



Département des Deux Sèvres
Communauté de Communes Mellois en Poitou
Commune de Chef-Boutonne

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier mis à disposition du public - Exposé des motifs

Mars 2018

Sommaire

CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DE L'OAP DE LA ROUTE DE SAUZAIS-VAUSAIS.....	5
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DE L'OAP DE LA RUE DE LA PYROUNELLE	6
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DE L'OAP DE LA ZA DE PIGEON PIERRE	8
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT.....	9
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR DES VAUX.....	13
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR DES GEONS	15
PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT GRAPHIQUE - SECTEUR DU VIGNEAU.....	17

Contexte réglementaire de la présente modification simplifiée

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme définissent les conditions de modification du Plan Local d'Urbanisme :

Article L153-45

Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34, le projet de modification peut faire l'objet d'une modification simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire dès sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification du PLU peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 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 la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Objet de la présente modification simplifiée

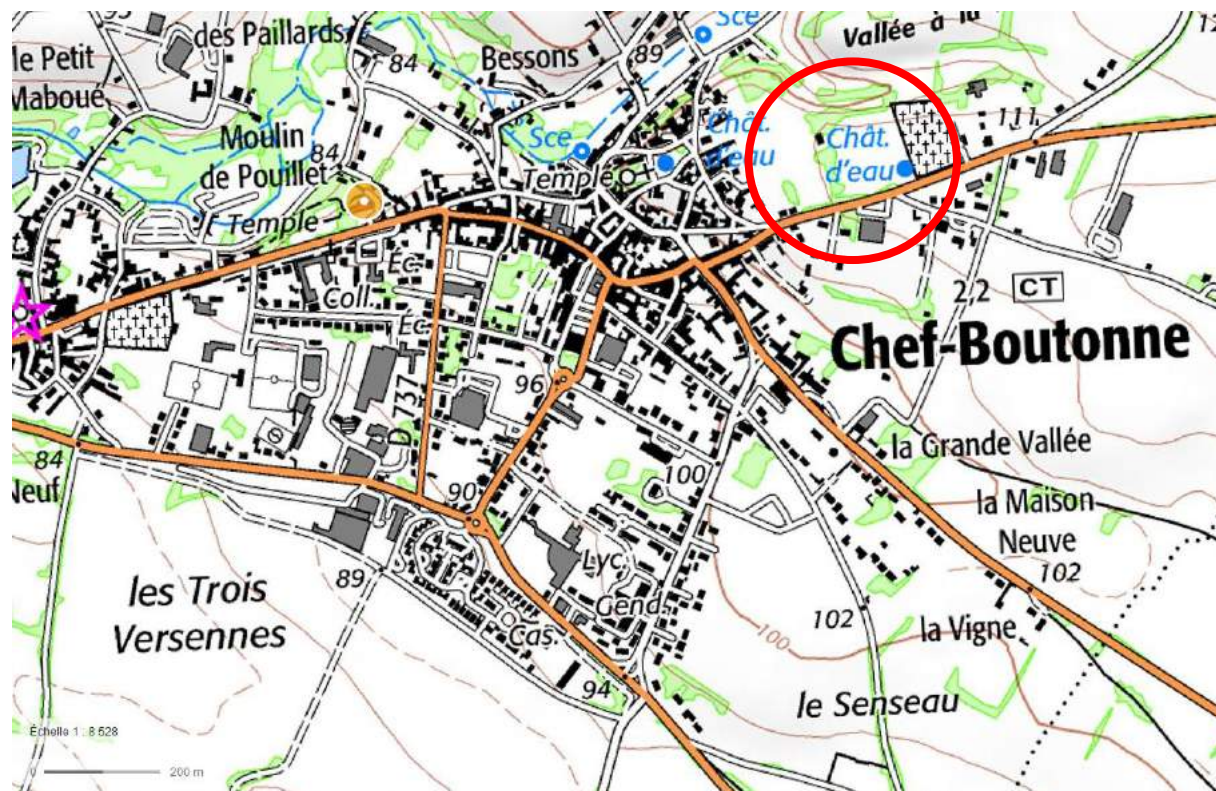
Le Conseil Communautaire du Mellois en Poitou a approuvé par délibération, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chef-Boutonne, le 9 octobre 2017.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet de permettre une application plus claire des autorisations d'urbanisme, en levant des ambiguïtés ou des erreurs matérielles constatées à la lecture du règlement et de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement et les OAP modifiés sont complétés par le présent exposé des motifs.

Présentation et justifications des ajustements de l'OAP de la route de Sauzais-Vausais

Localisation du secteur



Source : géoportail

Présentation et justification de l'ajustement

Afin d'accompagner le programme de logements envisagé sur l'entrée de ville du Nord-Est de la RD, le PLU a inscrit une OAP numérotée « P », définissant les grands principes d'organisation.

La légende de l'OAP « P » est complétée afin de faire figurer l'information concernant la trame présentant les espaces verts à planter (cf. encadré rouge dans la légende ci-contre).

