



RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N° 2

Conseil d'Agglomération du 14 mars 2016

*Recueil des actes administratifs pris dans le cadre de l'exercice de la compétence
« Plan Local d'Urbanisme Document d'Urbanisme en tenant lieu et Carte communale » de
la Communauté d'Agglomération du Niortais*



Département des Deux-Sèvres
Communauté d'Agglomération du Niortais

Plan Local d'Urbanisme

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

Approuvé le 18/07/2013

Modification n°1 (simplifiée)

Rapport de présentation

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARIGNY a été approuvé le 18/07/2013. La présente modification simplifiée est réalisée en vertu de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

MODIFICATION APPORTEE

→ Modification de la rédaction de l'article U6 du règlement du PLU pour les secteurs UI, Ue et Up

La présente modification a pour objectif de mettre en concordance la rédaction de ces articles avec le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme qui mentionne notamment pour le secteur Up :

« Le zonage défini confirme le parti pris pavillonnaire en place. Les espaces concernés par ce zonage peuvent comme le secteur U accueillir une grande diversité d'usages et de fonctions. Ils se caractérisent par une implantation du bâti essentiellement au centre de la parcelle. C'est donc un tissu urbain assez paysager qui est en place. Les clôtures, les murets, les haies ont là un impact visuel très fort. A travers le règlement (articles 6 et 7 pour les implantations et article 11 pour les clôtures), les caractéristiques de ces espaces sont prises en compte »

Alors que la rédaction actuelle impose une implantation obligatoire en limite du domaine public, incompatible avec une implantation en centre de parcelle. Par ailleurs, cette rédaction ne permet pas non plus une densification en cœur d'îlots mais favorise l'étalement urbain.

Pour le secteur UI qui concerne uniquement le complexe sportif, la rédaction actuelle ne permettrait d'implanter une tribune en bordure du stade, celle-ci devrait être implantée en limite de la voie.

De même pour le secteur Ue à vocation économique où la rédaction dudit article devait privilégier :

« des implantations conformes sur les parcelles notamment pour des raisons de sécurité ».

La rédaction actuelle imposant une implantation des constructions en limite de voie n'est pas de nature à privilégier la sécurité des usagers de la voie comme ainsi que celle des personnes accédant à ces établissements.



Votants : 83
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 4 mars 2016
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 15 mars 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 14 mars 2016

DELEGATION "TERRITOIRE ET CONTRACTUALISATIONS" – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ST HILAIRE LA PALUD

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Alain BAUDIN, Anne BAUDOIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Marie-Chantal GARENNE, Gérard GIBAUT, Isabelle GODEAU, Robert GOUSSEAU, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Simon LAPLACE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Anne-Marie PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Céline VALEZE, Michel VEDIE

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN à Luc DELAGARDE, Yamina BOUDAHMANI à Christine HYPEAU, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Sophie BROSSARD à Jean-Pierre MIGAULT, Christelle CHASSAGNE à Simon LAPLACE, Gérard EPOULET à Nathalie SEGUIN, Jean-Martial FREDON à Rabah LAICHOURE, Véronique HENIN-FERRER à Thierry DEVAUTOUR, Florent JARRIAULT à Dany MICHAUD, Jacqueline LEFEBVRE à Marie-Chantal GARENNE, Elmano MARTINS à Florent SIMMONET, Josiane METAYER à Alain PIVETEAU, Marcel MOINARD à Robert GOUSSEAU, René PACAULT à Jacques BILLY, Sébastien PARTHENAY à Eric PERSAIS, Claude ROULLEAU à Jérôme BALOGE

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOIN par Anne-Marie PROUST, Jean-Claude FRADIN par Dominique MARQUIS

Titulaires absents :

Jean BOULAIS, Alain GRIPPON, Gérard LABORDERIE, Michel PAILLEY

Titulaires absents excusés :

Jeanine BARBOTIN, Yamina BOUDAHMANI, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Véronique HENIN-FERRER, Florent JARRIAULT, Jacqueline LEFEBVRE, Elmano MARTINS, Josiane METAYER, Joël MISBERT, Marcel MOINARD, René PACAULT, Sébastien PARTHENAY, Claude ROULLEAU

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Claire RICHECOEUR

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 14 MARS 2016

DELEGATION "TERRITOIRE ET CONTRACTUALISATIONS" – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE ST HILAIRE LA PALUD

