



Commune de RIVES-D'AUTISE

Nieul sur l'Autise et Oulmes

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEUL SUR L'AUTISE

Modification n°2

RESUME NON TECHNIQUE

Mairie de Rives d'Autise
3, rue Aliénor d'Aquitaine
85240 Rives d'Autise
02 51 52 40 12
mairie@rives-autise.fr
Site internet : www.rives-autise.fr



Bureau d'étude :

BE PERNET
16, rue Louis Aragon
17000 LA ROCHELLE
05 46 45 43 44

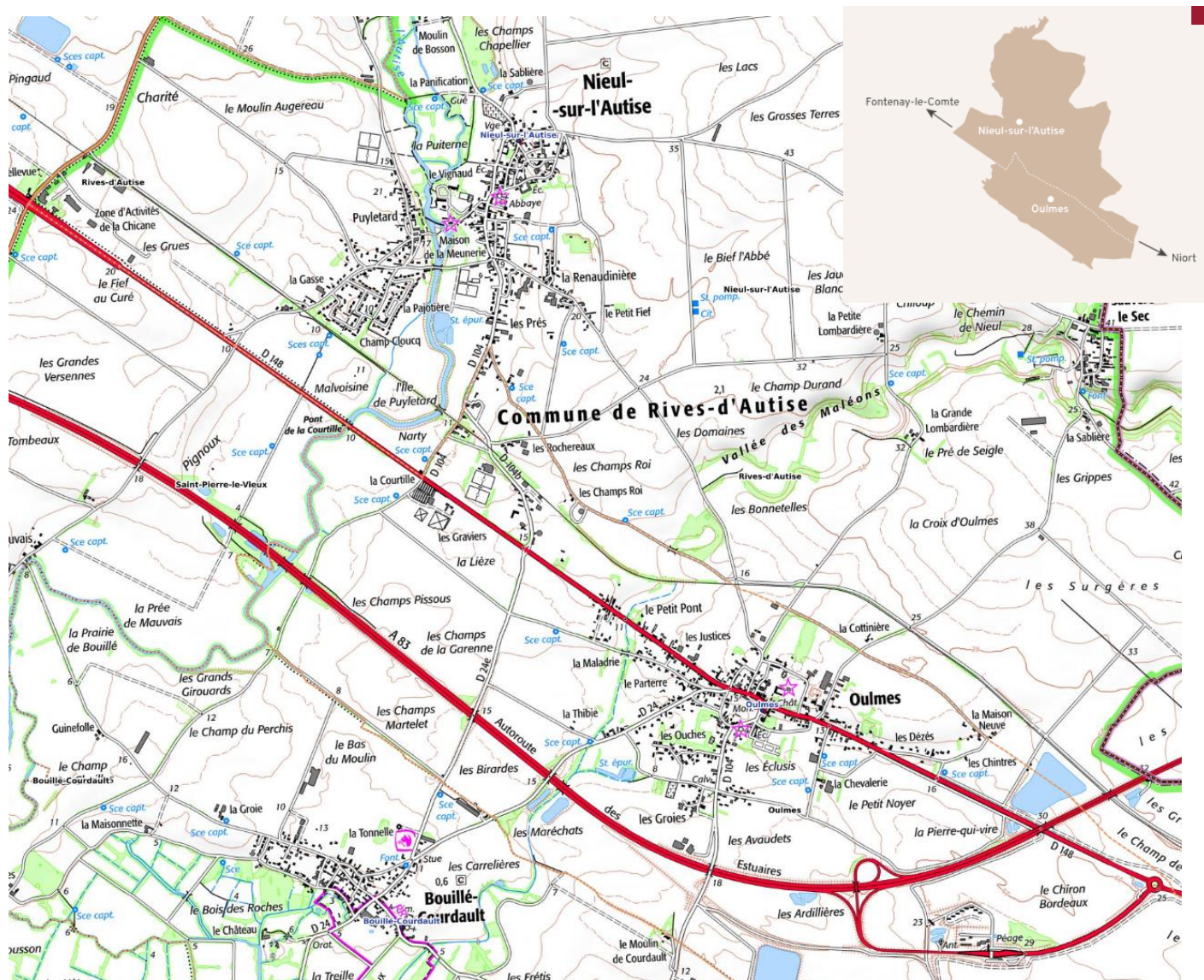
Table des matières

1.	Présentation des objectifs et de la procédure.....	3
1.1.	Eléments de contexte sur le PLU de Nieul sur L'Autise	3
1.2.	Présentation générale des trois objets de la modification de droit commun n°2.....	4
1.3.	Cadre réglementaire	4
1.4.	Procédure de modification de droit commun	5
2.	Premier objet ; création d'un sous-secteur 1AUez afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur ..	7
2.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	7
2.2.	La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	8
2.3.	Modification des documents graphiques du PLU	9
2.4.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUe.....	10
3.	Deuxième objet ; modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone	11
3.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	11
3.2.	Incidence environnementale	11
3.3.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUe.....	11
4.	Troisième objet : modification de l'article 2 du règlement des zones 1AUa afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour leur ouverture à l'urbanisation	12
4.1.	Présentation de l'objet et de la justification de la modification	12
4.2.	Incidence environnementale	12
4.3.	Modification du règlement écrit de la zone 1AUa.....	13

