

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU
DE MELLE (79)**

Pièce n°1 : Rapport de présentation

MAI 2024

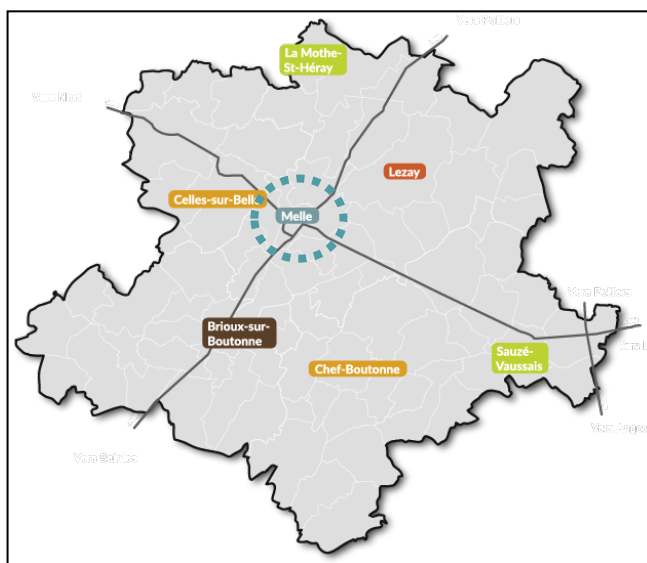
SOMMAIRE

Introduction.....	3
1) Cadre juridique et réglementaire	7
2) Contenu des modifications	10

Introduction

Melle (6 018 habitants – Insee 2020) est une commune nouvelle qui résulte de la fusion le 1^{er} janvier 2019 de plusieurs communes, dont Saint-Martin-lès-Melle. Elle est située dans le département des Deux-Sèvres (79), en Région Nouvelle-Aquitaine, et fait partie de la Communauté de Communes Mellois en Poitou (62 communes et 47 387 habitants).

La commune nouvelle de Melle est couverte par les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales des anciennes communes qui la constituent.



Commune de Melle au sein du périmètre intercommunal

Le PLU de l'ancienne commune de Melle a été approuvé le 24 janvier 2007. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 26 février 2014, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 12 décembre 2016, d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 24 septembre 2018 et d'une modification simplifiée n° 3 approuvée le 26 novembre 2018.

La Communauté de Communes Mellois en Poitou est compétente depuis le 1er janvier 2017 dans l'élaboration et la gestion des PLU.

Elle a prescrit, en date du 01 juillet 2021, l'élaboration d'un PLU Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), dont l'approbation est prévue fin 2025/début 2026. Toutefois, pendant l'élaboration du PLUI-H, il est toujours possible de procéder aux évolutions des PLU communaux (à l'exception des révisions générales).

La commune nouvelle de Melle souhaite procéder à l'évolution des PLU de Melle et de l'ancienne commune de Saint-Martin-lès-Melle, afin de prendre en compte certains besoins apparus depuis l'approbation des PLU, et ainsi permettre la réalisation de projet, mais également pour adapter des dispositions dont l'application n'est pas satisfaisante et pour corriger une erreur constatée depuis l'approbation des PLU.

Pour cette raison, la Communauté de Communes Mellois en Poitou a prescrit, à la demande de la commune nouvelle de Melle lors du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, les procédures de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle, de modification n°2 et de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Martin-lès-Melle. En effet, la procédure d'élaboration du PLUI-H en cours ne permet pas d'amender à court terme ledit PLU.

