface intermittent.
Côté sud, les eaux naturelles s'écoulent vers les habitations le long de la rue des Fiefs. Il s'agit d'une voie communale sans fossé ni autre dispositif d'assainissement pluvial.
L'absence de collecte des eaux pluviales et de dispositif de traversée sous chaussée démontre l'infiltration de la quasi-totalité des eaux naturelles dans les terrains du site.
Vers le sud au-delà de la rue des Fiefs, les eaux naturelles s'écoulent vers la RD 241 (route de Chalons à Saint-Martin) et donc vers le marais.
Cette route marque nettement la limite du marais de la Seudre et des terres de la commune du Gua.
Le cours d'eau principal de ce point du marais est un affluent du chenal de Pélard.

Le relief de la zone d'étude est peu prononcé. Il est marqué par la proximité des vastes marais de la Seudre.
Le cours d'eau principal exutoire des eaux naturelles du secteur est le fleuve côtier de la Seudre. Le premier exutoire des eaux du site du projet est le chenal de Pélard qui se jette dans la Seudre.
Le site du projet est donc inscrit dans le bassin versant de la Seudre et le sous-bassin versant du Chenal de Pélard.
Les parcelles à aménager se situent en point haut. Il n'existe donc aucun bassin versant à l'amont du projet qui pourrait être à l'origine de ruissellement de surface intercepté par les aménagements.
Les eaux naturelles sur l'emprise du projet s'infiltrent majoritairement dans les sols actuellement cultivés. Le réseau de fossés autour du projet est hétérogène et ne présente pas d'axe d'écoulement franc.
Il fonctionne essentiellement en stockage et infiltration en raison des pentes longitudinales quasiment nulles (RD 131) et de la discontinuité du réseau voire son absence (rue des Fiefs).



Géologie

Source : CdC du Bassin de Marennes, Dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau

Le sous-sol du site à aménager est constitué de calcaires du Turonien (aire secondaire, Crétacé). Il s'agit de calcaires crayeux, plus ou moins argileux, à huîtres.
Plus précisément, la frange nord-ouest serait concernée par des terrains du Turonien inférieur (C3a) et les trois quarts sud-est seraient concernés quant à eux par des terrains du Turonien moyen (C3b).
Cette distinction pourrait être significative quant à la perméabilité des sols puisque les calcaires du Turonien inférieur sont décrits comme étant plus argileux que ceux du Turonien moyen. Ils seraient donc moins perméables.
Ces descriptions restent très générales à l'échelle géologique. Il ne s'agit que d'indications.

Les alternances des strates de qualité différentes entraînent des variations parfois importantes dans les faciès géologiques.
La carte géologique indique des carrières sur le site et à proximité qui exploitaient du calcaire considéré comme "dur" à proximité du Gua.
Ceci indiquerait la présence d'un terrain sous-jacent de bonne qualité pour la réalisation du projet.

Les zones basses de marais aux alentours du projet sont recouvertes d'alluvions fluviatiles récentes. Le sous-sol du site est constitué de calcaires du Turonien.
Ils représentent une bonne assise pour la réalisation du projet.
Certains secteurs peuvent présenter un faciès argileux qui aurait une incidence sur les capacités d'infiltration des sols.

Géotechnique

Source : CdC du Bassin de Marennes, Dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau

Une campagne de reconnaissance géotechnique a été réalisée dans le cadre de l'opération par la société JOSENSI Consultant en mai 2010 (Cf annexe 2)
Dix sondages à la pelle mécanique et neuf tests de perméabilité ont été réalisés dans l'emprise du projet.
Tous les sondages ont reconnu une terre végétale limoneuse sur une épaisseur de 30 à 60 cm reposant sur un calcaire parfois altéré, souvent résistant. Six refus à la pelle mécanique sont intervenus avant 1,00 m de profondeur sur dix sondages. Pour les quatre autres sondages, les refus sont intervenus entre 1,00 m et 1,80 m.

La perméabilité moyenne du site obtenue en excluant la valeur la plus basse et la valeur la plus haute, est de 43 mm/h.

La perméabilité moyenne du site est donc propice à l'infiltration des eaux de surface dans les sols.

Une seconde campagne de reconnaissance géotechnique a été réalisée en mars 2013 afin d'obtenir des mesures de perméabilité sur des nouveaux secteurs, notamment liés à la localisation des systèmes d'infiltration.

L'étude géotechnique confirme un bon support pour la réalisation des infrastructures du projet.
La perméabilité des sols est favorable à l'infiltration.

Eaux superficielles et documents directeurs SDAGE et SAGE

Cours d'eau

Aucun cours d'eau pérenne ou temporaire ne concerne l'aire d'étude.
Le cours d'eau principal du secteur et la Seudre située à 2,4 km au sud du projet.
Deux chenaux autour du site du projet constituent les cours d'eau secondaires recensés les plus proches : le chenal de Pélard au nord et à l'ouest et le chenal de Chalons au sud-est.

Plans d'eau

Aucun plan d'eau n'est concerné par le projet.

Zones humides

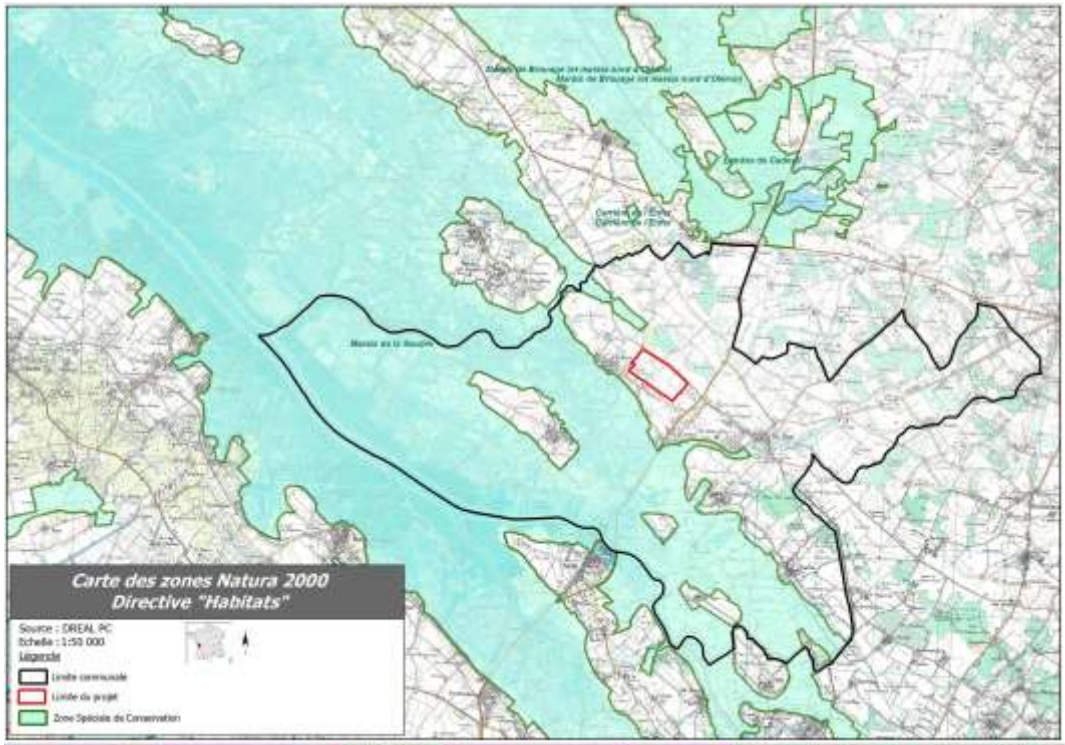
La notion de zone humide est définie par la loi sur l'eau, codifiée dans le Code de l'Environnement (article L.211-I-1°), et par l'article R211-108 du code de l'environnement : "Terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année"
La cartographie des zones humides du SAGE Seudre a été adoptée le 13 février 2013. La carte ci-après présente la localisation de la zone humide par rapport au projet.