1. Présentation des objectifs et de la procédure

1.1. Eléments de contexte sur le PLU de Nieul sur L'Autise

La commune de Rives d'Autise a été créée le 1^{er} janvier 2019. Elle regroupe les communes de Nieul-sur-l'Autise et de Oulmes. La commune se situe à 9 km de Fontenay le Comte au Nord-Ouest et à 18 km de Niort au Sud-Est, reliés par la RD 148 et l'A83.



La nouvelle commune ne dispose pas de document d'urbanisme spécifique.

L'ancienne commune de Nieul sur l'Autise dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2011, et qui a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée le 3 mars 2014.

La présente procédure porte donc sur le PLU de Nieul sur l'Autise.

Le Conseil Municipal de Rives d'Autise a engagé par délibération du 2 juin 2025 une nouvelle procédure de modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme afin de répondre à quelques problématiques portant :

- sur la zone d'activité communautaire de la Chicane (zone 1AUe) ; objets n°1 et 2 de la procédure
- sur les zones d'habitat 1AUa ; objet n°3

1.2. Présentation générale des trois objets de la modification de droit commun n°2

La modification « classique » de droit commun porte sur **3 objets** :

1. La création d'un secteur 1AUez dans la zone d'activité communautaire de la Chicane (classée par le PLU en zone 1AUe) afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur à 16 m favorisant ainsi la rationalisation du foncier encore disponible dans la zone (au lieu de 10 m actuellement). Certaines prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la zone d'activités sont également modifiées.
2. La modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe (zone communautaire de la Chicane) concernant les occupations et utilisation du sol interdites, afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone. Il s'agit d'interdire les projets de parcs solaires dans un secteur économique équipé destiné à l'accueil d'entreprises.
3. La modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa (zones à urbaniser à destination d'habitat) afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, dans un objectif de permettre la réalisation de plus petites opérations et d'opérations groupées d'intérêt collectif (type village senior).

1.3. Cadre réglementaire

Les trois objets de la procédure entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les évolutions envisagées ont pour effet (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire (de façon limitée) la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit de prendre en compte les « obligations de Solidarité et Renouvellement Urbain » pour les Plans locaux d'Urbanisme intercommunaux valant Programme Local de l'Habitat.

- **Les objets 1 et 3 de la procédure majorent les possibilités de construire, par la règle de hauteur pour l'objet n°1 (règle passant de 10 m à 16 m), et par l'assouplissement des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa (suppression du seuil minimal de 1 ha).**
- **La procédure de modification de droit commun permet en outre de porter sur plusieurs objets.**

MODIFICATION DU PLU/I

PROCEDURE CLASSIQUE AVEC ENQUÊTE

Engagement de la modification

À l'initiative du Pdt de l'EPCI (ou du Maire) qui :

- *Fixe (cas échéant) les modalités de la concertation (facultative)*
- **Établit le projet de modification** (notice valant rapport de présentation + dispositions réglementaires avant/après)
- **Le notifie au préfet et aux PPA** mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du CU avant la mise à l'enquête publique

Toutefois, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (2AU → 1AU ou U), une délibération motivée du conseil communautaire (ou municipal) justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Consultations éventuelles

de l'Autorité Environnementale (AE) (2),
CDNPS, CDPENAF (3)

Enquête publique

Par arrêté du président de l'EPCI ou du maire

Les avis éventuellement émis par les PPA, la CDNPS, la CDPENAF, l'Autorité Environnementale... sont joints au dossier

Si la modification est conduite dans le cadre d'un PLUi et que la procédure ne concerne que certaines communes, l'enquête peut n'être organisée que sur le territoire desdites communes

Approbation de la modification

Éventuellement modifiée suite aux avis PPA et observations émises au cours de l'EP

Par délibération du conseil communautaire ou municipal

(2) Le cas échéant : Saisine de l'AE si procédure entrant dans le champ d'application systématique de l'EE (incidences significatives N2000) : au moins 3 mois avant l'enquête publique

(3) Le cas échéant :

- CDNPS (L121-13),
- CDPENAF (L142-4, L142-5 ou auto-saisine)

Avis d'enquête dans 2 journaux départementaux habilités à recevoir les annonces légales

1^{ère} parution : 15 jours au moins avant le début de l'EP

2^{ème} parution : dans les 8 premiers jours de l'EP

Publication par voie d'affichage

Publicité : - affichage en EPCI et communes membres, ou en mairie, durant 1 mois

- mention insérée dans un journal du département (annonces légales)