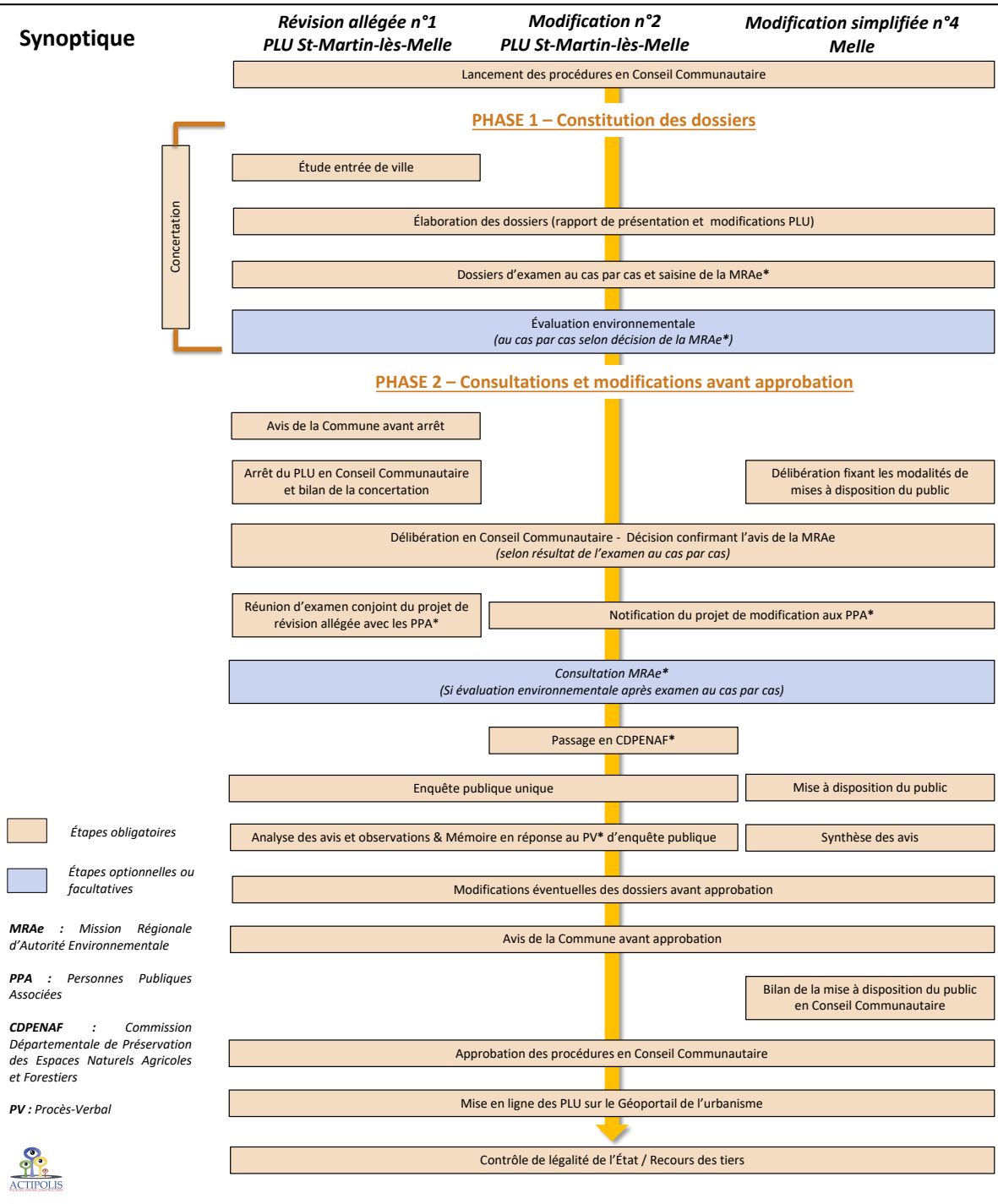
Ces trois procédures sont nécessaires au regard de la nature des évolutions envisagées. Elles font donc l'objet de dossiers distincts, mais se déroulent en parallèle, conformément au synoptique présenté à la page 5, permettant de mutualiser certaines étapes (délibération).

Le présent rapport de présentation expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de Melle, dans le cadre de **la procédure de modification simplifiée n°4**.

La procédure de modification simplifiée n°4 concerne plus particulièrement les périmètres suivants. Elle porte également sur une évolution du règlement écrit de la zone N.



Synoptique



1) Cadre juridique et règlementaire

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, car elle :

- Ne réduit pas un EBC

- Ne réduit pas une zone A ou N

→ Dans le cas présent, la réduction de la zone N au profit d'une zone UC entre dans le champ de la correction d'une erreur matérielle engendrée au cours de la reproduction graphique lors de la modification n°1 du PLU approuvé le 26 février 2014.

- Ne réduit pas 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

- Ne crée pas une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC

- N'ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser, 6 ans après sa création et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

- Ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

De plus, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prévoit une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de constructions ;