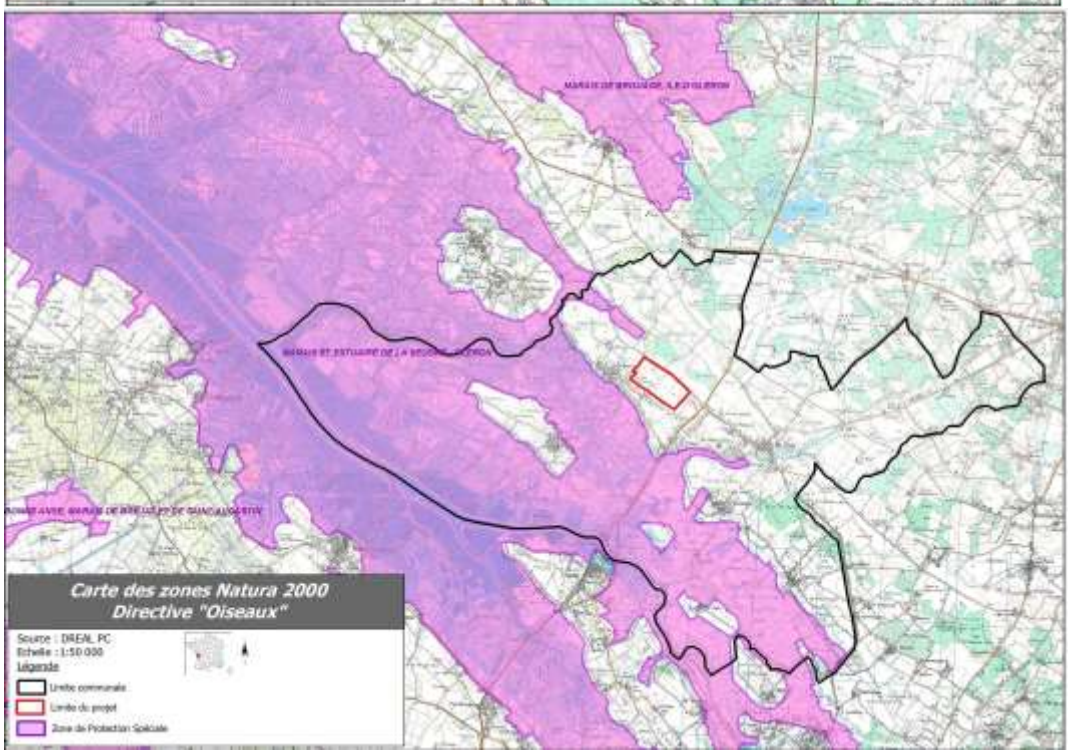


Zones humides effectives du bassin versant de la Seudre

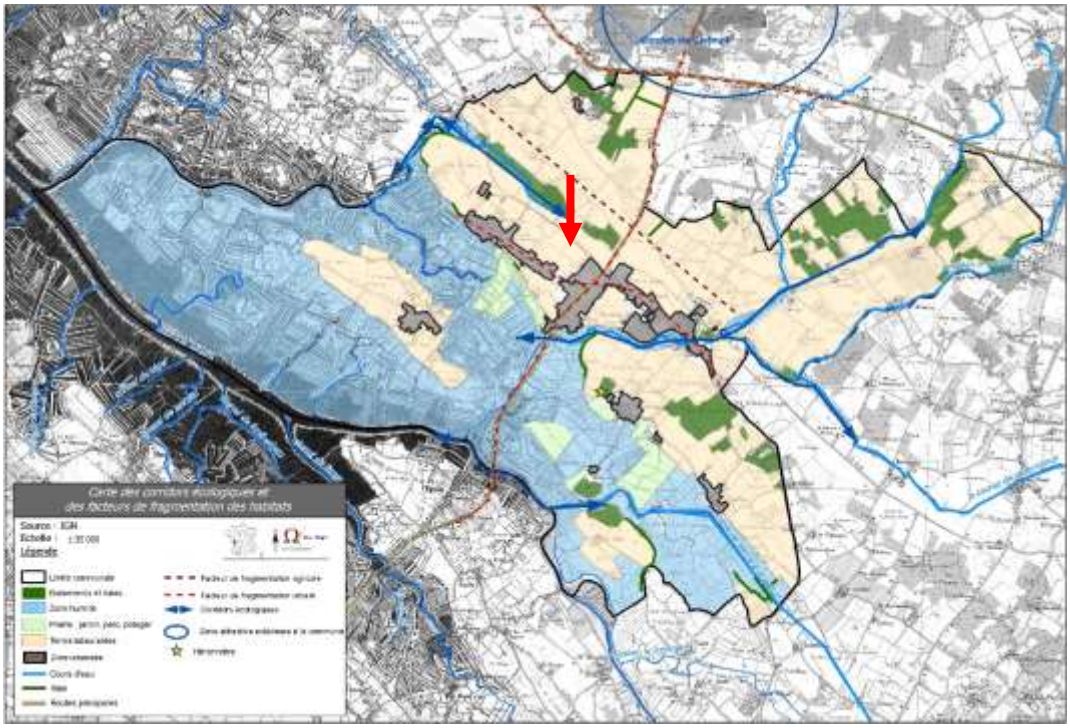
Les parcelles aménagées pour le projet sont des terres agricoles qui ne présentent aucun caractère de zone humide (végétation, pédologie…)
En revanche, les marais de la Seudre s'étendent au sud du projet, à environ 250 m. La limite physique est nettement marquée par la RD 241 de Chalons à Saint-Martin.
Cette vaste zone humide façonnée et exploitée par l'homme fait l'objet de multiples protections réglementaires en raison de sa spécificité et de sa richesse écologique.
Le projet de la zone d'activités *OMEGUA* ne concerne pas ce secteur très sensible.

NATURA 2000
La zone d'activités existante et ses abords sont en dehors d'espaces protégés au titre du paysage ou au titre de l'environnement : hors périmètre Natura 2000, hors zones d'inventaires, hors zones humides.





TRAME VERTE ET BLEUE ET CORRIDOR ECOLOGIQUE



Le secteur est hors TVB et corridors écologiques.
Il est inscrit dans la trame « terres labourables », en frange directe avec la zone urbanisée.

USAGES AGRICOLES
Les terrains sont cultivés.
Il n'existe pas de bâtiment ni installation agricole sur le site.
L'aménagement de la zone ne remettra pas en cause la pérennité d'une exploitation agricole.