- Publication au RAA mentionné aux articles L5211-47 et R5211-41 pour les EPCI, ou au RAA mentionné à l'article R2121-10 du CGCT pour les communes > à 3500 habitants

ARTICLES L153-41 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

-
Modification
« classique » à
l'initiative du Pdt de
l'EPCI ou du maire

(arrêté du Pdt EPCI
ou du maire
recommandé)

-
Délibération EPCI ou
CM requise si
ouverture d'une zone
2AU en 1AU ou U

-
Concertation
facultative

-
Enquête publique

-
Délais :
environ 4 à 5 mois

DDTM 85
SUA/PU
Janv. 2016



Concertation publique :

Les modalités de la concertation publique ont été fixées dans la délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2025 à savoir :

- Mise à disposition du public en mairie de Nieul sur l'Autise d'un dossier complété au fur et à mesure de l'avancée de l'étude et d'un registre ou d'un cahier où les observations du public pourront être consignées.
- Mise à disposition d'une adresse mail « mairie@rives-autise.fr » où le public pourra faire parvenir ses remarques ou observations en précisant l'objet « modification n°2 du PLU de Nieul sur l'Autise ».
- La publication d'un article sur le site internet de la commune ou sur le flash info distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

Saisine de l'autorité environnementale (MRAE) :

Le projet fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité environnementale) dans le cadre de la procédure dite au **cas par cas « ad hoc » (article R104-33 du Code de l'Urbanisme)** conformément à l'article R.104-14 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

Compatibilité avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

L'objectif 2.2 prévoit de : conforter les activités économiques de proximité pour la qualité de vie de la population (extrait ci-dessous).

Le PADD ne prévoit pas de prescription limitant par principe la hauteur des bâtiments. Le PADD met en avant la volonté de la commune d'accompagner le développement de cette stratégie en concertation avec la Communauté de Communes.

B- Un développement concerté de la zone d'activité de la Chicane

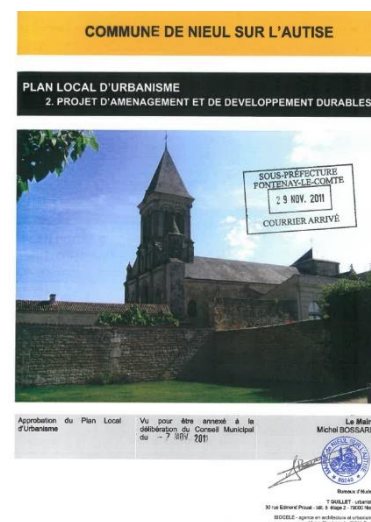
La présence de la zone intercommunale de la Chicane est un facteur dynamisant. Il s'agit de l'une des principales zones d'activité de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise. Nieul sur l'Autise veut accompagner son développement en concertation avec la communauté. Elle pourrait à terme lui permettre d'offrir des emplois sur place et dans une perspective de développement durable, de contribuer à la limitation des déplacements domicile/travail.

L'objectif 3.2 prévoit de : favoriser la mixité sociale pour l'équité et le renouvellement des générations (extrait ci-dessous).

Le PADD prévoit dans le premier chapitre de diversifier le parc, et de favoriser une mixité dans les futures opérations, ce qui rejoint l'objet n°3 de la présente modification qui doit permettre de réaliser un programme d'habitat pour les seniors.

A- La diversification du parc

Le renouvellement des générations est à favoriser car c'est une des conditions du dynamisme de la vie locale. La commune se donne pour objectif de diversifier le parc de logement pour avoir une population équilibrée entre jeunes, actifs et retraités. Une mixité sera favorisée dans les futures opérations en veillant à une bonne répartition entre accession, location, diversité des tailles de logement, accessibilité aux jeunes.



2. Premier objet ; création d'un sous-secteur 1AUez afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur

2.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le premier objet de modification n°2 du PLU consiste en la création d'un sous-secteur 1AUez dans la zone d'activité communautaire de la Chicane (classée par le PLU en zone 1AUe) afin de permettre une augmentation de la règle de hauteur à 16 m favorisant ainsi la rationalisation du foncier encore disponible.

La règle du PLU actuel est limitée à 10 m de haut (du sol naturel à l'égout du toit) ce qui limite l'implantation de certaines entreprises.

Afin de limiter l'impact paysager que pourrait présenter la construction de bâtiments assez hauts, le sous-secteur de hauteur différenciée est proposé en arrière du front bâti implanté à proximité de la RD 148.