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 20 novembre 2015 relatif à la prise de la compétence « Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » effective au 1er décembre 2015 ;

Vu la prescription du PLUiD en date du 14 décembre 2015,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal de Saint-Hilaire-la-Palud en date du 26 septembre 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Hilaire-la-Palud en date du 12 novembre 2015 sur l'engagement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Hilaire-la-Palud en date du 29 janvier 2016, donnant son accord et autorisant la CAN à se substituer à la commune de Saint-Hilaire-la-Palud dans tous ses actes et délibérations afférents à la procédure engagée de modification simplifiée du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire-la-Palud a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2014.

La commune de Saint-Hilaire-la-Palud a pu constater, à l'utilisation du règlement de leur nouveau PLU, une erreur matérielle dans le plan de zonage qu'il convient de corriger. De même, il apparaît opportun de modifier l'article 6 du règlement de la zone Ub dans le but de permettre la densification en zone Ub. Enfin, il est proposé de supprimer deux emplacements réservés que la commune ne juge plus utiles.

Ainsi, en l'absence d'observations du public sur le registre tenu à sa disposition en Mairie de Saint-Hilaire-la-Palud du 7 décembre 2015 au 6 janvier 2016 (dont l'annonce légale est parue le 27 novembre 2015), et vu les réponses sans observation des personnes publiques associées, la CAN considère que la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud est prête à être approuvée, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Poursuivre la procédure de modification simplifiée du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud,

- Approuver la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Hilaire-la-Palud telle qu'elle est annexée à la présente délibération, portant notamment sur :
 - o Correction d'une erreur matérielle,
 - o Une modification du règlement de la zone Ub6,
 - o Une suppression de 2 emplacements réservés.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 83
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Jacques BILLY

Vice-Président Délégué

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de St Hilaire la Palud



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

SOMMAIRE

A - INTRODUCTION

- 1) Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU approuvé le 26 septembre 2014
- 2) Rappel du déroulé de la procédure de la 1ère modification simplifiée du PLU

B - DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

- 1) Correction d'une erreur matérielle
- 2) Modification du règlement de la zone Ub 6
- 3) Suppression de 2 emplacements réservés et exposé des motifs des changements apportés

A - INTRODUCTION

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de St Hilaire la Palud a été approuvé par délibération en date du 26 septembre 2014.

Elaboré selon les grands principes issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a permis d'offrir à la commune de St Hilaire la Palud non seulement un nouveau cadre réglementaire mais aussi un véritable projet pour son développement.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement ont été exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du PLU.

1) Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU approuvé le 26 septembre 2014

Cadre juridique de la modification simplifiée La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est créée par les articles 1er et 2ème de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ; mise en application par le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 complété par le décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité. L'article L.123-13 du code de l'urbanisme précise les différentes procédures relatives au plan local d'urbanisme. Conformément aux décrets précédemment cités, l'article R.123-20-1 du code de l'urbanisme régit le champ d'application de la modification simplifiée :

- rectification d'une erreur matérielle,
- augmentation, dans la limite de 20%, du coefficient d'emprise au sol, du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ou de la hauteur maximale des constructions, ainsi que des plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes,
- diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain,
- diminution, dans la limite de 20% de la superficie minimale des terrains constructibles,
- suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,
- suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou réduction de leur emprise.
- suppression des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

requelifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » ;

2) Rappel du déroulé de la procédure de la 1ère modification simplifiée du PLU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi qu'un registre destiné aux observations du public sont mis à sa disposition à la mairie de St Hilaire la Palud aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Conformément à la procédure et plus précisément à l'article R 123-20-2 du code de l'urbanisme, la consultation du public sur le projet de modification simplifiée est organisée pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante soit **du 7 décembre 2015 au 6 janvier 2016**. A l'issue de cette mise à disposition, l'assemblée délibérante sera amenée à se prononcer pour l'approbation de la présente modification simplifiée.

Objet de la modification simplifiée

Dans le cadre de l'application de l'article R.123-20-1 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée, est strictement limitée à **la correction d'une erreur matérielle, la modification du règlement de la zone Ub 6 et la suppression de 2 emplacements réservés**. Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet reste en cohérence avec le développement de la commune de St Hilaire la Palud pour les années à venir tout en valorisant les atouts de la commune dans le respect des principes d'aménagement durable et répond aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 26 septembre 2014.