EAUX USEES
Source : CdC du Bassin de Marennes, Dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau
Source : bilan 2008 des contrôles de fonctionnements du système d'assainissement (données mises à jour le 21/01/2010) Station 0517406V001 – Saint-Sornin (La Madeleine).
http://adour-garonne.eaufrance.fr/
L'emprise du projet est une parcelle agricole. Les terrains ne sont donc pas raccordés à un réseau d'assainissement des eaux usées.
Sur la commune du Gua, les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de La Madeleine à Saint-Sornin gérée par la Régie d'exploitation des services d'Eau de la Charente-Maritime.
Les communes raccordées en totalité sur ce système sont : Le Gua, Nancras, Nieulle-sur-Seudre, Sainte-Gemme et Saint-Sornin.
Cette unité, mise en service le 01/12/1981, présente une capacité de 4 400 éq./habitant.
Le traitement des effluents est de type biologique (y compris Ntk).

RISQUES
Le site n'est pas soumis à des risques naturels.
Toutefois il est soumis au risque de transport de matières dangereuses (RD 131).

Enjeux :

- → ***les terrains ne présentent pas d'enjeux environnementaux (hors natura 2000 et de sa zone d'influence, hors trame verte et bleue)***
- → ***le site ne présente pas d'enjeux en matière de relief, il ne comporte pas d'éléments végétaux structurants : la topographie des terrains très plats, sans végétal, le rend visible depuis la Rd 131 et les quartiers environnants : cela nécessite la mise en œuvre d'un projet structuré et très qualitatif, qui devra intégrer au mieux les futures constructions et aménagement***
- → ***en matière de ruissellement/passages d'eau, de pluvial l'étude « loi sur l'eau » réalisée prévoit les dispositifs nécessaires à la bonne gestion des eaux***
- → ***l'aménagement de la zone va supprimer les usages agricoles du terrain, sans remettre en question la pérennité de l'exploitant agricole qui cultive et entretient ces terres aujourd'hui***
- → ***le site n'est pas soumis au risque naturel submersion-inondation***
- → ***le site est soumis au risque de transport de matières dangereuse (RD 131) : nécessité de prévoir des aménagements intégrant ce risque (recul des constructions, aménagement de l'accès…)***

ENVIRONNEMENT TERRITORIAL DE LE GUA

Source : étude Cibles et Stratégies, Développement Stratégique – Phase I. Le diagnostic commercial prospectif, mai 2015

Le nombre de communes appartenant à la zone de proximité de Le Gua (L'Eguille, La Gripperie-St-Symphorien, Nieulle-sur-Seudre, Sablonceaux, Ste Gemme St Sornin).



Les communes de la zone d'influence sont sous l'influence de 3 aires urbaines : Rochefort au Nord, Saintes à l'Est et Royan au Sud, 3 pôles situés à une vingtaine de minutes de trajet voiture du Gua.

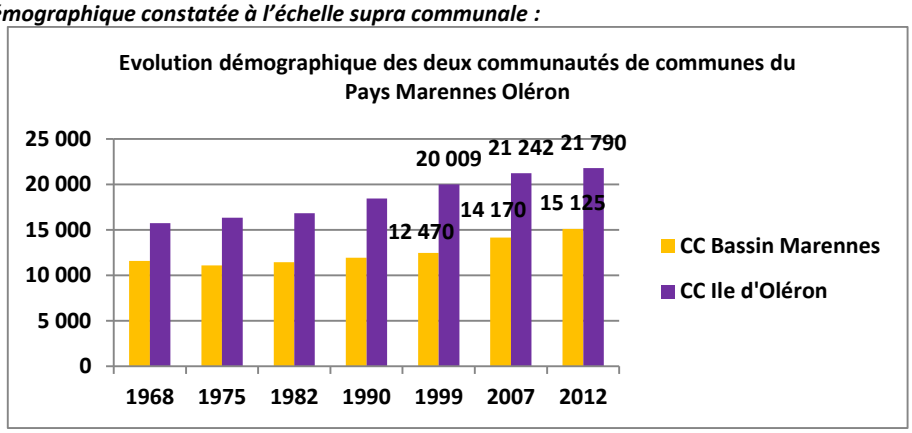
Enjeu :

→ ***Préserver le positionnement du Gua en tant que pôle de proximité sur sa zone d'influence, et carrefour-étape au croisement des axes Saintes-Ile d'Oléron et Royan-Rochefort.***

SITUATION SOCIODEMOGRAPHIQUE – PARC DE LOGEMENTS

Structure démographique

Une dynamique démographique constatée à l'échelle supra communale :



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales

La CC du Bassin de Marennes connait une évolution démographique de 31% entre 1968 et 2012, cette augmentation s'est faite principalement à partir de 1999 (21% entre 1999 et 2012). La population de la CC de l'Ile d'Oléron est également en augmentation entre 1968 et 2012 de 38%, avec une augmentation importante entre 1968 et 1999 de 27%.

Croissance démographique sur Le Gua

La population évolue de manière positive, le taux de croissance démographique s'est renforcé entre 2006 et 2012 : +1,1 % annuel. Ce solde positif est dû exclusivement à l'arrivée de nouvelles populations car le solde naturel reste négatif (moins0,5 % annuel : plus de décès que de naissances).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Population	1 513	1 395	1 491	1 689	1 856	1 953	**2 065**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,2	+1,0	+1,6	+1,1	+0,7	**+1,1**
due au solde naturel en %	0,0	-0,2	-0,2	-0,3	-1,0	**-0,5**
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,1	+1,2	+1,8	+1,3	+1,7	**+1,7**

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2012 exploitations principales - État civil.

La population municipale de Le Gua en 2012 est en croissance de +5,7% depuis 2006 mais trois fois inférieure à celle des communes environnantes
Le nombre de ménages au Gua augmente 2 fois plus vite que la population.

La part des retraités de Le Gua est près de 7 points supérieure à la moyenne de la zone de proximité. Elle souligne un vieillissement de la population (part des plus de 60 ans supérieure de 5 pts à la moyenne de la zone de proximité).

La part des ménages emménagés il y a moins de 5 ans (en 2011) à Le Gua est 3 pts inférieure à la moyenne de l'intercommunalité.

La taille des ménage baisse progressievment (tendance nationale), toutefois les programmes de logements et de lotissements en cours et à l'étude, les démarches en vue de la rélaisation de logements sociaux devraient stabiliser la taille des ménages et permettre de diversifier les nouvelles populations, en favorisant le renouvellement démogrqaphique par l'arrivée de jeunes ménages.