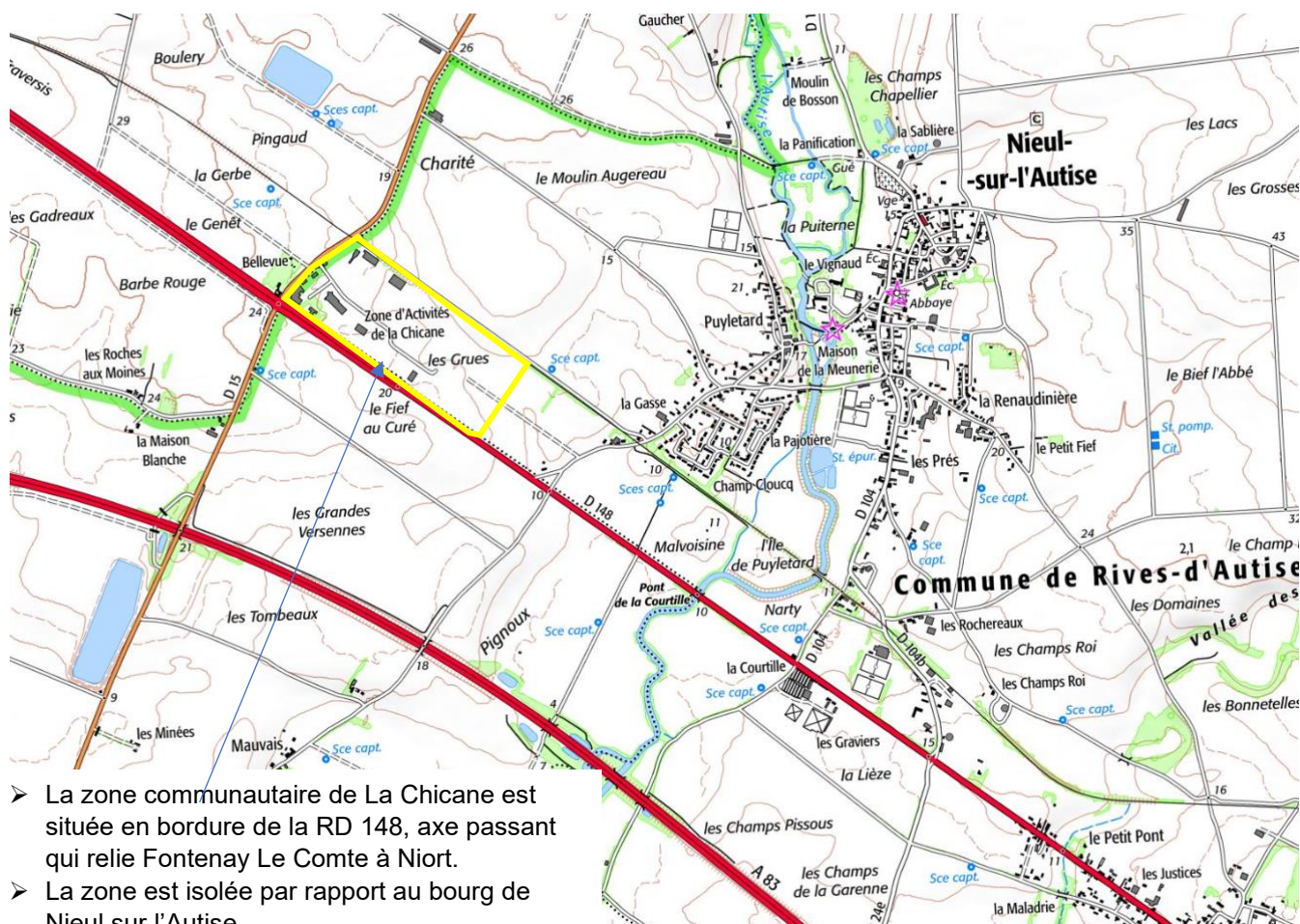
La création de ce secteur 1AUez est justifiée par le projet d'implantation d'un porteur de projet économique (foncière d'entreprise investissant dans des bâtiments en location) qui pourrait être pourvoyeur de nombreux emplois localement. A priori l'implantation de 3 grands bâtiments est envisagée (référence similaire à Cholet).

L'entreprise envisage de s'implanter sur une emprise de 6 ha située en partie Nord de la zone à l'arrière d'une partie partiellement urbanisée. La partie Sud-Est de la zone reste libre (environ 6 ha).

Les terrains où l'entreprise doit s'implanter ont une topographie légèrement inférieure à celle de la voie d'accès (légère déclivité) ce qui limitera d'autant l'impact paysager du futur bâtiment.