Légende de l'OAP « P »

PRINCIPALES AFFECTATIONS

Habitat

DÉPLACEMENTS

Voirie primaire existante

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Muret de clôture à valoriser

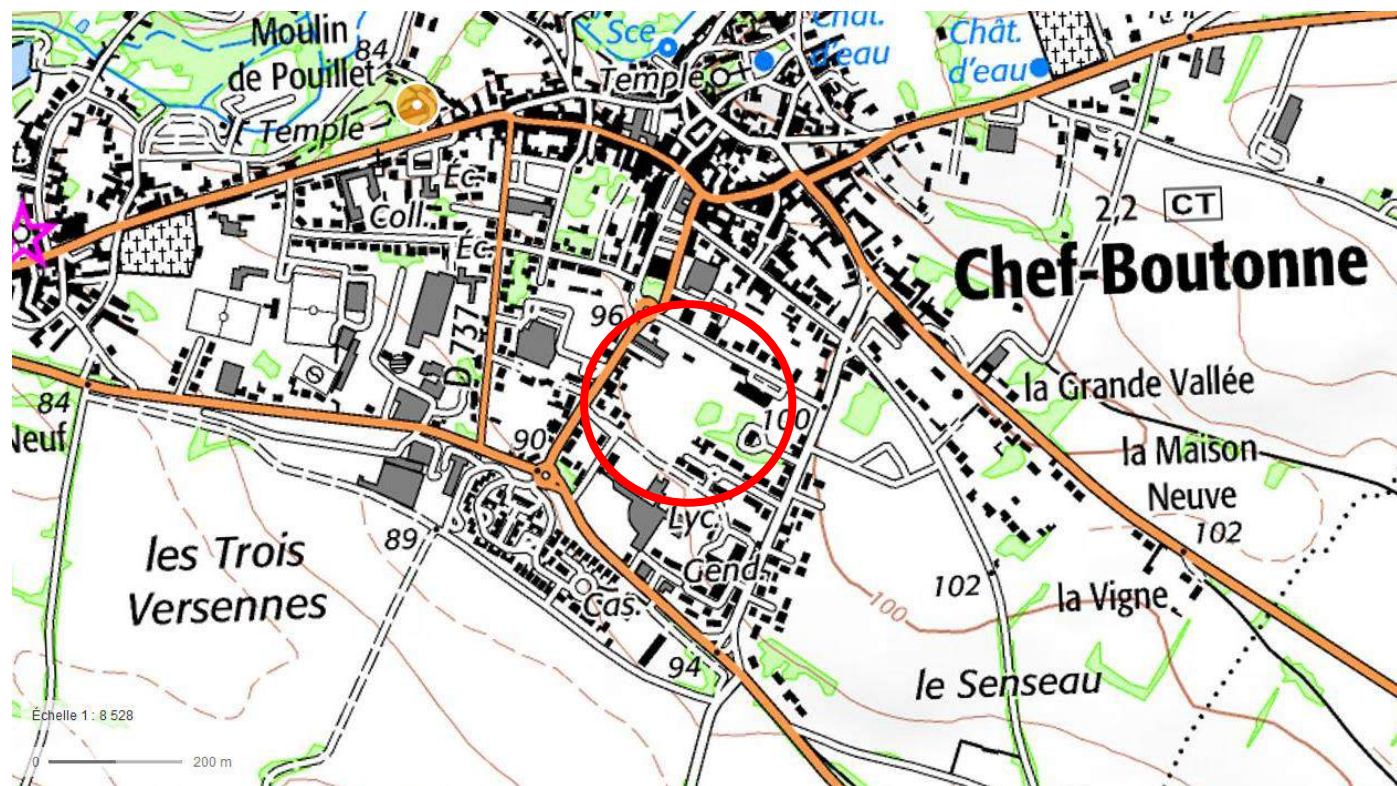
Haie à protéger

Bande de recul paysagée pouvant accueillir les ouvrages de gestion des EP et des volumes secondaires

Espace vert à planter (essences locales)

Présentation et justifications des ajustements de l'OAP de la rue de la Pyrounelle