	Le Gua		Zone de proximité		Charente Maritime	
Population 2012 (Insee 2014)	2 065		7 598		628 733	
Population 2011 (Insee 2013)	2 067		7 489		625 682	
Evolution 2006-2012	+5,7%		+15,3%		+4,9%	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011
% personnes plus de 60 ans	29,6%	30,5%	25,3%	24,9%	27,7%	30,6%
% personnes <15 ans	15,5%	17,0%	17,6%	18,8%	16,2%	16,0%
% PCS Retraités (parmi pop. de 15 ans et plus)	33,8%	38,1%	30,9%	30,8%	32,8%	34,6%
Médiane des revenus par UC 2011	17 252 €		16 865 €		18 351 €	
Evolution des ménages 06-11	+10%		+15,1%		+7,6%	
% ménages familles avec enfant *(parmi nb ménages)*	41,8%	29,0%	37,4%	35,6%	32,4%	30,6%
% ménages d'une personne	23,0%	26,1%	23,8%	25,6%	32,3%	34,2%
% ménages emménagés <5 ans	29,3%		32,5%		33,8%	
% pop habitant 1 an auparavant autre commune	9,2%		11,4%		9,9%	
Nb emplois 2011 (et évol depuis 2006)	556 (-2,7%)		1 535 (-3,5%)		229 864 (+3%)	
Indicateur concentration d'emplois 2011 (emplois/actifs)	76,4	73,5	59,1	50,3	97	96,9

Enjeux :

→ *Retrouver un modèle urbain qui améliore l'attractivité résidentielle.*

→ *S'adapter à une population vieillissante avec une offre renouée sur la proximité.*

Parc de logement et projets résidentiels

Sur la CC du Bassin de Marennes :

Le parc de logements est estimé à 8 969 en 2012, dont :

- 76,2% de résidences principales,
- 16,9% de résidences secondaires
- 6,9% de logements vacants.

Catégories et types de logements sur la CC du Bassin de Marennes

	2012	%
Ensemble	**8 969**	**100**
Résidences principales	*6 838*	*76,2*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*1 512*	*16,9*
Logements vacants	*619*	*6,9*
Maisons	*7 729*	*86,2*
Appartements	*914*	*10,2*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Sur la commune de Le Gua :

Le nombre de logements évolue positivement : + 53 logements entre 2006 et 2011, dont :

- Plus 76 résidences principales
- Moins 9 résidences secondaires
- Moins 15 logements vacants

	2011	%	2006	%
Ensemble	**986**	**100,0**	**933**	**100,0**
Résidences principales	***820***	***83,2***	*744*	*79,7*
Résidences secondaires et logements occasionnels	***109***	***11,0***	*118*	*12,6*
Logements vacants	***57***	***5,8***	*72*	*7,7*

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Plusieurs opérations résidentielles ont été aménagées récemment ou sont en cours d'aménagement sur la commune, qui ont fait progresser la population et vont permettre de poursuivre une croissance nécessaire au maintien et au développement d'équipements de proximité, de commerces et activités commerciales :

- Création de 9 logements rue de La Chin par Promoga : 8 habités (2007)
- Lotissement Belles Ezines 3ème Tr : 24 lots (reste 3 lots à construire) (2007)
- Création de 5 logements rue des Sables par M. Michelet : habités (2007)
- Lotissement Pierre du Gua de Mons : 8 habitations (2008)
- création de 7 logements rue des Belles Ezines par SCI Céline (anciennement établissements Cochon) : livraison 2015
- Création de 8 logements sociaux rue Eugène Fromentin (OPH Rochefort) (1 îlot du lotissement Belles Ezines 3° TR) : livraison 2015
- En prévision : zone AU (Belles Ezines) du PLU : 8,2 Ha => 136 logements / 313 habitants

Par ailleurs une zone importante de développement résidentiel est inscrite au PLU (zone AU des Belles Ezines), à l'étude, qui pourrait accueillir plus de 130 logements et plus de 300 habitants à terme (opération par tranches).

Enfin la commune a sollicité deux organismes de logements sociaux pour pouvoir mettre en œuvre des opérations de logements locatifs sociaux, pour accueillir des populations jeunes susceptibles de « renouveler » la population et de conserver les écoles.

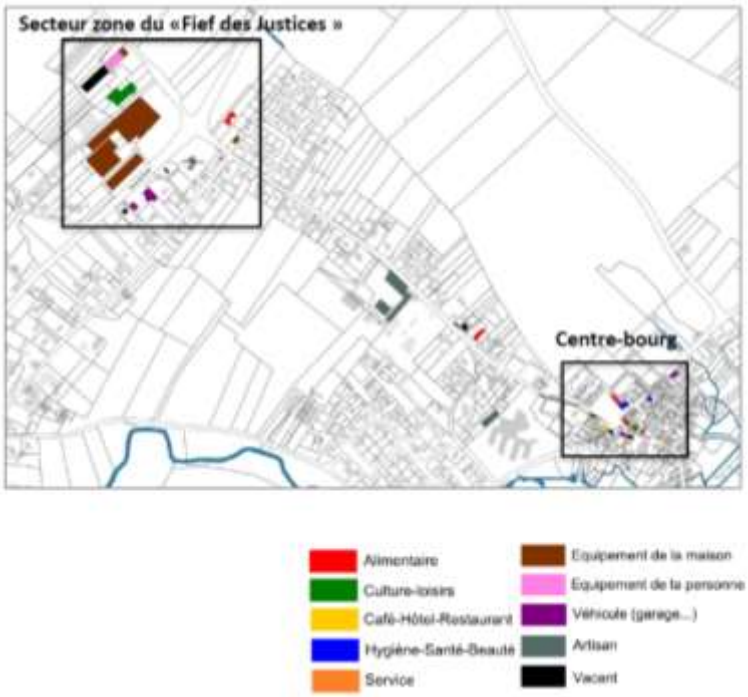
Enjeux :

- → ***Les projections démographiques et les opérations en cours d'aménagement (ou en cours d'étude) permettent de garantir le niveau de population communale et son renouvellement.***
- → ***Les progressions démographiques de la communauté de communes du bassin de Marennes, positives, justifient le projet d'extension, de requalification et de réorganisation du pôle d'activités commerciales et artisanales.***

ECONOMIE
STRUCTURE COMMERCIALE DE LA COMMUNE

Les espaces commerciaux de Le Gua se distinguent par une offre de proximité en centre-bourg et une offre de destination de grande envergure en périphérie. La commune comporte **2 espaces commerciaux distincts** :

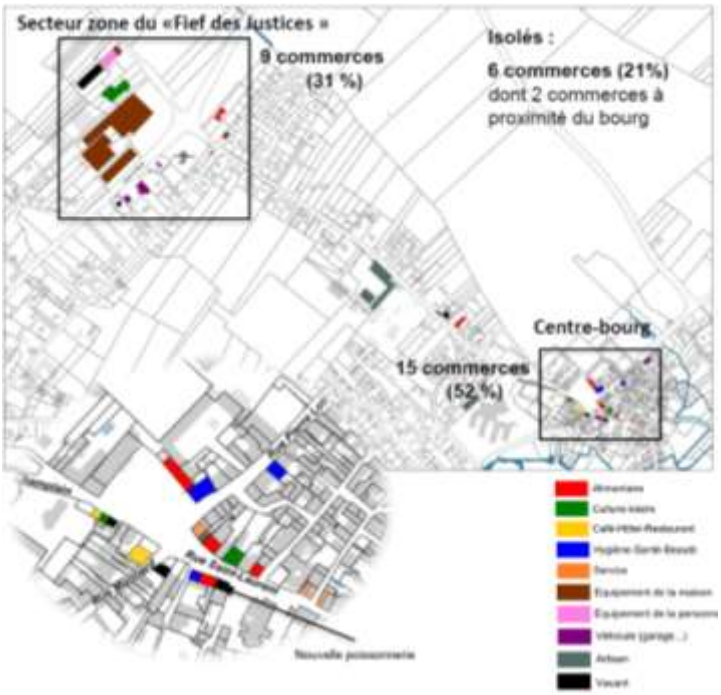
- le centre-bourg historique avec une offre de proximité diversifiée globalement concentrée autour de la place de Logis : 52 % de l'offre commerciale
- le secteur zone du « Fief des Justices » le long des RD 733 et RD 131 avec une offre commerciale de destination atypique et de grandes surfaces : 31 % de l'offre commerciale