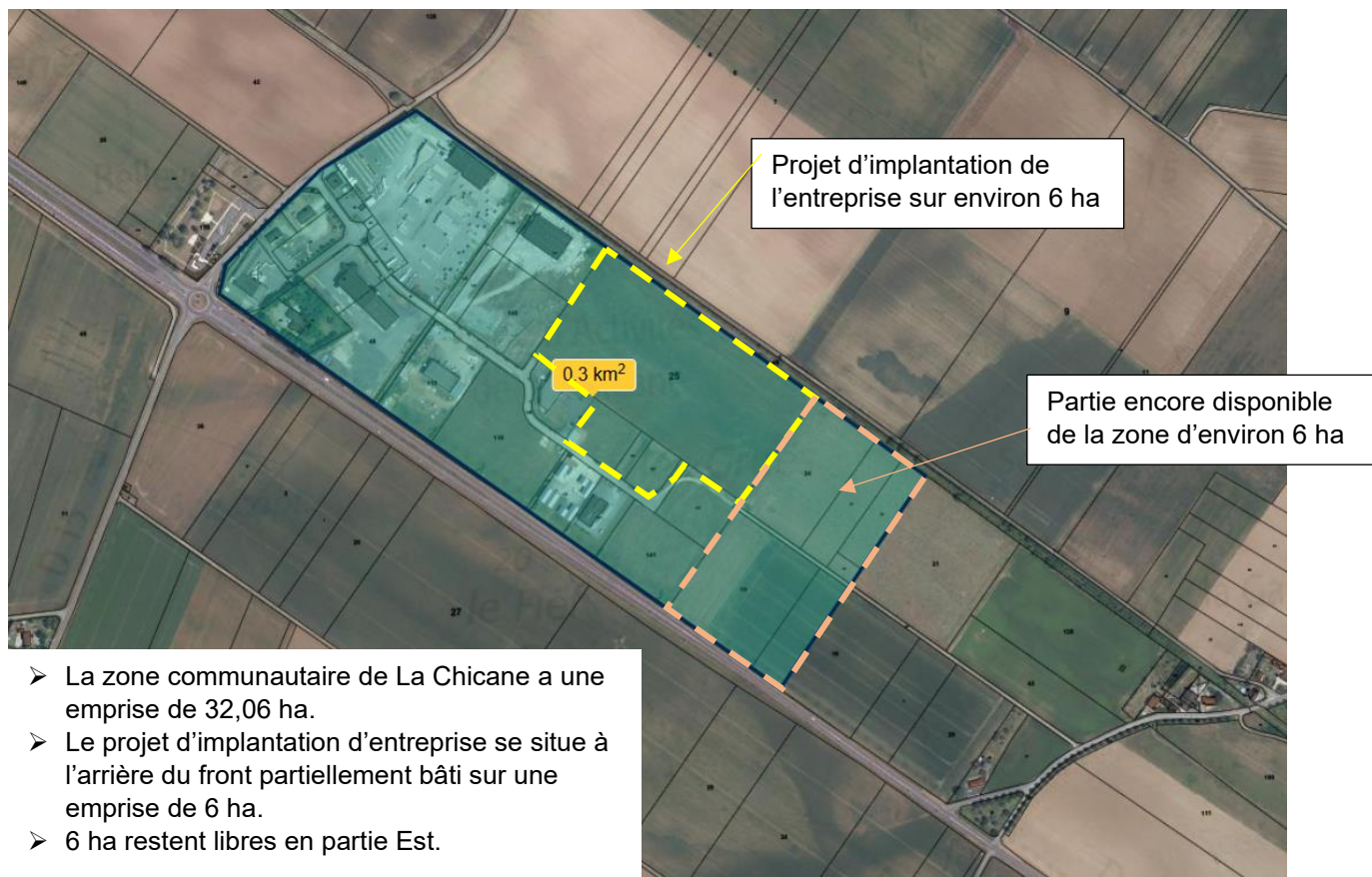
La règle de hauteur supérieure permettra également de rationaliser le foncier constructible de la zone d'activité (en permettant une plus grande occupation). Ce type de disposition de densification peut permettre à terme d'éviter une consommation foncière de terres agricoles en évitant de nouvelles extensions de zones.

Localisation de la zone d'activités de La Chicane :



- La zone communautaire de La Chicane est située en bordure de la RD 148, axe passant qui relie Fontenay Le Comte à Niort.
- La zone est isolée par rapport au bourg de Nieul sur l'Autise.

Localisation du projet d'implantation :



2.2. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Nieul sur l'Autise intègre une OAP qui concerne la zone d'activités de la Chicane.

Cette OAP est issue d'un dossier d'incidence Loi Barnier réalisé dans le cadre d'une révision simplifiée de l'ancien POS en 2007. Page 15, un schéma d'aménagement présente des prescriptions d'implantation, de desserte et d'aménagements paysagers (voir page suivante).

Les dispositions paysagères restent d'actualité et prévoient bien la plantation de franges paysagères aux pourtours de la zone, ainsi qu'un retrait des constructions de 35 m par rapport à l'axe de la RD 148.

Page 16, un texte décrit les prescriptions par thèmes. Celles concernant la sécurité, les nuisances, le paysage et l'urbanisme restent d'actualité.

Le chapitre concernant l'architecture doit être modifié car il fait référence à la règle de 10 m (du sol naturel à l'égout). Ce chapitre doit être mis en cohérence avec la règle de hauteur différenciée du secteur 1AUez.