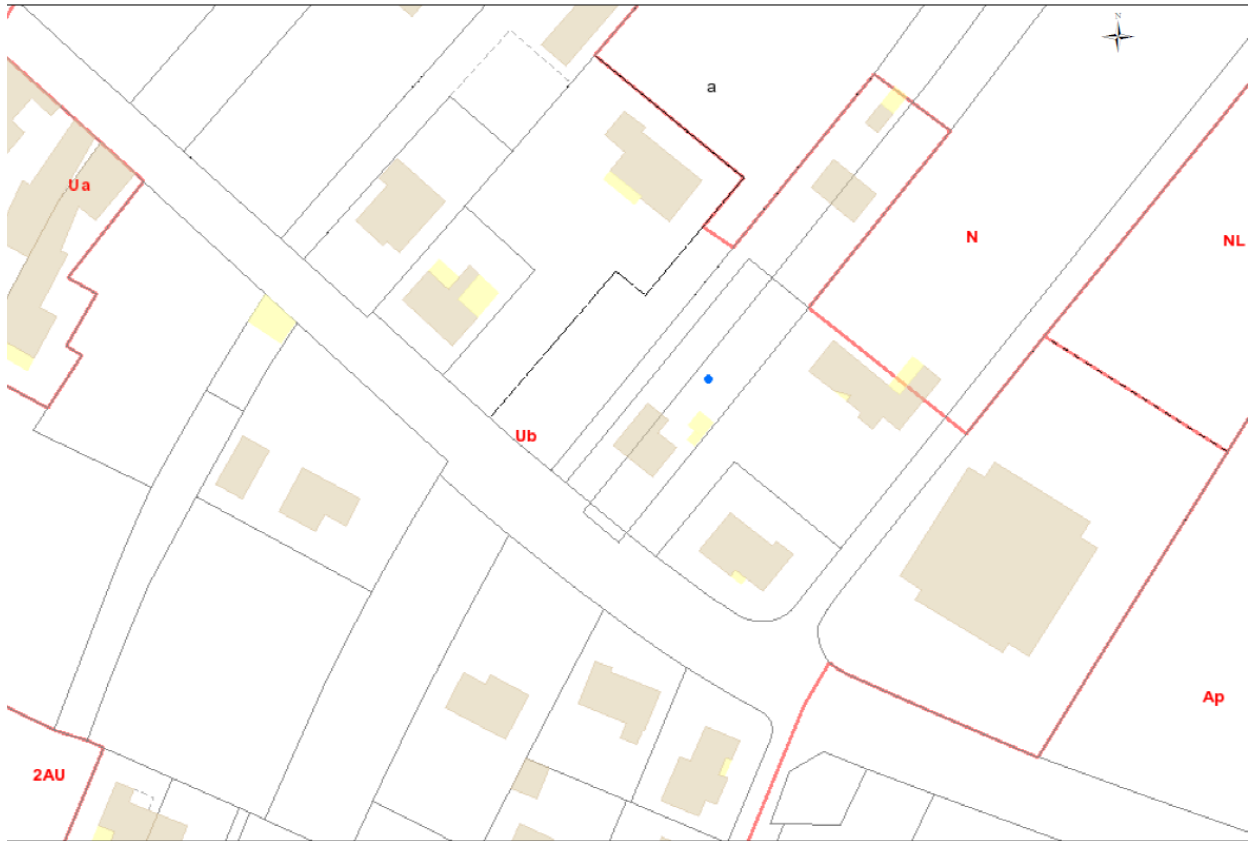
B - DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1) Correction d'une erreur matérielle

Parcelle AN 318. Correction d'une erreur matérielle, la limite entre la Zone UB et N coupe en partie la maison d'habitation. Il est proposé de revoir les limites du zonage comme suit :