Le centre bourg :
Avec 8 offres alimentaires dont une alimentation Proxi, 3 boulangeries, une poissonnerie et une boucherie l'offre alimentaire traditionnelle est proportionnellement bien représentée.
On comptabilise :
- 5 commerces en équipement de la maison / bricolage et un commerce en équipement de la personne.
- 5 cellules vacantes sur la commune
Les marchés : ils ont lieu le mardi (seulement un poissonnier) et dimanche matin.

Enjeux :

- → ***Une bonne densité commerciale alimentaire en centre-bourg à maintenir et à conforter.***
- → ***Une bonne diversité commerciale par la présence de 4 commerces en équipements de la maison et de la personne en particulier sur la zone du « Fief des Justices ».***
- → ***Des potentiels de densification avec la vacance de 5 locaux commerciaux sur les espaces commerçants.***



Constats :

→ **un pôle de destination**

Peu de densité commerciale mais un véritable pôle de destination avec trois commerces atypiques par leur surfaces de vente et leur activité : Aléa (Soldoga), Le Jardin Fleuri et Come Back.

→ **une faible attractivité urbaine**

Malgré l'importante influence du pôle, la zone « Fief des Justices » n'est pas très attractive en terme d'aménagement urbain. Mis à part les efforts des récentes rénovations des façades d'Aléa et Come Back, le Jardin fleuri ne possède pas d'enseigne ce qui nuit à sa visibilité. A noter que les parcelles (y compris les parkings) sont de la propriété de chaque commerce ce qui limite la cohérence et la continuité de l'aménagement des espaces extérieurs.

→ **une tendance à la périphérisation des activités de proximité**

On note un développement croissant de l'offre de proximité et du commerce de petite taille autour du rond-point d'accès fragilisant la dynamique de centralité.

Enjeux :

→ **Deux espaces commerciaux (centre et périphérie) aux vocations distinctes à affirmer.**

→ **Une fonction singulière de l'offre commerciale de la zone du « Fief des Justices » à conforter.**

→ Surfaces à vocation d'activités économique :

- redéfinir l'enveloppe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération : adéquation du projet par rapport aux besoins, respect de la Loi Littoral

→ Vocation de la zone d'activités du Fief des Justices :

- Conforter la singularité de la zone avec un projet innovant non concurrent du centre-bourg
- Maîtriser la périphérisation des commerces de proximité
- Diversifier les activités : commerces, restauration, artisanat/stockages/entrepôts
- Prévoir une articulation cohérente avec la ZA existante

LA ZONE FIEF DES JUSTICES
ETAT INITIAL
CONSTATS ET ENJEUX DEGAGES

ETAT INITIAL - CONSTATS



Vue depuis la RD 131, en direction de la frange ouest de la ZA commerciale



haie vive qui borde la limite de la ZA

Vue depuis la Rd 131, limite nord ouest de la ZA commerciale

Le site actuel ne présente qu'un aspect agricole avec une haie qui vient un peu masquer les arrières des bâtiments d'activités existants en frange nord ouest de la ZA commerciale.
Les espaces sont cultivés, entretenus.

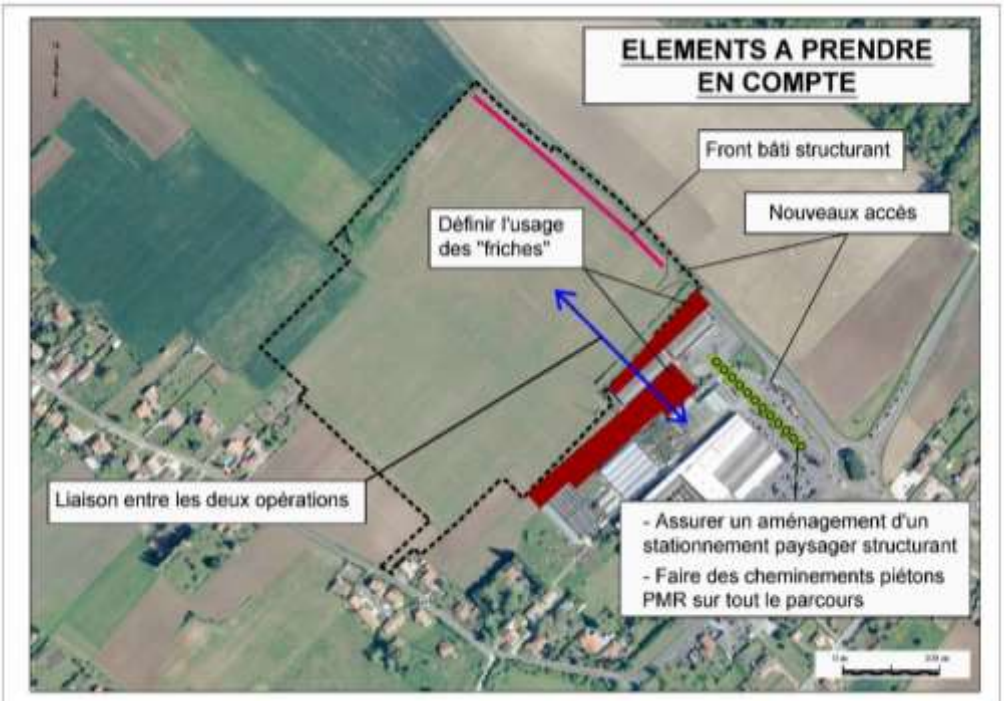
Les bâtiments et installations présentes sur la zone d'activités ne présentent pas de valeur architecturale particulière. Les constructions présentent des silhouettes et des traitements d'aspect banal.

Les enjeux de requalification de la zone actuelle sont majeurs. Dans le cadre de l'extension de la ZA, les réflexions portent également sur l'aspect qualitatif aussi bien sur le traitement paysager (espaces communs, parkings, espaces verts, plantations…) que sur le plan architectural.