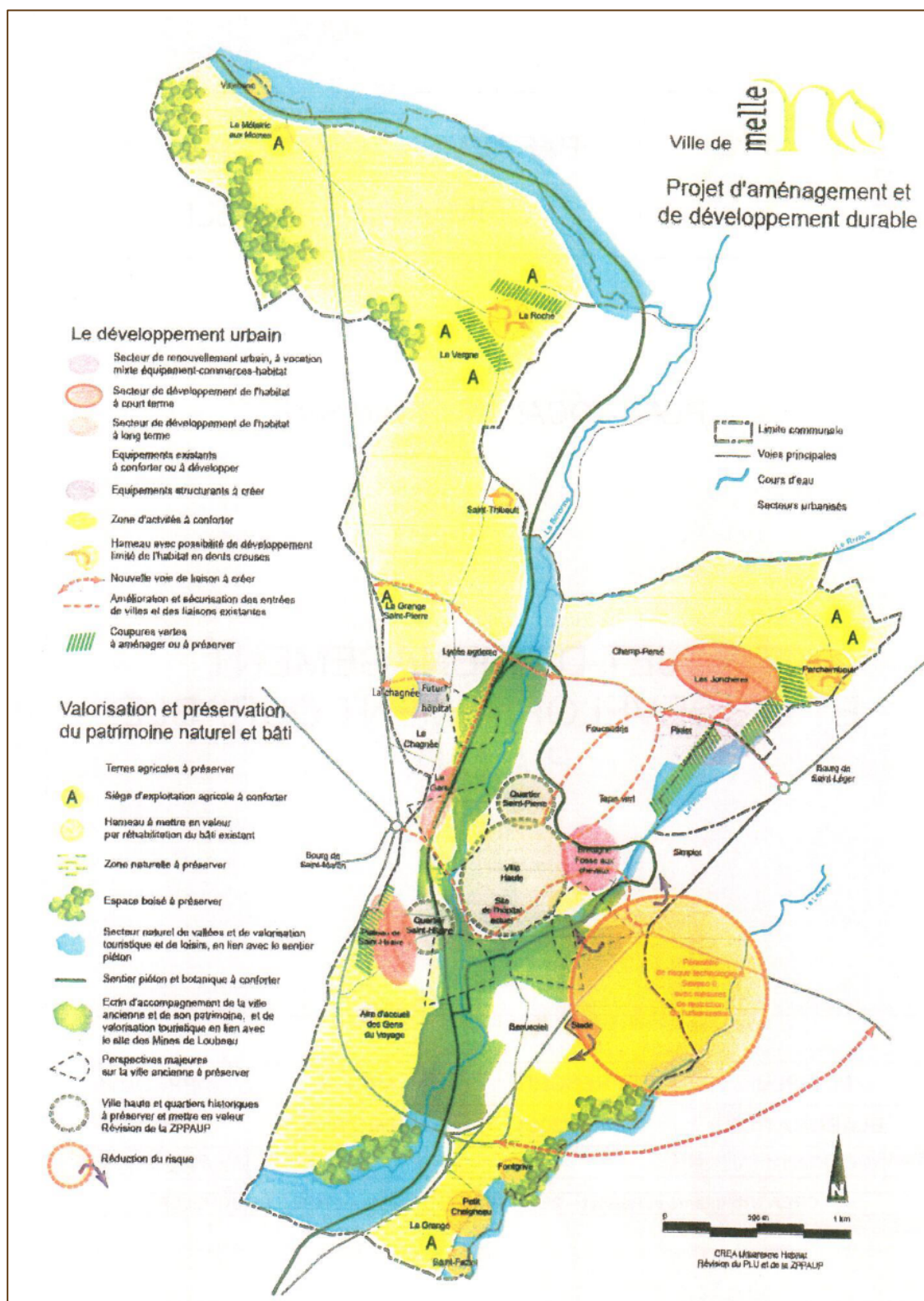
- Diminuer ces possibilités de construire ;

- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- Ne permet pas l'application de l'article L.131-9 CU

De ce fait, si la procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision ni de la modification de droit commun, elle peut prendre la forme d'une modification simplifiée.

Synthèse cartographique du PADD :



➔ Ces orientations resteront inchangées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°4.

Sensibilités environnementales

La commune de Melle est concernée par deux sites Natura 2000. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) de Carrières de Loubeau, inscrite au titre de la Directive habitat ; ainsi que la zone Natura 2000 – Directive Habitats Vallée de la Boutonne.

L'un des périmètre objet de la modification simplifiée n°4 est situé à environ 120 m de la zone naturelle protégée Carrières de Loubeau. Il ne présente pas d'incidences sur la zone.



Site Natura 2000 – Directive Habitats (Géoportail)

Le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'examen au cas par cas des PLU.

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Melle n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, car les évolutions ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative une site Natura 2000.

La modification simplifiée n°4 du PLU de Melle entre dans le champ de « l'examen au cas par cas ad-hoc », réalisé par la personne publique responsable ; c'est-à-dire la Communauté de Communes Mellois en Poitou. Ce dossier permet d'évaluer si les évolutions du PLU projetées sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement (risques, nuisances, biodiversité, etc.).

Selon les conclusions de cet examen ou après décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) la procédure pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale.