Localisation du secteur



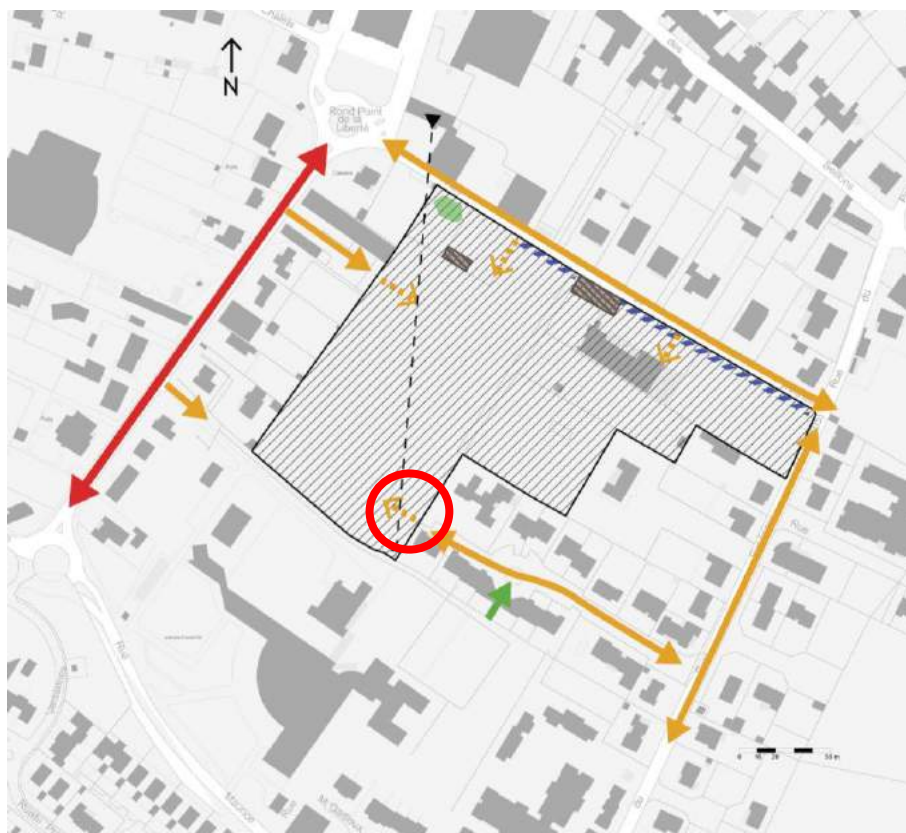
Source : géoportail

Présentation et justification de l'ajustement

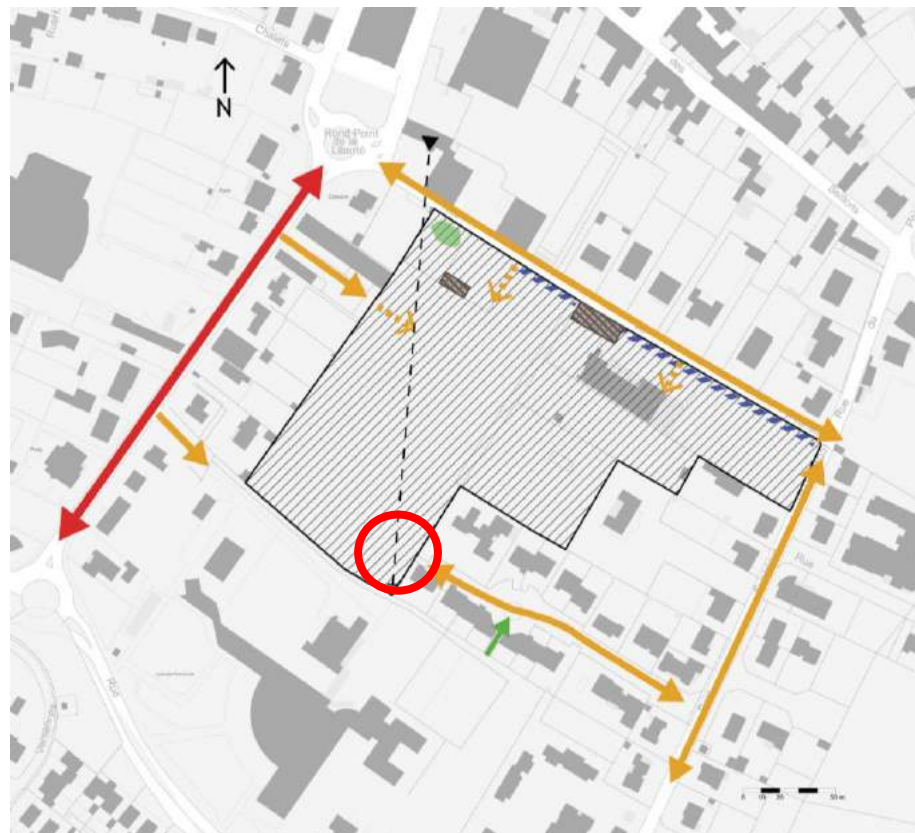
Afin d'accompagner le programme d'aménagement du nouvelle EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sur le site de la rue de la Pyrounelle, le PLU a inscrit une OAP numérotée « I », définissant les grands principes d'organisation et de circulation.

La flèche orange figurant un accès automobile à créer au Sud de l'opération est supprimée (cf. plans ci-après) afin de limiter la présence de la voiture aux abords du futur équipement et l'exposition des occupants de l'établissement aux nuisances (bruit, sécurité).