Il est donc prévu dans le chapitre concernant l'architecture de :

- **Supprimer la mention sur la règle de hauteur (car elle est gérée dans le règlement écrit et n'est plus en cohésion avec le secteur 1AUez).**
- **Intégrer des prescriptions sur les mouvements de terrains de façon à réduire leurs impacts sur les parties en pente et à limiter la hauteur des constructions par rapport à la topographie du terrain.**
- **Intégrer une prescription sur les clôtures en limites séparatives des lots afin de tenir compte de la temporalité de la commercialisation des terrains (plantations de haies en limite des parties urbanisées dans l'attente de l'urbanisation complète de la zone qui prévoit la plantation d'une haie en limite Est).**
- **Rédiger les phrases sous forme de prescriptions afin de les rendre plus compréhensibles et prescriptives.**

2.3. Modification des documents graphiques du PLU

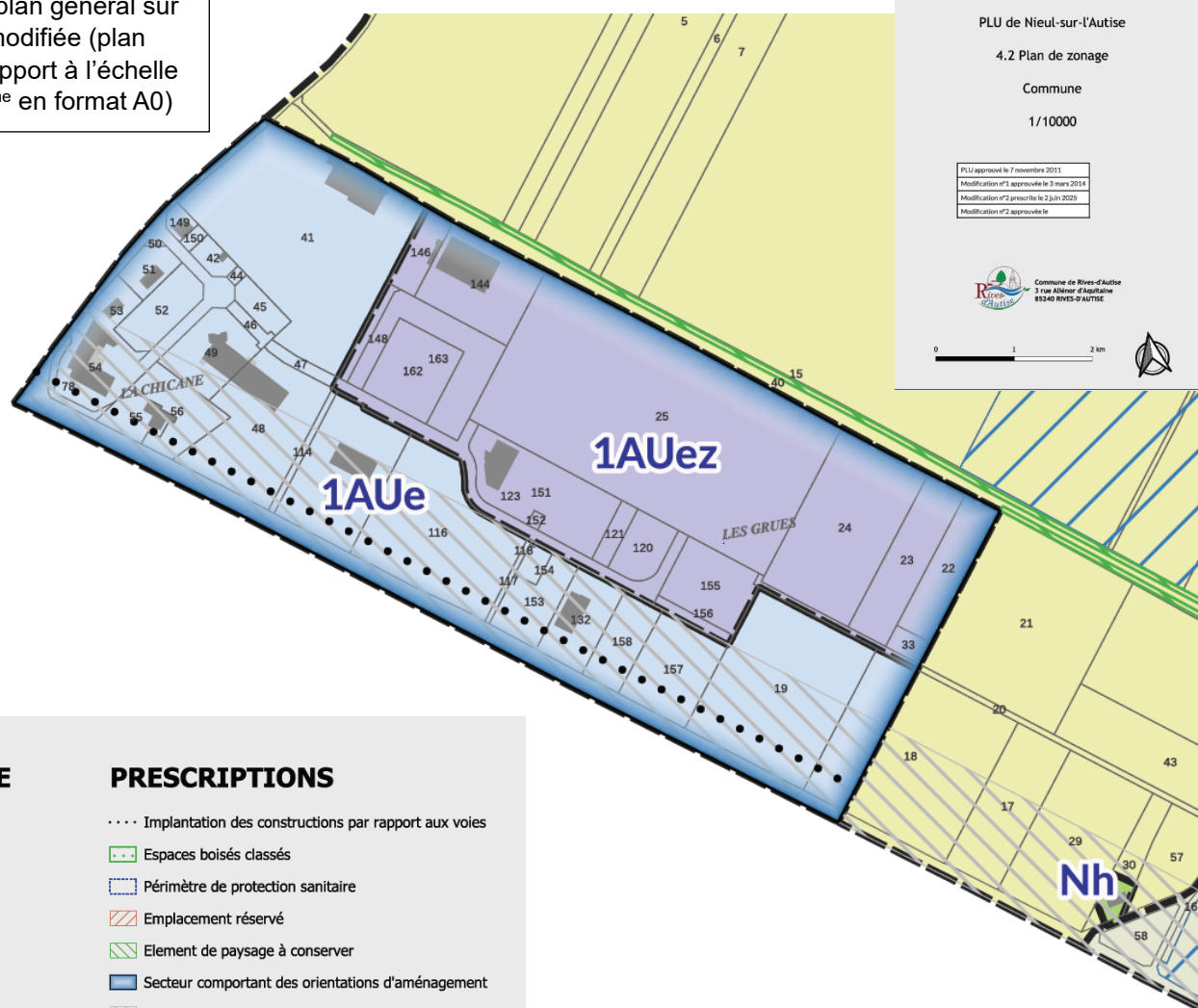
La création du secteur 1AUez engendre la modification du plan de zonage du PLU (pièce n°4.2).

Le plan de zonage d'origine étant très ancien, il lui est substitué un extrait de plan sur une base cadastrale actuelle.