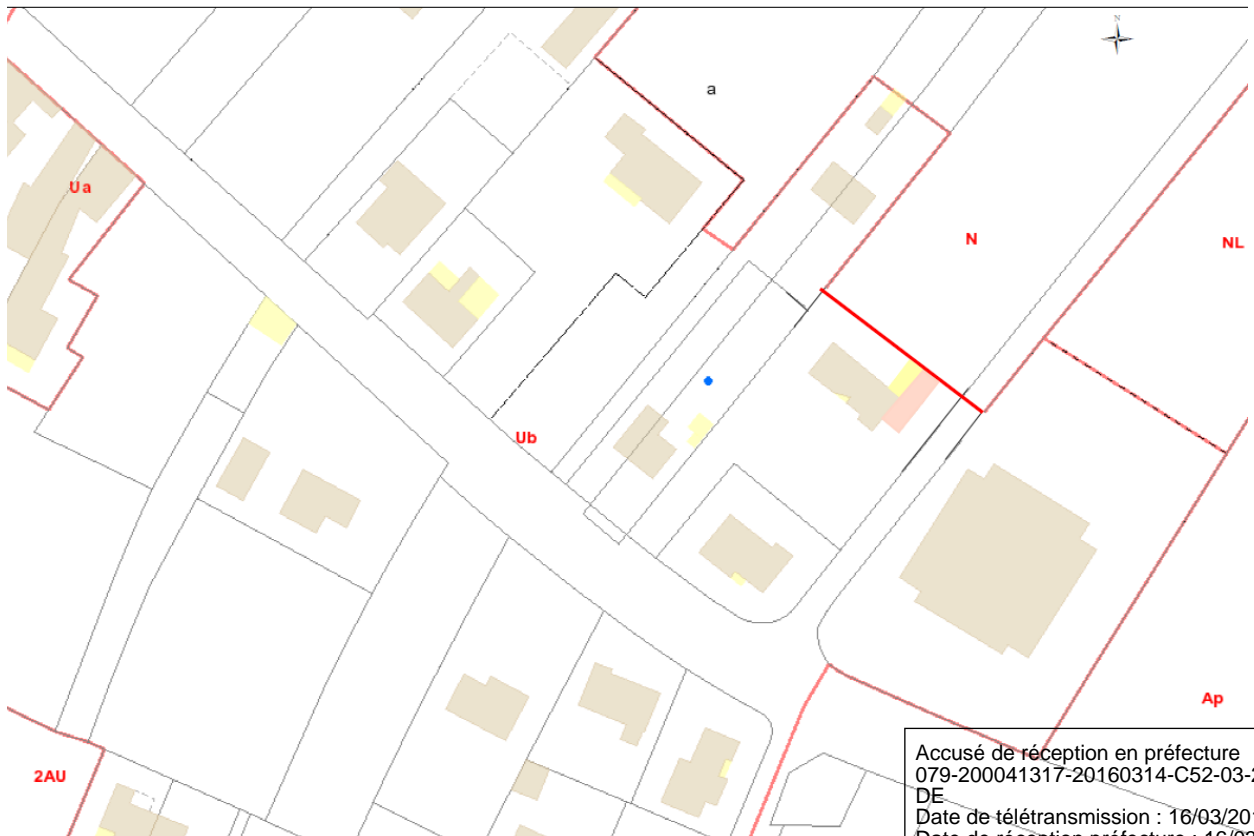
Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

Zonage existant



1:1 000

Zonage après modification



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

1:1 000

2) Modification du règlement de la zone Ub 6

Rédaction actuelle

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - **Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.**
- 6.2 - **Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. A l'exception des piscines non couvertes, elles ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.**
- 6.3 - **Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.**
- 6.4 - **Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.**
- 6.5 - **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.**

Cette règle trop contraignante pour l'implantation des constructions principales est un frein à la densification notamment en fond de parcelle (parcelles drapeau...). C'est pourquoi une nouvelle rédaction permettant l'implantation de constructions en deuxième rideau est proposée.

Cette possibilité n'est donc pas en discordance avec le rapport de présentation initial. Cette nouvelle rédaction de l'article 6 permettrait tout en répondant à l'objectif qui est de limiter l'implantation de la façade dans une bande de 5 à 10 m, d'assurer une continuité visuelle du bâti et **de densifier les fonds de parcelle**