Plan avant modification



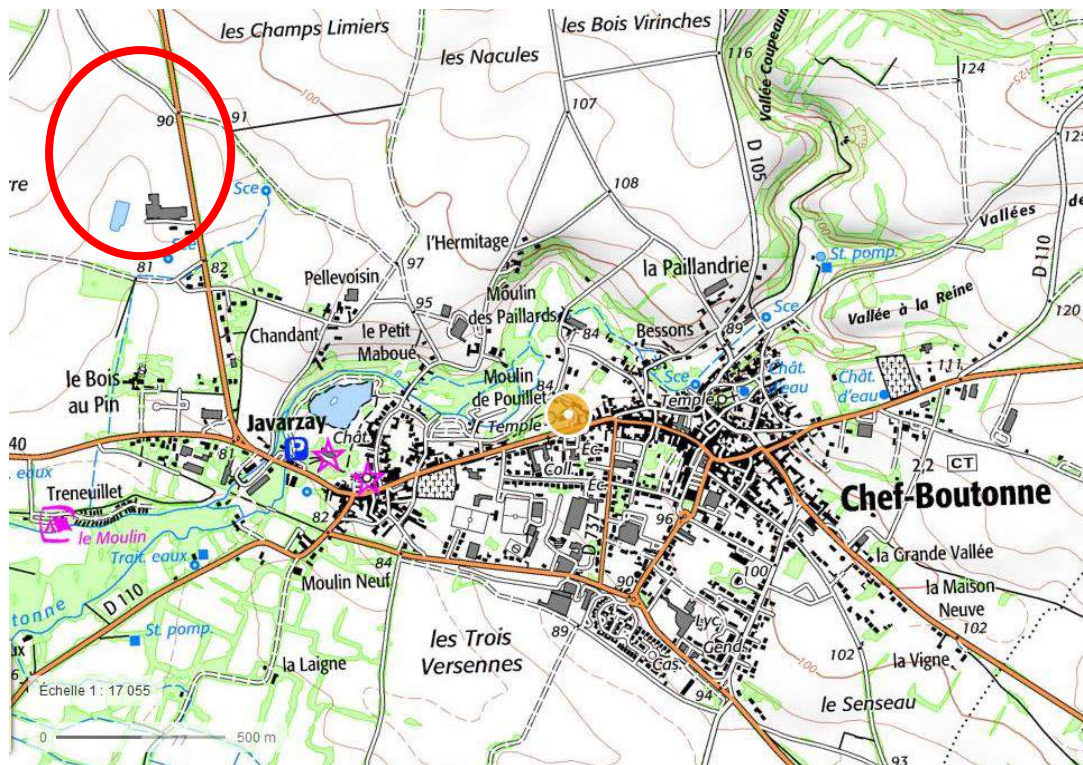
Plan après modification



-  Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
-  Habitat et équipement d'intérêt général
- DÉPLACEMENTS**
-  Voirie primaire existante
-  Voirie secondaire existante
-  Point d'accès à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
-  Front bâti homogène à constituer
-  Boisement à protéger
-  Axe de vue à valoriser sur le logis de la rue de Pyrounelle
-  Edifice patrimonial à préserver

Présentation et justifications des ajustements de l'OAP de la ZA de Pigeon Pierre

Localisation du secteur



Source : géoportail

Présentation et justification de l'ajustement

Afin d'accompagner l'extension de la zone artisanale de Pigeon Pierre, le PLU a inscrit une OAP numérotée « S », définissant les grands principes d'organisation. Afin de mettre en cohérence l'OAP avec le PADD et le règlement du PLU qui confortent le commerce en centre-bourg, le contenu du programme d'aménagement de la ZA est ajusté pour autoriser uniquement les surfaces de vente directement liées et nécessaires aux activités artisanales (cf. encadré ci-contre).

Extrait du programme de l'OAP « S » avant modification

- Périmètre OAP : 53 665 m²,
- Activités artisanales et commerciales.

Extrait du programme de l'OAP « S » après modification:

- Périmètre OAP : 53 665 m²,
- Activités artisanales et **commerciales espaces de vente strictement liés aux activités artisanales (exemple : showroom).**

Présentation et justifications des ajustements du règlement écrit

Dénomination de l'article	Type de modification	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction nouvelle du PLU	Justification
ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Modification du 4ème alinéa	<u>Sont autorisées :</u> ✓ Les constructions à usage d'habitation, ✓ Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureau, ✓ Les constructions à usage d'équipement public de superstructure, ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, parcs de stationnements ...	<u>Sont autorisées :</u> ✓ Les constructions à usage d'habitation, ✓ Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureau, ✓ Les constructions à usage d'équipement public de superstructure, ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, parcs de stationnements ...	Mise en conformité du règlement avec la réglementation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Suppression du 2 nd alinéa en périmètre inondable	✓ (...) ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration à condition que les éventuels dépôts et stockages de produits sensibles à l'eau, ainsi que les éventuelles substances et produits polluants soient stockés au-dessus de la cote des plus hautes eaux figurant dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne. ✓ (...)	✓ (...) ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration à condition que les éventuels dépôts et stockages de produits sensibles à l'eau, ainsi que les éventuelles substances et produits polluants soient stockés au-dessus de la cote des plus hautes eaux figurant dans l'atlas des zones inondables du bassin de la Boutonne. ✓ (...)	Mise en cohérence de l'article UL2 avec l'article UL1 (interdiction des ICPE).

ARTICLE 1AUe 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Suppression du sous-titre	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant). <u>1 AUe 6.4 - Dispositions particulières</u> Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées : (...)	Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant). <u>1 AUe 6.4 - Dispositions particulières</u> Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées : (...)	Clarification du règlement pour une meilleure compréhension du public et permettre une application plus aisée par le service d'instruction du droit des sols
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Modification des deux premiers alinéas	<u>En zone A uniquement, sont autorisés :</u> ✓ Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient implantées sur un site d'exploitation déjà existant et à moins de 100 mètres maximum d'une construction faisant partie de ce site d'exploitation ; ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime; ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes : (...)	<u>En zone A uniquement, sont autorisés :</u> ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ✓ Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'elles soient implantées sur un site d'exploitation déjà existant et à moins de 100 mètres maximum d'une construction faisant partie de ce site d'exploitation ; ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime; ✓ Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime; ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes : (...)	Clarification du règlement pour une meilleure compréhension du public et permettre une application plus aisée par le service d'instruction du droit des sols

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Modification des deux premiers alinéas	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, à l'exception installations photovoltaïques, sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement, et de ne pas impacter l'activité agricole,	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, à l'exception installations photovoltaïques, sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement, et de ne pas impacter l'activité agricole,	Mise en cohérence de l'article 2 avec l'article 1 (interdiction des installations photovoltaïques).
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Ajout d'un dernier alinéa		✓ Les coupes d'arbres permettant la création d'accès, nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire de 10 m maximum,	Prise en compte des observations de la DDT.
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Suppression de 8 ^{ème} alinéa	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation et de permettre le libre écoulement des eaux.	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation et de permettre le libre écoulement des eaux.	Mise en cohérence de l'article 2 avec l'article 1 (interdiction des installations photovoltaïques).
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Suppression de dernier alinéa en zone Ap	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans le site	✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sous réserve d'une bonne intégration dans le site	Mise en cohérence de l'article 2 avec l'article 1 (interdiction des installations photovoltaïques).
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL	Suppression de l'avant dernier alinéa	Les extensions des bâtiments agricoles, sont autorisées, sous réserve que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements...) et qu'elles soient limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction existante à la date du PLU approuvé.	Les extensions des bâtiments agricoles, sont autorisées, sous réserve que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements...) et qu'elles soient limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction existante à la date du PLU approuvé. Les extensions des bâtiments à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sont autorisées, sous réserve de leur bonne insertion au volume principal	Clarification du règlement pour une meilleure compréhension du public et permettre une application plus aisée par le service d'instruction du droit des sols