Le secteur 1AUez a une surface de 14,17 ha et se situe donc à l'arrière du front bâti en partie Nord de la voie de desserte sur des terrains situés en contre bas de cette dernière.

Extrait du plan de zonage numérisé après la modification :

Zoom du plan général sur la partie modifiée (plan joint au rapport à l'échelle 1/10000^{ème} en format A0)



ZONAGE

- 1AUa
- 1AUe
- 1AUez
- 2AUa
- A
- Ap
- N
- Nep
- Nh
- Nhc
- Nv
- Ua
- Ub
- Uba
- Uc
- Uca
- Us

PRESCRIPTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies
- Espaces boisés classés
- Périmètre de protection sanitaire
- Emplacement réservé
- Element de paysage à conserver
- Secteur comportant des orientations d'aménagement
- Voisinage d'infrastructure de transport terrestre
- Site archéologique
- Zone humide répertoriée au SAGE

2.4. Modification du règlement écrit de la zone 1AUe

Le règlement écrit de la zone 1AUe article 10 concernant la « hauteur maximale des constructions » page 42 est modifié afin de remplacer la hauteur maximale de 10 m par une hauteur limitée à **16 m du sol naturel à l'égout du toit**.

Cette hauteur de 16 m permettra de prendre en compte :

- La grande surface des bâtiments envisagés.
- Les mouvements de terrains qui nécessiteront des déblais / remblais. La hauteur étant calculé par rapport au terrain naturel, les parties en remblais seront donc comptabilisés dans la hauteur (d'où la recommandation de trouver le meilleur équilibre entre les déblais / remblais).

Extrait du règlement initial avant modification (entête de la zone 1AUe) page 40 :

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUe est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension à court terme des activités économiques ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle est située en entrée d'agglomération et comprend des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement établies au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

La mention suivante est ajoutée :

Elle comprend un secteur 1AUez intégrant des règles de hauteurs plus élevées.

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUe 10) page 42 :

1AUe.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent pas excéder 10 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées...).

Extrait du règlement après modification (article 1AUe 10) page 42 / parties modifiées en jaune :

Les constructions ne peuvent pas excéder, du sol à l'égout du toit :

En zone 1AUe : 10 mètres

En zone 1AUez : 16 mètres

En zones 1AUe et 1AUez :

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ni aux superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée...).

3. Deuxième objet ; modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone

3.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le deuxième objet de la procédure est la modification de l'article 1 du règlement de la zone 1AUe (zone communautaire de la Chicane) concernant les occupations et utilisation du sol interdites, **afin d'interdire les installations photovoltaïques non-connexes à une activité implantée dans la zone**. Il s'agit d'interdire les projets de parcs solaires dans un secteur économique équipé destiné à l'accueil d'entreprises.

Compte tenu des importantes surfaces restant disponibles (environ 6 ha sur la partie Est) et de l'absence de maîtrise foncière par la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise (CCVSA) gestionnaire de la zone, il est préférable par sécurité d'interdire les projets de parcs solaires au sol afin d'éviter de condamner des terrains équipés à vocation économique pour plusieurs décennies.

3.2. Incidence environnementale

Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.

Cette disposition permet au contraire d'éviter un gaspillage de foncier constructible et équipé par une collectivité intercommunale.

3.3. Modification du règlement écrit de la zone 1AUe

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUe 1) page 40 :

1AUe.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe.2,
- .les bâtiments agricoles et les élevages,
- .les carrières et gravières,
- .les affouillements et exhaussements du sol,
- .l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- .le stationnement des caravanes,
- .les garages collectifs de caravanes.

Extrait du règlement après modification (article 1AUe 1) page 40 / partie modifiée en jaune :

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites :

- les habitations, à l'exception de celles visées à l'article 1AUe.2,
- les bâtiments agricoles et les élevages,
- les carrières et gravières,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'aménagement de terrains destinés au camping et au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'installation de panneaux photovoltaïques non-connexes à une activité autorisée dans la zone.