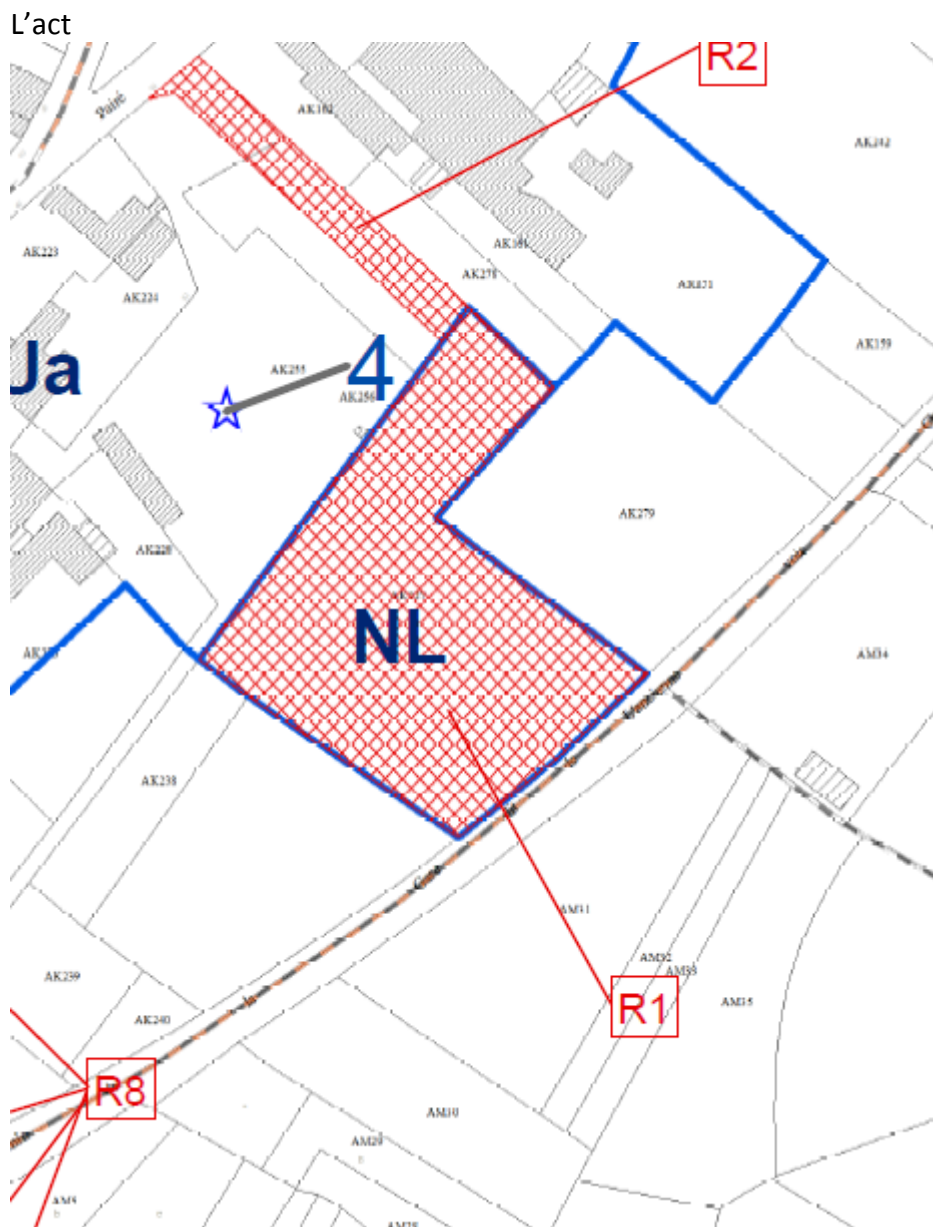
Rédaction proposée

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 **Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.**
- 6.2 **Les constructions principales situées en deuxième rideau (parcelles drapeau...) pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres.**
- 6.3 **Les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. A l'exception des piscines non couvertes, elles ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.**
- 6.3 - **Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.**
- 6.4 - **Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.**

6.5 - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

3) Suppression de 2 emplacements réservés et exposé des motifs des changements apportés