			(gabarit, couleur, matériaux, percements...) et qu'elles soient limitées à 30 % de la surface de plancher de la construction existante à la date du PLU approuvé. Les extensions des bâtiments agricoles, sont autorisées, sous réserve de leur bonne insertion au volume principal (gabarit, couleur, matériaux, percements...).	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme (article L151-12)
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Ajout d'un alinéa A 10.5		<u>A 10.5 Extension des constructions existantes, à l'exception des bâtiments agricoles</u> La hauteur maximale des extensions des constructions existantes, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Mise en conformité du PLU avec le Code de l'Urbanisme (article L151-12)

Présentation et justifications des ajustements du règlement graphique - Secteur des Vaux

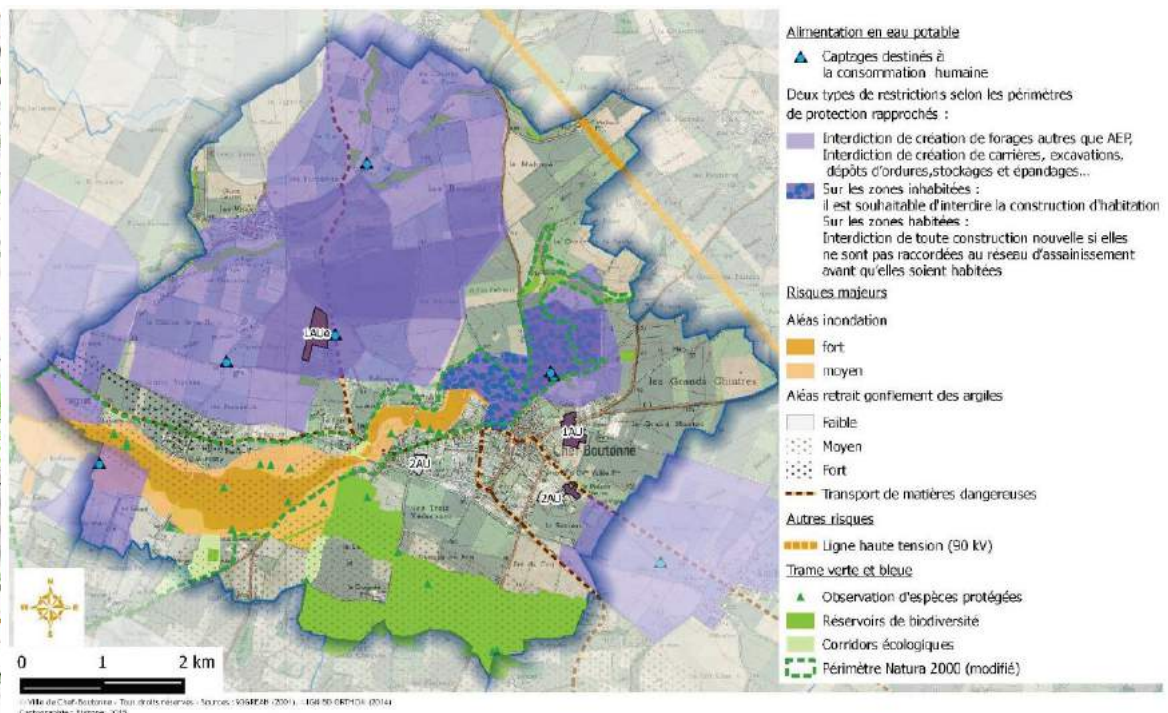
Localisation du secteur des Vaux



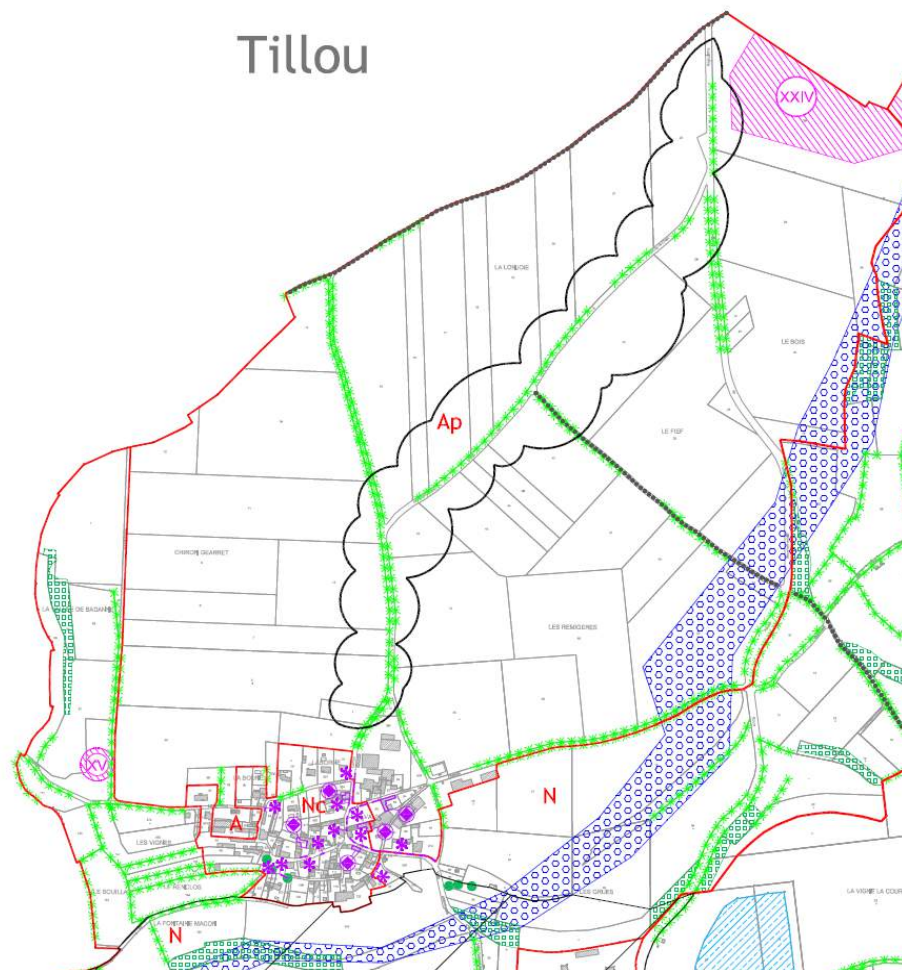
Source : géoportail

Présentation et justification de l'ajustement

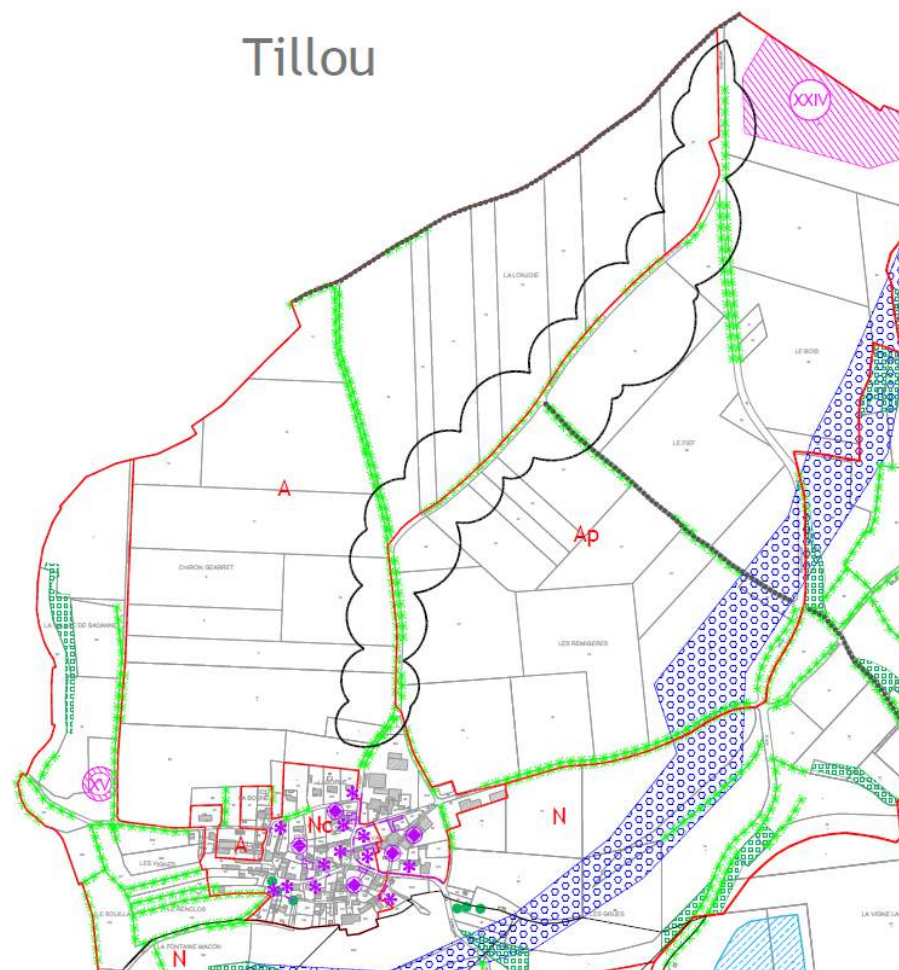
Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU présente une erreur matérielle sur le secteur des Vaux, au droit de la RD 505, au Nord du village. En effet, la délimitation des zones A (agricole) et Ap (agricole protégée) n'est pas figurée conformément aux périmètres de protection des captages des eaux potables présentés dans le rapport de présentation du PLU (cf. plan ci-contre). Il est proposé de corriger le règlement graphique du PLU en y inscrivant la ligne de délimitation entre la zone A et la zone Ap, en cohérence avec la protection des captages d'eau potable (cf. plans avant et après ci-dessous).