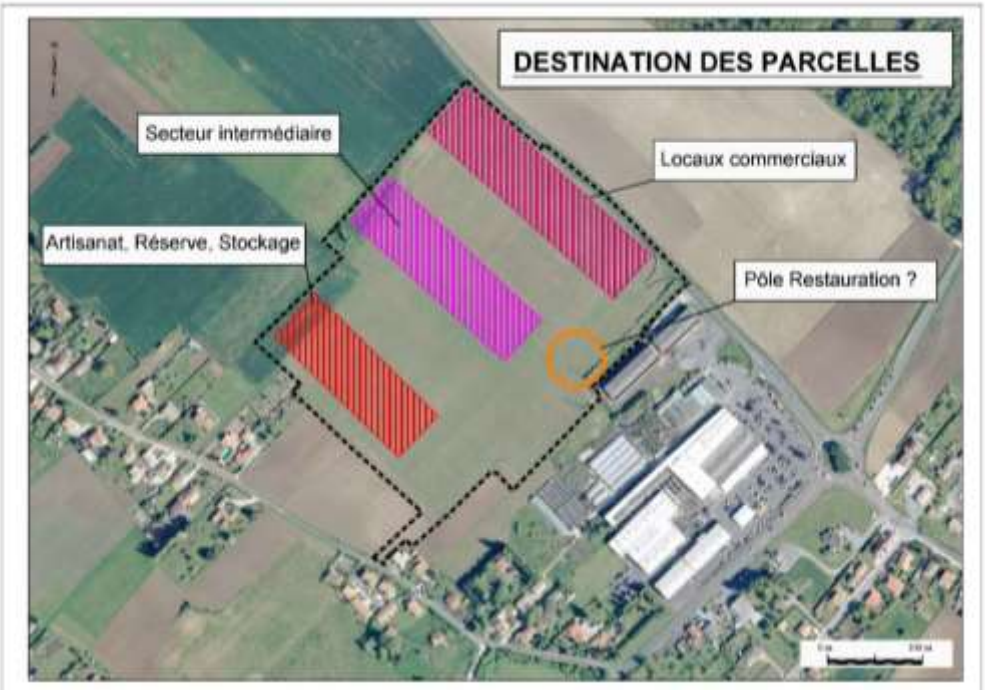
ENJEUX DEGAGES

Les principaux enjeux dégagés :

- L'accès à la zone : un nouveau plan d'aménagement de l'accès à la zone a été étudié et validé par le Département : principe de carrefour simple depuis la RD 131 (au lieu d'un carrefour giratoire initialement envisagé)
- Des liaisons lisibles, structurées et accès depuis et vers la ZA commerciale actuelle
- Des circulations douces intégrées dans les futures voiries de desserte de l'extension de la ZA et vers la zone actuelle (liaisons entre les 2 site, actuel et futur), ainsi qu'une liaison douce ver les quartiers résidentiels au sud
- Des aménagements paysagers qualitatifs le long de la RD 131, sur les deux sites, une requalification des espaces en friches aux abords du bâti d'activités (frange ouest de la ZA actuelle)
- Une bande « tampon » paysagère nécessaire au sud de la zone (interface avec les quartiers résidentiels au sud ouest)
- Une lisière ouest de la future zone à aménager : plantations
- Une gestion des eaux pluviales intégrée à la voirie de desserte
- Des espaces de stationnement qualitatifs et mutualisés



En termes d'usages et d'activités, le projet consiste à élargir les types d'activités en autorisant les activités commerciales sur une partie de la zone, en front bâti le long de la RD 131.



LE PLU EN VIGUEUR

ZONAGE

1. La zone de projet est classée en zone AUxb.
De l'autre côté de la RD 131, en face des zones UX et AUxb, une zone AUxa est inscrite au PLU :

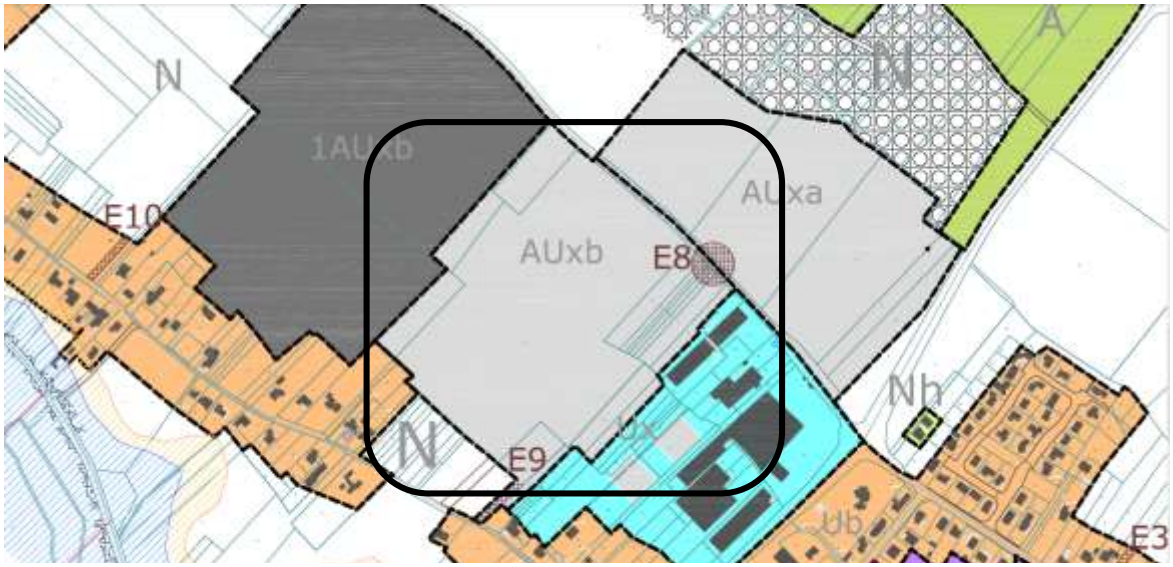
La zone AUxa est dédiée aux activités commerciales.

Elle est propriété communautaire mais son emplacement et son emprise ne répondent plus aux objectifs communaux et communautaires.

Les réflexions relatives au projet d'extension de la ZA sont le résultat d'un diagnostic et d'études préalables du tissu économique communal et local, qui ont mis en évidence des besoins en activités et en surfaces nécessaires ; l'ensemble des zonages à vocation d'activités, comprenant la zone AUxa, offre une surface de développement surdimensionnée par rapport aux besoins à moyen terme.

2. Un emplacement réservé ER 8 est inscrit au PLU pour l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la Rd 131 (accès aux zones AUxb et AUxa).
3. Un emplacement réservé ER 9 est inscrit au sud de la zone pour un accès routier à la future ZA (accès à la zone AUxb).





→ **1. Le projet d'extension de la ZA en continuité directe de la zone actuelle (zone UX), au sud de la RD 131, sur l'emprise de la zone AUxb, prévoit le report, voire la suppression à moyen-long terme, de la zone AUxa inscrite au PLU. La modification du PLU doit permettre son classement en zone 1AUxa (fermeture à l'urbanisation dans l'attente d'une prochaine révision, qui permettra de ré-examiner le devenir de ce secteur).**

→ **2. Le projet d'extension prévoit un aménagement de la RD 131 pour un nouvel accès : projet de carrefour simple établi par le Département : l'emplacement réservé 8 doit être supprimé dans le cadre de la modification du PLU**

→ **3. La modification prévoit un seul accès piétons au sud : la destination de l'ER9 doit être modifiée (liaison douce seule)**

REGLEMENT

La zone AUxb :

Le règlement de la zone AUxb interdit les constructions à usage commercial et les hébergements hôteliers.
Extrait du règlement PLU en vigueur :

« La zone AUX est destinée à l'implantation future d'une urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles, zone sise le long de la RD 733 et RD 131.
Elle se compose de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, et de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131.
(…)
Sont interdits en zone AUXb :

- ***Les constructions à usage commercial,***
- ***Les hébergements hôteliers.***

(…) »

Le projet d'extension de la ZA comporte des activités commerciales, la modification du PLU vise à les autoriser.