2) Contenu des modifications et leurs justifications

La procédure de modification simplifiée n°4 porte sur la modification du plan de zonage, du règlement écrit et sur la modification de l'OAP dite « la Fosse aux Chevaux ». Elle comporte les évolutions suivantes :

1/ Compléter le règlement de la zone N afin de mieux encadrer l'emprise au sol des constructions

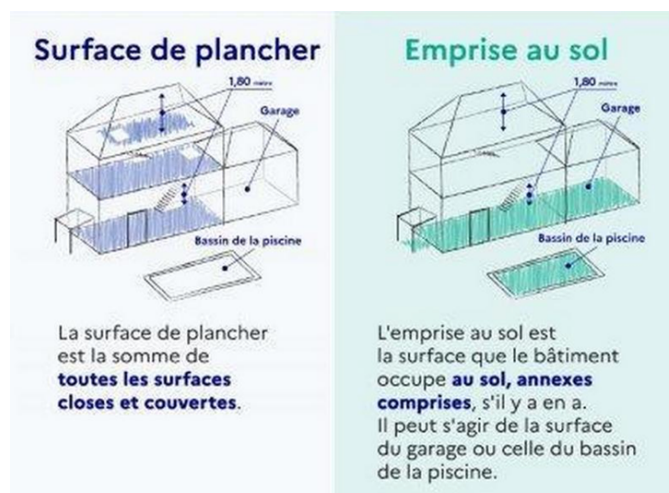
▫ Objectifs

La zone N correspond au « *secteur naturel du plateau, qui inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes sont autorisés* ».

La zone N comprend 4 sous-secteurs :

- Np : secteur naturel remarquable (inclut des sites Natura 2000)
- Nh : habitat rural (STECAL) : développement mesuré de l'habitat autorisé
- Ne : d'équipements culturels, sportifs et de loisirs (STECAL) : travaux d'aménagement de l'existant et camping
- Nv : STECAL : aire d'accueil des gens du voyage

Dans les zones N et Np l'emprise au sol n'est pas réglementée. Dans ces zones, le règlement autorise des extensions des constructions existantes (sauf en secteur Np) et des annexes qui se basent sur la surface de plancher (SDP). Cette seule disposition n'est pas adaptée à la vocation de cette zone car elle diffère de l'emprise au sol. À titre d'exemple, un garage ne constitue pas de la SDP, mais de l'emprise au sol. Or, la vocation de la zone N est d'être préservée au maximum.



Différence entre la notion de surface de plancher et d'emprise au sol

De ce fait, l'objectif de la modification simplifiée n°4 du PLU de Melle **est de mieux encadrer l'évolution du bâti**. C'est la raison pour laquelle les dispositions réglementaires de la zone N et Np du PLU de Melle sont complétées (article 2), afin notamment de prendre en compte les constructions qui génèrent de l'emprise au sol, mais pas de la surface de plancher.

Cette modification simplifiée n°4 vient également préciser la définition des « extensions » (Cf. Lexique National d'Urbanisme).

▫ Évolution du règlement écrit de la zone N

L'article N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS est modifié.

Afin de faciliter la lecture du règlement modifié, un code couleur est employé.

Les ajustements apportés au règlement dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLU apparaissent :

- en verts pour les ajouts.
- en rouge pour les suppressions

Les textes en noir sont issus du règlement en vigueur.

ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La **zone N** est un secteur naturel de plateau. Ce secteur inclut certains villages, dans lesquels une évolution de l'habitat existant et des changements de destination de constructions existantes, sont autorisés ➔ villages de Virlebanc, Métairie aux moines, Petit Chaigneau, Chantegrelet, Fontgrive, Saint-Faziol.

Il comprend également un secteur proche du centre ville et du site des Mines d'Argent des Rois Francs, soumis au risque lié à la présence de cavités souterraines.

La zone N comprend également les quatre sous-secteurs suivants :

- **secteur Np**, secteur naturel remarquable présentant un intérêt paysager et secteurs de vallée. Il inclut en partie les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau.

- **secteur Nh** : secteur d'habitat rural, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel un développement mesuré de l'habitat est autorisé, à la condition qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et sous réserve qu'il respecte les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, défini pour chaque village ➔ villages de La Roche, Saint-Thibault, Parchaimbault

- **secteur Ne** : secteur naturel d'équipements culturels, sportifs et de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel sont autorisés les travaux d'aménagement des installations existantes, sous condition ➔ le camping, la piscine d'été et le Site des Mines d'Argent des Rois Francs

- **secteur Nv** : secteur, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel on autorise les installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages et qu'elles respectent les règles particulières d'implantation et d'aspect extérieur des constructions (constructions à simples rez-de-chaussée, définition des volumes et des hauteurs, emprise au sol,...) et de traitement des VRD (voiries, clôtures, traitement paysager)

Certains secteurs naturels comportent un indice 4 indiquant qu'ils sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP, et qu'ils sont constitutifs de l'écrin du patrimoine protégé ou en co-visibilité avec les monuments historiques. Ils incluent, en partie, les espaces classés en site Natura 2000 des Grottes de Loubeau. Dans ces secteurs, les prescriptions du règlement de la ZPPAUP s'imposent aux autorisations d'occupation des sols en tant que servitude. Les règles applicables concernant l'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur, et les espaces non bâtis et les plantations, sont celles de la ZPPAUP (voir Titre III).