Plan de zonage du PLU avant modification

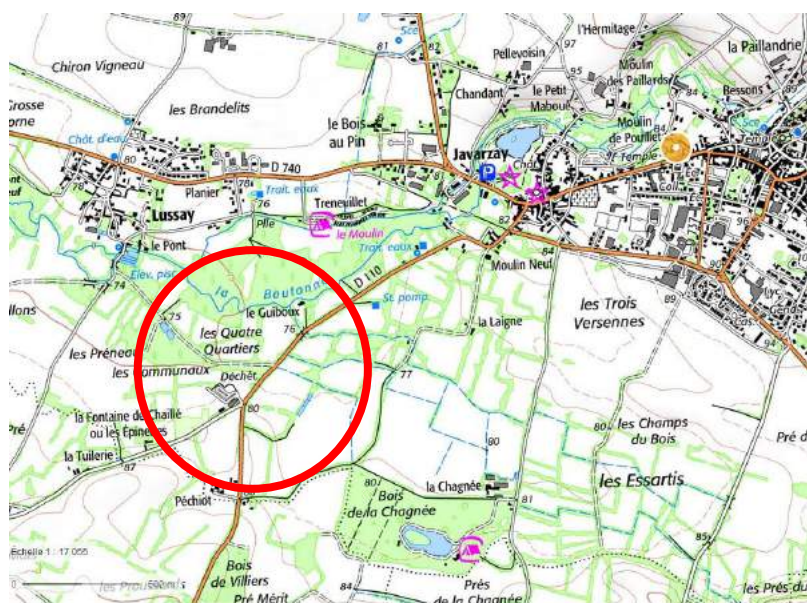


Plan de zonage du PLU après modification



Présentation et justifications des ajustements du règlement graphique - Secteur des Géons

Localisation du secteur des Géons (correspond au site de la déchetterie)



Présentation et justification de l'ajustement

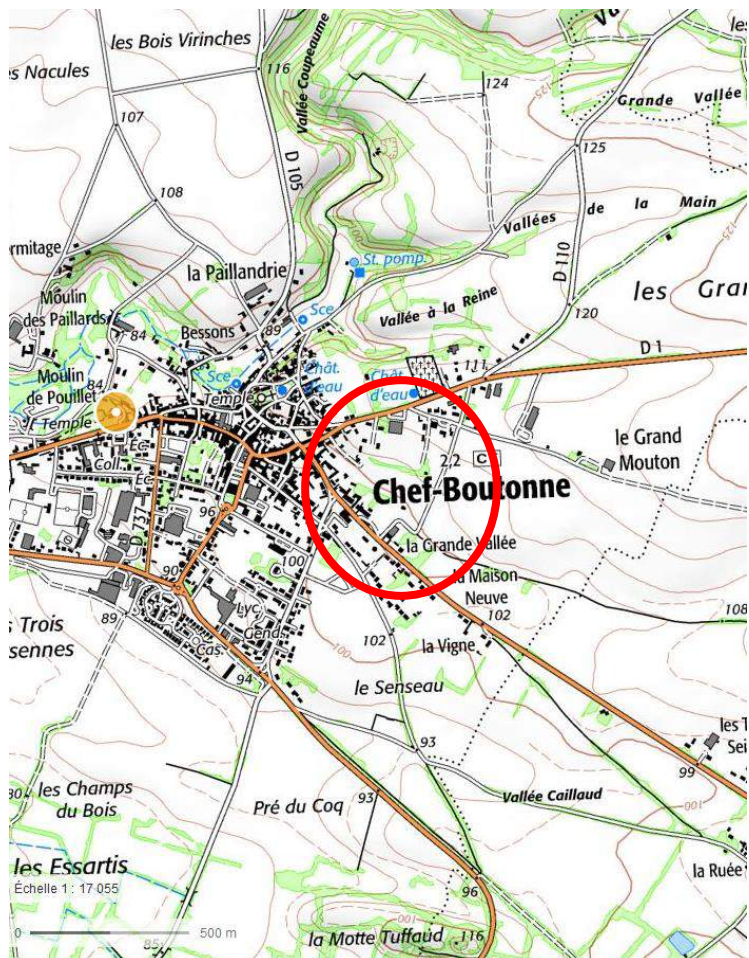
Le secteur au Sud de la déchetterie doit accueillir à terme un projet d'installations photovoltaïques. Le règlement graphique (plan de zonage) du PLU a inscrit les parcelles n° 3, 380 et 474 en zone NPv (zone naturelle autorisant les panneaux photovoltaïques). Afin d'adapter le règlement à l'emprise du programme envisagé, la parcelle n° 716, au Nord Est de la déchetterie, actuellement inscrite en zone Nd (zone naturelle autorisant les activités liées à la déchetterie) sera classée en NPv pour valoriser un terrain actuellement inoccupé et impropre à l'agriculture, sans consommer d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires.

Parallèlement, le résultat des relevés pédologiques complémentaires effectués sur la zone NPv et exposé dans le bilan de la concertation de la révision générale du POS en PLU (cf. carte ci-dessus), sont pris en compte avec l'identification au titre de l'article L 153-23 du Code de l'Urbanisme, d'une zone humide au Sud de la parcelle 474, dans le règlement graphique du document d'urbanisme (cf. plan ci-dessous).