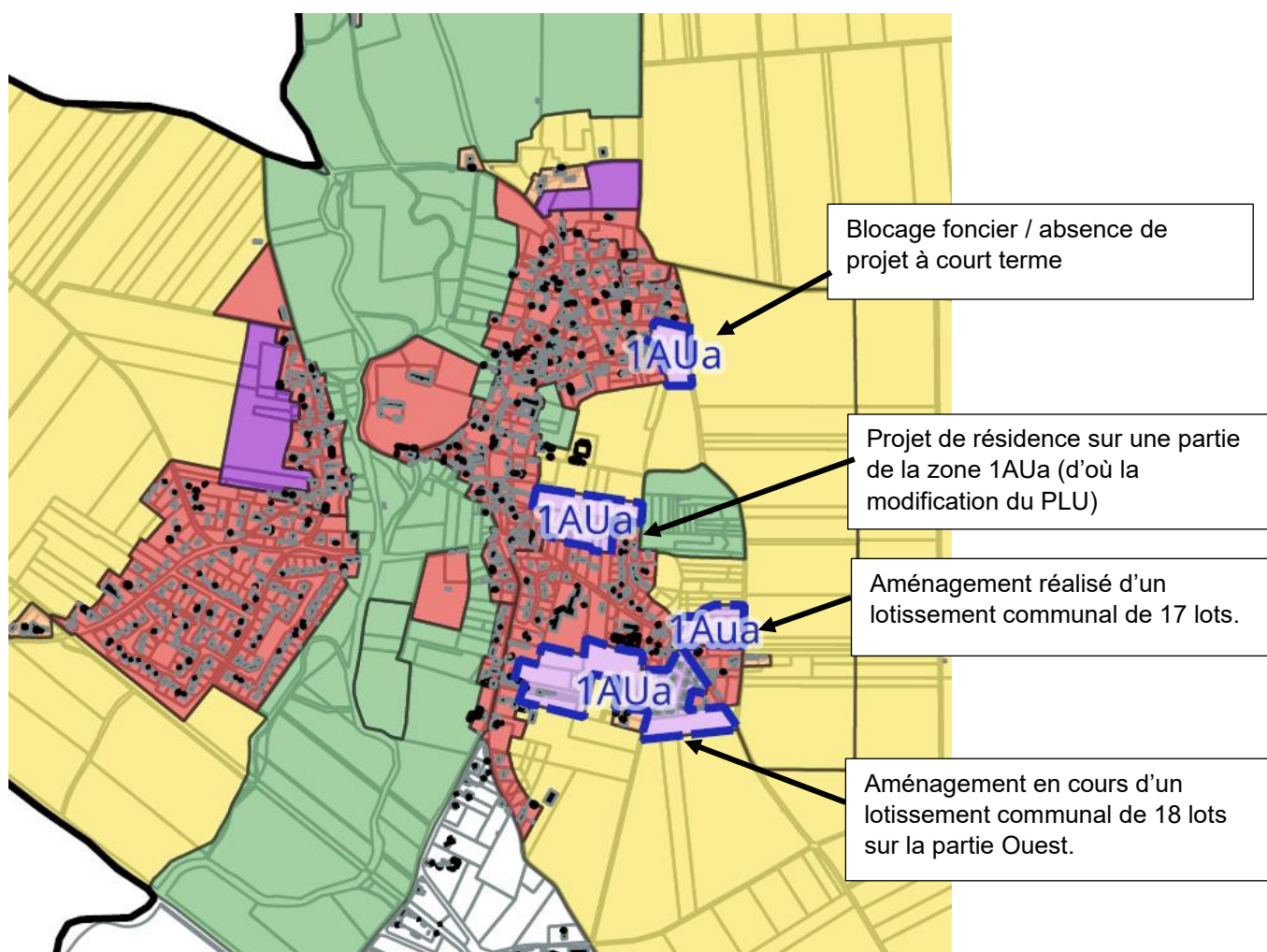
4. Troisième objet : modification de l'article 2 du règlement des zones 1AUa afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour leur ouverture à l'urbanisation

4.1. Présentation de l'objet et de la justification de la modification

Le troisième objet de la procédure est la modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUa (zones à urbaniser à destination d'habitat) afin de supprimer le seuil de 1 ha minimum pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, dans un objectif de permettre la réalisation de plus petites opérations et d'opérations groupées d'intérêt collectif (type village senior). Un projet est en cours dans le secteur 1AUa situé au cœur du bourg rue du Parc à proximité de l'EHPAD.

Cette modification vise à autoriser la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, quelle que soit leur superficie, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le changement de règle rectifie une clause obsolète.

Localisation des zones 1AUa et état des lieux de leur urbanisation et des projets en cours :



4.2. Incidence environnementale

Il n'y a pas d'incidence environnementale à cette adaptation du règlement.

4.3. Modification du règlement écrit de la zone 1AUa

Extrait du règlement initial avant modification (article 1AUa 2) page 34 :

1AUa.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 1 hectare, sauf zone d'une surface inférieure de la rue des Champs Chapeliers ou opération terminale de zone, et respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- .les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - .les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - .leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants,
- .les constructions à destination artisanale sur la même unité foncière que la résidence principale de l'artisan, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

Extrait du règlement après modification (article 1AUa 2) page 34 / partie modifiée en jaune :

Les conceptions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol doivent faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble **couvrant au moins 1 hectare, sauf zone d'une surface inférieure de la rue des Champs Chapeliers ou opération terminale de zone, et** respectant les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, les activités et les extensions d'activités existantes, si elles sont compatibles avec l'habitat environnant :
 - . les dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances (odeurs, bruit...) et dangers éventuels (incendie, explosion...),
 - . leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants,
- les constructions à destination artisanale sur la même unité foncière que la résidence principale de l'artisan, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.