Les quatre principales perspectives paysagères identifiées par la ZPPAUP sont représentées, sur les plans du PLU par quatre cônes de vue (A, B, C et D). Dans le premier plan des cônes de vue, l'occupation du sol est réglementée par le règlement de la ZPPAUP.

Dans les secteurs couverts par la trame zone inondable figurant sur le document graphique, correspondant à la zone d'aléa fort du risque d'inondation, les constructions autorisées devront respecter des prescriptions particulières.

Pour les parcelles situées dans les périmètres de risques technologiques Seveso II lié aux activités industrielles (délimitation précisée sur le plan de zonage réglementaire) avec mesures de restrictions de l'urbanisation, se référer également aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Le PPRT s'impose en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est consultable dans les annexes du présent PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments et éléments intéressants repérés au titre de l'article L 123-1-5-7ème.

Les préconisations de l'article R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, précisant que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » sont applicables aux abords des sites et zones archéologiques.

I - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont admis :

L'aménagement des constructions existantes à condition :

- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que ces constructions disposent d'un accès hors d'eau,
- que le premier niveau de plancher soit hors d'eau,
- de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire dans la zone inondable.

Les bâtiments annexes (garage, abris de jardins...) aux constructions existantes ne sont pas autorisés en zone inondable.

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale –
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation – Juillet 2018
Règlement écrit

III – Dans tous les secteurs

1 - Dans la zone N

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension* mesurée des habitations existantes limitée à 50 % de la Surface Plancher. des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. De plus, il est recommandé de veiller à limiter l'emprise au sol de ces aménagements et extensions.
Pour les aménagements et extensions qui ne créaient pas de surface de plancher, celles-ci sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration à condition que le bâtiment soit construit en dur, édifié depuis plus de 10 ans et avec un souci d'intégration dans l'environnement,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les bâtiments annexes aux habitations et activités sont autorisés (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

- 60 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 80 m² d'emprise au sol,
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les piscines à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.

Les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).

** Pour rappel (Cf. Lexique national d'urbanisme) : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

2- Dans les secteurs Np et Np⁴

Sont admis :

- l'aménagement de constructions existantes
- le changement de destination en logements, bureaux, hébergements touristiques (gîtes, ...), restauration, à condition que le bâtiment soit construit en dur et édifié avant 1950 et avec un souci d'intégration dans l'environnement.
- les bâtiments annexes aux habitations, activités et constructions et installations nécessaires aux équipements publics de défense et de sécurité (garage, abris de jardins...) ainsi que les abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage, dans la limite de :

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale –
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation – Juillet 2018
Règlement écrit

- 20 m² de Surface Plancher. supplémentaire par rapport à la Surface Plancher. existante à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol,**
- à condition que ces constructions soient implantées à une distance inférieure à 20 m des bâtiments dont ils dépendent.
- les aménagements légers non pérennes, de type terrasse, espace poubelle, etc., liés aux constructions et- installations nécessaires aux équipements de défense et de sécurité.

à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de respecter le règlement sanitaire départemental.

Sont admis également :

- les installations complémentaires d'intérêt collectif nécessaire au traitement des eaux usées, de nature à réduire les rejets dans le milieu naturel, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.
- les ouvrages, ainsi que des affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des infrastructures routières (déviation de la RD 948).
- les cheminements piétonniers, cyclables et équestres, non bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte :
 - o à la préservation des zones humides,
 - o plus généralement, au caractère des lieux, d'un point de vue historique, paysager ou environnemental,
 - o et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.
- les réaménagements des voies existantes, des espaces publics existants et du stationnement public existant. Ces réaménagements ne devront pas faire augmenter l'imperméabilité des sols.

3 - Dans le secteur Nh

Sont admises les constructions et installations citées au paragraphe précédent, pour le secteur N, dans les mêmes conditions.