Communauté de Communes Mellois en Poitou - Commune de Chef-Boutonne - Modification simplifiée n°1 du PLU - Dossier mis à disposition du public - Exposé des motifs - Mars 2018



Présentation et justifications des ajustements du règlement graphique - Secteur du Vigneau



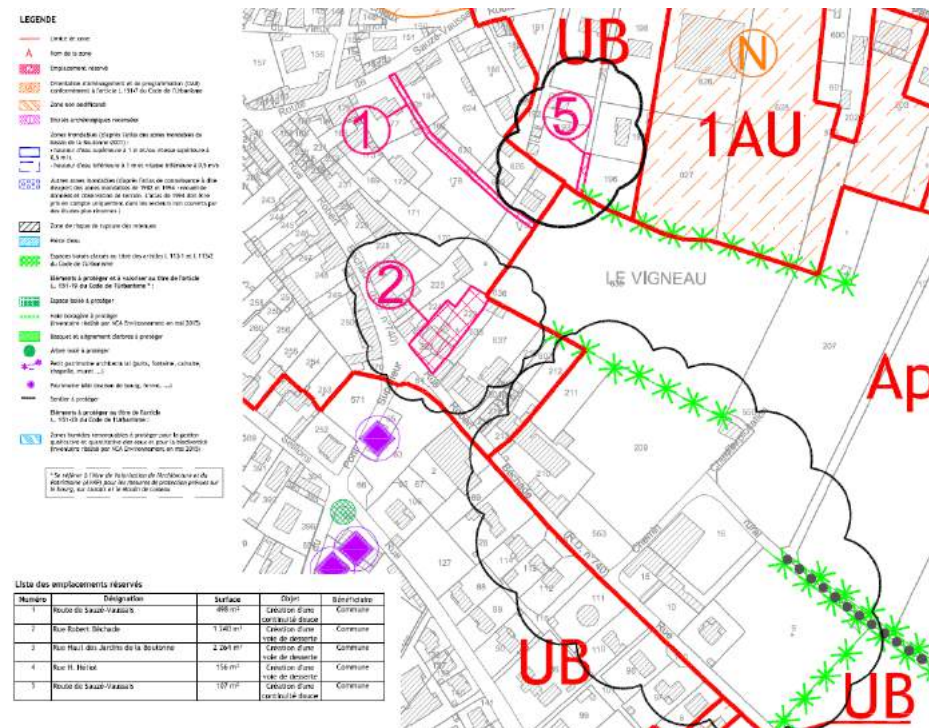
Le règlement graphique du PLU (plan de zonage) présente deux emplacements réservés n°2 et 5, contenant des erreurs matérielles.

L'emplacement réservé n°2 est décalé des parcelles n°222 et 223 à la parcelle n°637 pour mieux correspondre à l'emprise de la voie de desserte interquartier envisagée sur ce secteur. Ce projet de contournement Est du bourg, inscrit au PADD, a pour objectif d'améliorer les déplacements sur l'agglomération de Chef-Boutonne (nuisances, sécurité).

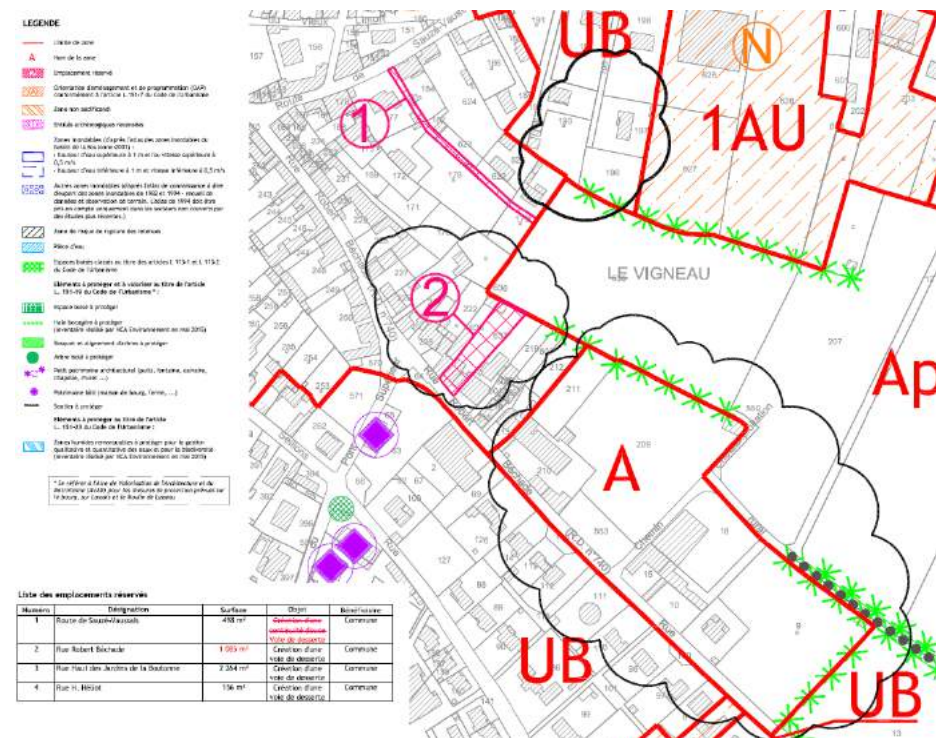
De la même manière, l'emplacement réservé n°5 est supprimé, le projet d'urbanisation du vallon du Vigneau étant abandonné.

Enfin, le siège d'exploitation, situé le long de la rue R. Béchage, était inscrit en zone agricole dans le dossier d'arrêt du projet de PLU, règlement permettant l'évolution des exploitations agricoles. Hors, ce siège a été classé, par erreur, en zone Ap dans le dossier d'approbation. Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de reclassé cette exploitation en zone agricole A.

Plan avant modification



Plan après modification



Numéro	Désignation	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	Route de Sauzé-Vaussais	498 m²	Création d'une continuité douce Voie de desserte	Commune
2	Rue Robert Béchade	1 085 m²	Création d'une voie de desserte	Commune
3	Rue Haut des Jardins de la Boutonne	2 264 m²	Création d'une voie de desserte	Commune
4	Rue H. Hétiot	156 m²	Création d'une voie de desserte	Commune