Plusieurs autres articles du règlement doivent également être adaptés, modifiés, complétés pour assurer la mise en œuvre du projet d'extension de la zone : voir partie B – LE PROJET

B - LE PROJET

B1 - MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DU PLU EN VIGUEUR

ZONAGE REGLEMENTAIRE

→ **Transformation de la zone AUxa en zone 1AUxa**, fermée à l'urbanisation (ouverture soumise à révision du PLU) :
Les réflexions relatives au projet d'extension de la ZA sont le résultat d'un diagnostic et d'études préalables du tissu économique communal et local, qui ont mis en évidence des besoins en activités et en surfaces nécessaires ; l'ensemble des zonages à vocation d'activités, comprenant la zone AUxa, offre une surface de développement sur dimensionnée par rapport aux besoins à moyen terme.
Il s'agit de fermer à l'urbanisation la zone AUxa, dans l'attente de réflexions et études complémentaires, dans le cadre de la prochaine révision du PLU et d'une démarche intercommunale (définition du projet économique à plus long terme).

→ **Suppression de l'ER8 :**
Le projet d'aménagement de l'accès sur la RD 131 a évolué. Le projet d'extension prévoit un aménagement de la RD 131 pour un nouvel accès par un carrefour simple, projet établi par le Département.
L'emplacement réservé 8 doit être supprimé.

→ **Modification de la destination de l'ER 9**
La modification prévoit un seul accès piétons au sud : la destination de l'ER9 doit être modifiée (liaison douce seule)

ZONAGE PLU EN VIGUEUR



ZONAGE PLU MODIFIE



SURFACES MODIFIEES

Zone AUxa supprimée : 9,97 ha
Zone 1AUxa créée : 9,97 ha

REGLEMENT

→ **Modification du règlement de la zone AUxb**

Le règlement de la zone AUxb est modifié et complété pour prendre en compte la vocation de l'extension de la zone d'activités du Fief des Justices (commerces, artisanat...) et pour intégrer les dispositions réglementaires qualitatives, issues des études de requalification et d'extension de la ZA, en particulier sur les implantations, l'aspect extérieur des constructions, les aménagements paysagers.

Le règlement de la zone AUxb interdit les constructions à usage commercial et les hébergements hôteliers.

Extrait du règlement PLU en vigueur :

« La zone AUX est destinée à l'implantation future d'une urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières et industrielles, zone sise le long de la RD 733 et RD 131.

Elle se compose de la zone AUXa à vocation exclusivement commerciale à l'intersection des RD733 et RD 131, et de la zone AUXb à vocation exclusivement artisanale et industrielle, sise le long de la RD 131.

(…)

Sont interdits en zone AUXb :

- ***Les constructions à usage commercial,***
- ***Les hébergements hôteliers.***

(…) »

Le projet d'extension de la ZA comporte des activités commerciales, la modification du PLU vise à les autoriser.

Préambule – tête de châpitre :
On ajoute :

« Les orientations particulières d'aménagement doivent être respectées. »

Article 1 :
On supprime les alinéas relatifs à la zone AUxa, supprimée et AUx.

Article 2 :
On supprime les alinéas relatifs à la zone AUxa, supprimée et AUx.
La surface du logement de fonction autorisé est réduit à 35 m² (au lieu de 75 m²).

Article 3 :
Voirie – desserte

Supprimé :

~~*« Le choix de cet accès se fera pour privilégier une orientation bioclimatique de la construction. »*~~

Modifié :

« La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 131 ~~et RD 733~~ sont formellement interdits, à l'exception d'un accès unique à aménager au niveau de la zone. »

Article 4 :
Réseaux :

Supprimé :

~~*« Dans tous les cas, les constructions ou opérations réalisées doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha calculé en sortie de terrain d'assiette. »*~~

~~***4.1 Déchets industriels***~~

~~*Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant du secteur privé habilité. »*~~

Article 6 :
Modifié :

Toute construction doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier, ou à créer :

- *35 mètres par rapport à l'axe de la RD 131 ~~et de la RD 733,~~*
- *dans une bande de 0 à 8 m comptée depuis l'alignement le long des autres voies*
- ~~*5 mètres de l'alignement des autres voies.*~~

Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées, notamment les fronts bâtis structurés.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- ~~*en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant*~~
- *pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, …).*

Article 7 :

Supprimé :

~~*Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :*~~

- ~~*sur les deux limites séparatives*~~
- ~~*avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives.*~~

~~*Dans tous les cas, les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 10 m par rapport aux Espaces Boisés Classés.*~~

Ajouté :

Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés soit :

- *sur les deux limites séparatives*
- *avec un retrait mesuré horizontalement entre tout point de ce bâtiment ou partie de bâtiment, et les limites séparatives :*
  - *pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur supérieure à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*
  - *pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 m ou voisines d'une construction de hauteur inférieure ou égale à 6 m (située de l'autre côté de la limite séparative) : d'au moins 2 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*

Article 8 :

Supprimé :

~~*Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.*~~

~~*En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.*~~

~~*Dans le cadre d'un projet d'ensemble, ces règles pourront être adaptées dans la limite du projet d'ensemble, avec une distance minimum de 4 mètres.*~~

~~*Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.*~~

Ajouté :

Il n'est pas fixé de règle.

Article 10
Hauteurs

La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~10~~ 8 mètres hors tout. ~~au faîtage~~ ~~ou à l'acrotère~~.

~~Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne dépassera pas le R+2, sans aller au-delà de 14 m au faitage.~~

Article 11
Aspect extérieur
Ajouté :
Les dispositions inscrites aux orientations particulières d'aménagement doivent être respectées.

Les règles générales d'aspect sont conservées.
Les règles sont maintenues uniquement pour les constructions en façade de la RD 131 :

- Façades, matériaux (enduit, bardages bois, limitation des surfaces en vitrines…)
- Toitures
- Clôtures

Article 12
Stationnement
Les règles sont simplifiées.
Il est ajouté : « Mutualisation du stationnement dans la mesure du possible »

Article 13
Obligations en matière d'espaces verste td e plantations
Supprimé :

~~Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique, notamment sur les la RD131 et RD 733, doivent être plantées d'arbres formant écran.~~

Article 14
COS
La règle est supprimée (illégal)
Il est écrit : Sans objet

→ **Suppression des règles relatives à la zone AUxa, supprimée, insertion d'un chapitre relatif à la zone 1AUxa créée (zone inconstructible)**

B2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientations particulières d'aménagement du PLU en vigueur :

Le schéma

L'orientation porte sur l'ensemble de la zone AUxb et zone 1AUxb.