En outre, sont admises les constructions neuves à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- de respecter le règlement sanitaire départemental
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

4 - Dans le secteur Ne

Dans le secteur du camping, sont admis :

**Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation - Juillet 2018
Règlement écrit**

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisirs de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur de la piscine d'été, sont admis :

- les travaux d'aménagement des installations existantes destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions et installations d'équipement de loisir de plein air, sous réserve de ne pas augmenter la taille du bassin,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Dans le secteur du Site des Mines d'Argent des Rois Francs :

- les travaux d'aménagement des installations muséographiques, d'accueil du public destinés à leur mise aux normes,
 - l'extension mesurée des constructions,
 - les constructions neuves dans le cadre du développement de l'équipement,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Sont admis également :

- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics,
- à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

5- Dans le secteur Nv

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels ou paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des installations d'intérêt collectif ainsi qu'aux installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, transport et collecte des Services Publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

Confer. article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

1. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sont interdits sur les voies à grande circulation et les sentiers de randonnées.

Commune de MELLE - Modification simplifiée n°4 n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale -
ERRATUM du 07/09/2018
Dossier d'approbation - Juillet 2018
Règlement écrit

2/ Modification de l'OAP « La fosse aux Chevaux »

▫ Objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur de la « Fosse aux chevaux » poursuit 4 grands objectifs.

Une grande partie de cette zone a déjà été aménagée (emplacement 1/ « *Urbanisation à vocation d'habitat groupé en accession ou locatif* ») (permis d'aménager en 2014).

Cependant, celle-ci prévoyait également, à l'emplacement n°3, la « *restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipements* » d'un îlot et face à cet îlot, de l'autre côté de la rue du Tapis Vert, l'aménagement d'une placette et d'un parc de stationnement (voir figure 1 p 19).

Aujourd'hui, le projet a évolué sur ces emprises. Il est envisagé un projet de résidence adaptée aux personnes âgées et à mobilités réduites sur l'emprise identifiée sur l'OAP comme à vocation de « placette et parc de stationnement ». (voir figure 1 p 19)

En l'état de l'OAP, le projet n'est donc pas réalisable. De ce fait, il est proposé de modifier l'OAP et d'inverser l'emprise n°3 initialement destinée à la « *Restructuration à vocation mixte d'habitat et d'équipement* », avec l'emprise destinée à l'aménagement d'un parc de stationnement et placette.

L'espace de la zone n°3 devient ainsi un espace de respiration en continuité d'une coulée verte existante, ce qui est plus cohérent. (voir figure 2 p 19)

De plus, la vocation mixte d'habitat et d'équipement est remplacée par « *secteur à vocation d'habitat adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite* » afin de rendre compatible l'OAP avec le projet.

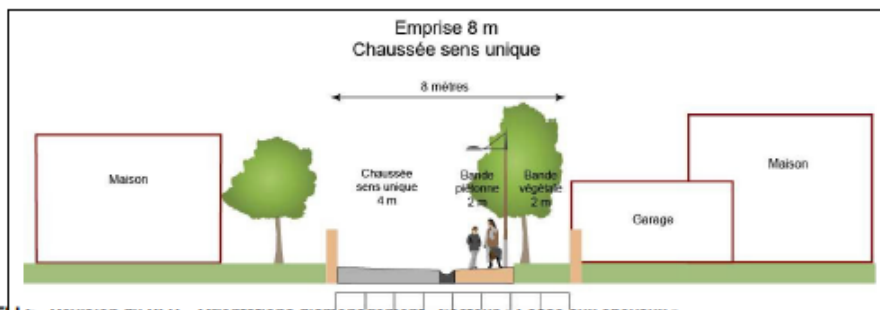
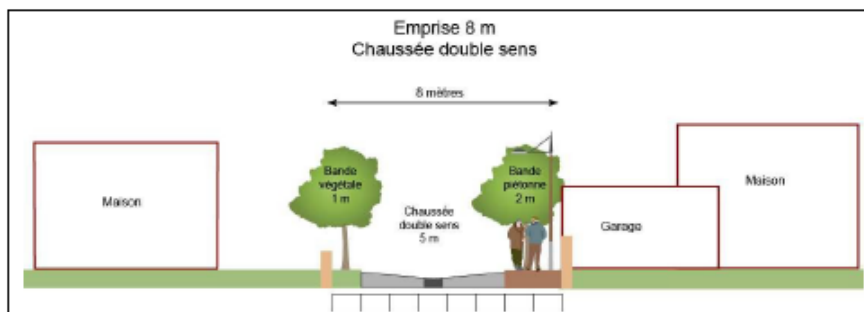
Par ailleurs, les emplacements réservés qui avaient été modifiés dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLU de Melle, ont été mis à jour dans l'OAP.