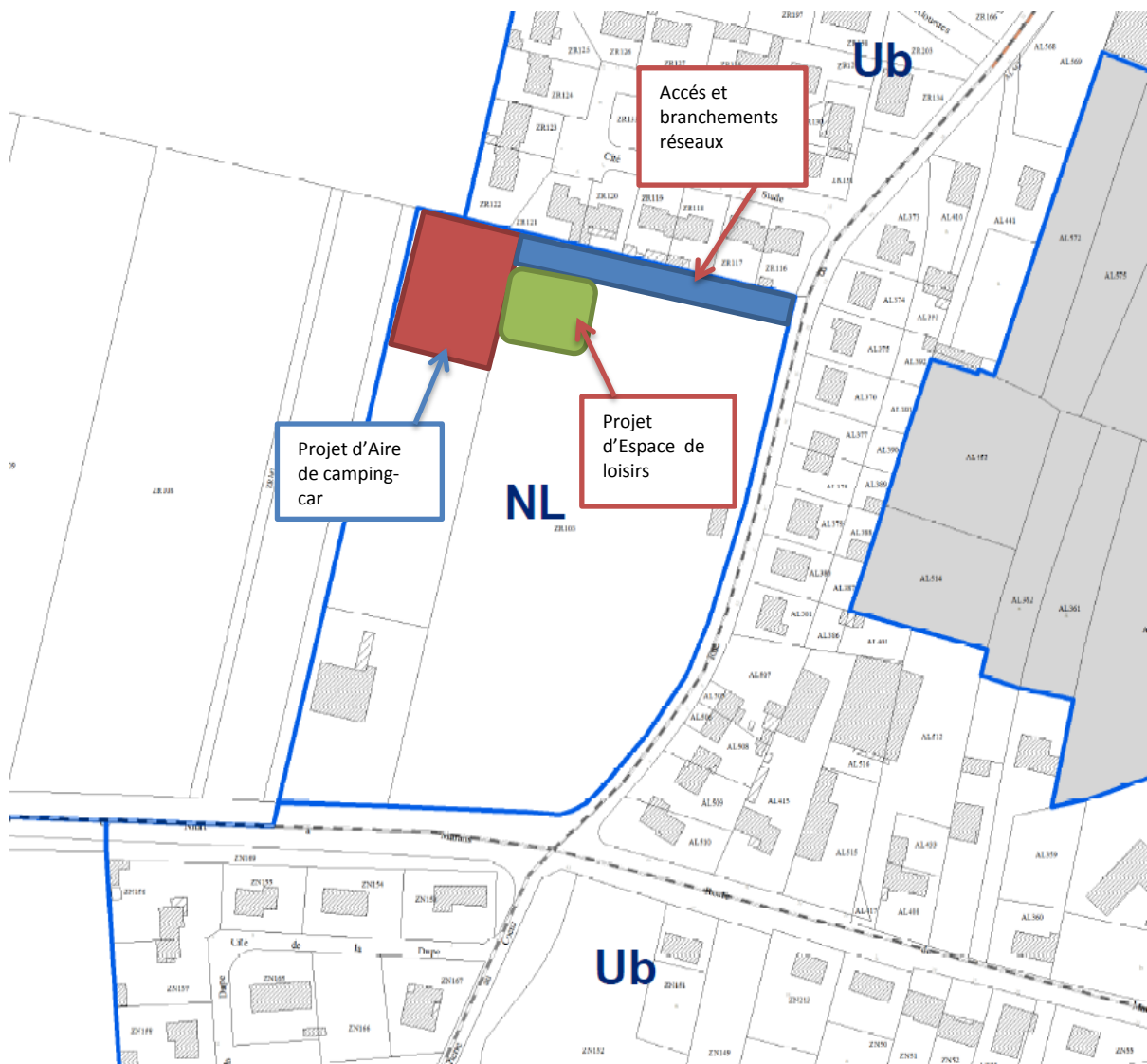


Actuel emplacement réservé pour une aire de camping-car (R1) et sa voie d'accès depuis la route d'Arçais (R2)

Le développement touristique de la commune de St Hilaire la Palud est un objectif inscrit au programme du mandat 2014 – 2020. Pour cela des infrastructures comme l'aire de camping-car doivent être aménagées. La commune n'ayant pas la maîtrise foncière des 2

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-05-2016-1-
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception en préfecture : 16/03/2016

emplacement a donc été sélectionné. La parcelle ZR 104 est propriété communale et idéalement située dans une zone NL proche du centre bourg avec tous les réseaux à proximité (voirie, électricité, eau et assainissement). L'emplacement de cette parcelle permet également de prévoir l'aménagement d'un espace loisirs à proximité. La suppression des 2 emplacements réservés R1 et R2 est donc proposée.



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de téltransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016