→ **La modification du PLU vise à recadrer l'OAP sur la zone AUxb et UX, pas sur les zones 1AUxb et (future) zone 1AUxa, qui ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.**

Le schéma prévoit :

→ l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 131, pour l'accès aux 2 zones AUxa et AUxb

→ un accès routier par le sud : ER 9

→ **la modification vise à remplacer le principe d'accès par un carrefour giratoire par un aménagement de carrefour simple depuis la Rd 131**

→ **la modification prévoit un seul accès piétons au sud : la destination de l'ER9 doit être modifiée**



Les orientations écrites font références aux principes d'accès et de dessertes mentionnés ci-dessus.

→ **Ces principes doivent être actualisés/modifiés pour tenir compte du nouveau projet.**

Elles mentionnent les activités de type PME et PMI.

→ **Les activités commerciales doivent être mentionnées.**

Le projet d'OAP modifié :

L'OAP de la zone AUxb est actualisée et complétée pour intégrer les principes d'aménagement et d'organisation retenus dans le cadre des études de requalification-extension de la ZA : accès, principe de desserte, répartition des fonctions au sein de la zone, traitement des franges urbaines, espaces paysagers, liaisons entre la ZA actuelle et future, articulation des espaces…



Les orientations écrites sont complétées pour intégrer les dispositions retenues dans le nouveau projet.

C – COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL - SCOT – PADD – SERVITUDES

C1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

La zone AUxb est en continuité directe avec la zone UX aménagée, agglomérée.

Elle n'est pas située :
- dans une coupure d'urbanisation
- dans un espace remarquable
- dans un espace boisé significatif

Le classement en zone 1AUxa inconstructible de l'actuelle zone AUxa est le résultat des réflexions relatives à l'extension de la ZA.
La RD 131 constitue une rupture de continuité de la partie agglomérée de la commune, son devenir sera examiné dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Le projet de modification simplifiée est compatible avec la loi Littoral.

C2. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Extraits du PADD :

II - Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

2.2 - Favoriser l'accueil d'entreprises

La municipalité avec le soutien de la Communauté de Communes de Marennes souhaite l'agrandissement de la zone d'activité économique « Le fief des Justices » à vocation commerciale. Située au croisement de la RD 733 et de la RD 131, elle accueille 6 entreprises pour un total de 9 413 m².

(…)
Le principe retenu est :
- *d'accroître la zone commerciale,*
- *de favoriser la délocalisation d'entreprises industrielles présentes dans le centre-bourg de Le Gua,*
- *d'accueillir de nouvelles entreprises.*

(…)
Le développement de cette politique d'implantation économique appelle une réflexion sur la gestion de l'espace.
Des orientations d'aménagement sont prévues afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du secteur

Le projet de modification simplifiée est compatible avec les orientations générales du PADD du PLU :
- **Création/extension de la zone d'activités des Justices à l'intersection des RD733 et RD131**
- **Accueil de nouvelles entreprises**
- **Orientations d'aménagement renforcées pour assurer un développement cohérent et maîtrisé du secteur**

C3 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

Extraits PADD du SCOT (2005)

En effet, **diversifier l'économie suppose de proposer des sites d'accueil adaptés et attractifs.**
La problématique d'aménagement global du territoire devra donc viser d'une part l'augmentation et la spécialisation de l'espace destiné au développement de l'activité économique, tout en assurant, d'autre part, une gestion paysagère et environnementale des zones.

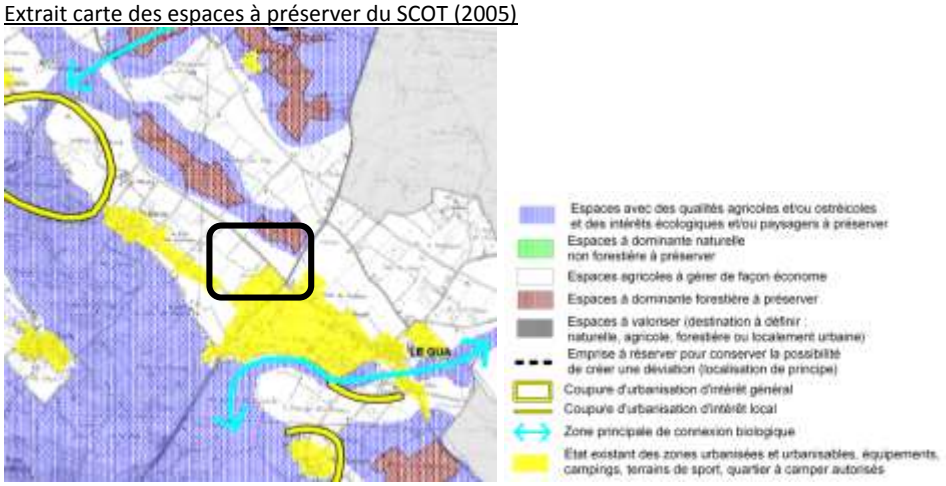
Dans un contexte économique où le poids de l'Ile d'Oléron est nettement plus important mais aussi plus difficile d'accès que celui du Bassin de Marennes, il est apparu nécessaire de promouvoir un rééquilibrage des territoires au niveau des zones d'activités intercommunales.
Ces **nouvelles zones devront être mises en valeur** (traitement paysager, qualité architecturale des bâtiments) **pour pouvoir porter une image qualitative et pouvoir s'affirmer pour être concurrentielle des grandes zones des agglomérations voisines, notamment Royan.**

Ces nouvelles zones devront également participer à la diversification des emplois.
Ainsi, les principes retenus sont :

- qu'une des nouvelles zones intercommunales du **Bassin de Marennes** ait comme **vocation dominante le tertiaire**. Il pourra s'agir entre autre d'offrir de nouveaux services aux entreprises existantes du pays. Cette zone d'activités pourra se situer à proximité du carrefour de la route de Rochefort et celle de l'Ile sur les communes de Saint-Just-Luzac/Marennes. L'activité tertiaire et les services aux entreprises sont à la recherche de « parc d'affaires » valorisant dans des programmes immobiliers bien lisibles et dans un environnement de qualité. C'est donc dans ce sens que devra se développer cette nouvelle zone d'activités. Néanmoins, en parallèle, cette zone pourra également accueillir quelques commerces spécialisés en cohérence avec l'objectif d'équilibre et de diversification mesurée des commerces de la grande distribution.

- **L'autre zone du Bassin** aura comme **vocation dominante d'accueillir des entreprises de production ou de logistique**. Ces entreprises plus traditionnelles et consommatrices d'espaces ne souhaitent pas cohabiter avec des artisans ou des entreprises commerciales. Elles recherchent néanmoins un environnement qui les valorise et ont également besoin de services communs. C'est pour ces raisons que l'implantation de cette zone devra se faire de manière préférentielle sur la commune de Le Gua à proximité de la route de Royan et celle de l'Ile.

Extrait carte des espaces à préserver du SCOT (2005)



Le projet de modification simplifiée est compatible avec le SCOT en vigueur.
Le site objet de la modification allégée redimensionne la zone constructible destinée aux activités économique ; la zone AUxa est classée en zone 1AUxa, inconstructible.

Il est également compatible avec les orientations du DAC (versé au SCOt puis annulé), validée en conseil communautaire en 2016 (et qui restent des orientations à respecter dans le cadre de la révision du SCOT en cours).

C4 - COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet de modification simplifiée est compatible avec les servitudes d'utilité publique.