2- Principes qualitatifs de la zone à urbaniser et orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement du secteur de la Fosse aux Chevaux, poursuivent quatre objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une parcelle encore non bâtie à proximité du centre ville, afin d'y aménager un nouveau petit quartier d'habitat mixte (accession et locatif) dense, sous forme d'opération groupée, d'une trentaine de maisons de villes ou de petits collectifs, avec un objectif de qualité et de création architecturale contemporaine et de prise en compte du développement durable (utilisation des énergies renouvelables, ...). **Cet aménagement a été réalisé (Permis d'Aménager obtenu en 2014).**
- Afin de proposer une offre de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, dans ce secteur proche du centre ville, 20 % au moins des logements de l'opération devront être adaptés (situation en rez-de-chaussée avec équipement et aménagements intérieurs adaptés, accessibilité des espaces non bâtis, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite...)
- ~~- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière afin de sécuriser la circulation de la rue du Tapis Vert (en limitant le transit de véhicules dans le secteur compris entre la Mairie et le parc de la Garenne) et de répondre aux besoins de stationnement à proximité des salles municipales du quartier de la Mairie;~~
- ~~- A long terme, dégager un îlot à vocation mixte d'équipements, commerces et habitat, sur l'emplacement de la salle de la Jabotière et les parcelles 7 et 8,~~
- Restructurer le secteur de la salle de la Jabotière, afin de permettre l'aménagement d'un espace public paysager.
- Préserver la qualité du paysage et les éléments du patrimoine dans les aménagements (murets en pierres notamment).

Principe de profil des voies de desserte interne des opérations



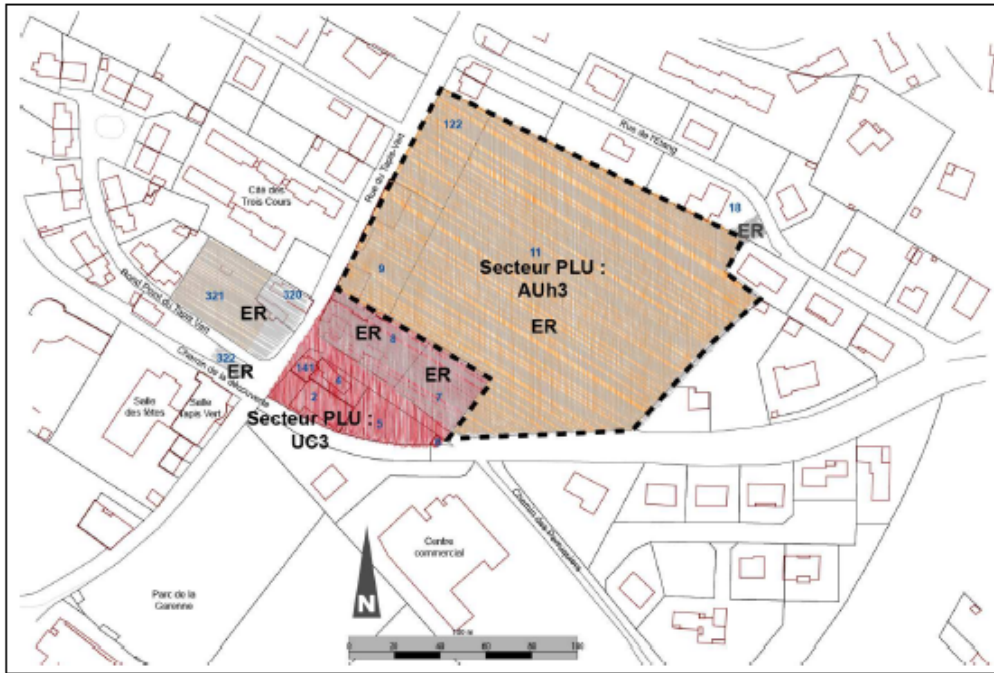
MELLE - Révision du PLU - Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »
MELLE - Modification simplifiée n°4 - Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »

3

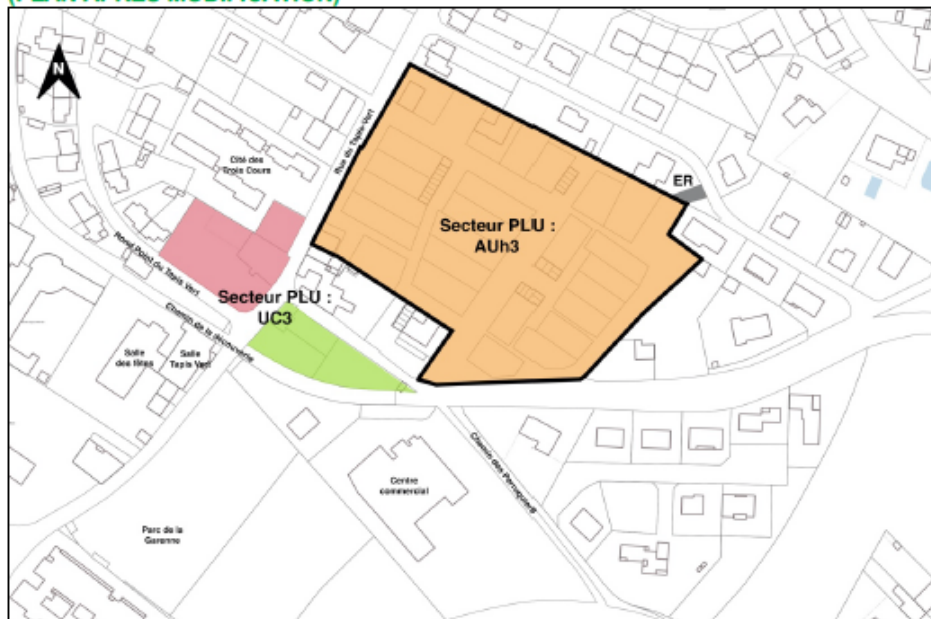
~~A cette fin, l'emplacement réservé existant va être complété par la création de trois nouveaux emplacements :~~

- Le périmètre fait l'objet d'un emplacement réservé :**
- parcelle 18 (en partie) : aménagement d'une liaison piétonne

(PLAN AVANT MODIFICATION)



(PLAN APRÈS MODIFICATION)



MELLE - Révision du PLU – Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »
 MELLE – Modification simplifiée n°4 - Orientations d'aménagement - Secteur « Fosse aux chevaux »

7

3/ Réduire une zone N au profit d'une zone UC afin de corriger une erreur matérielle

▫ Objectif

Les parcelles AL 233, 234 et 235 (ancienne parcelle AL233 désormais divisée en 3) étaient classées en zone UC au PLU de Melle approuvé en 2007. Cependant, la parcelle AL 233 et en partie les parcelles AL 234 et 235 ont été intégrées à la zone N lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU de Melle le 26 février 2014. Or, le périmètre était déjà occupé par **une habitation construite en 2013, soit avant l'approbation de la modification n°1 du PLU.**

Vue aérienne – Géoportail SPOT 6 (2014)



Zonage du PLU approuvé en 2007

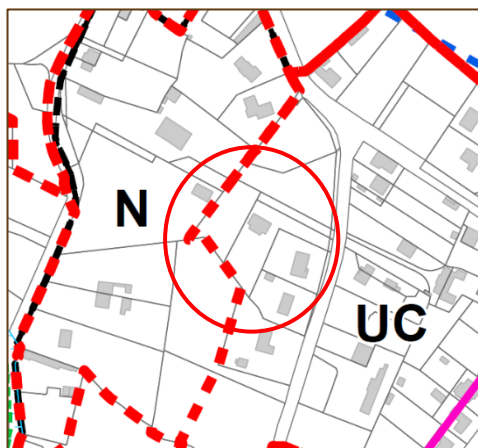


Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°4 a pour objet de réduire la zone N au profit d'une zone UC, afin de **corriger cette erreur matérielle survenue à la suite de la modification n°1 du plan de zonage en 2014.**

Le plan de zonage sera modifié de la manière suivante :



Plan de zonage après modification n°1 approuvé en 2014



Plan de zonage après la modification simplifiée n°4

Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage : modification simplifiée n°4

Zones	Sous-zones	PLU en vigueur	MS n°4	Évolution (ha)
		Surfaces en ha	Surfaces (ha)	
UA1		29,02	29,02	-
UB2		15,27	15,27	-
UC		121,09	121,36	+0,27
<i>dont</i>	UC3	25,75	25,75	-
UE		30,96	30,96	-
<i>dont</i>	UE2	3,3	3,3	-
<i>dont</i>	UE3	3,42	3,42	-
UX		55,87	55,87	-
<i>dont</i>	UXa	8,11	8,11	-
<i>dont</i>	UXa3	0,32	0,32	-
<i>dont</i>	UXb	47,44	47,44	-
AU		38,05	38,05	-
<i>dont</i>	AU3	4,79	4,79	-
<i>dont</i>	AUe	6,47	6,47	-
<i>dont</i>	AUh	19,98	19,98	-
<i>dont</i>	AUh3	1,71	1,71	-
<i>dont</i>	AUXa	3,74	3,74	-
A		368,16	368,16	-
N		317,08	316,81	-0,27
<i>dont</i>	Ne	1,27	1,27	-
<i>dont</i>	Ne4	5,39	5,39	-
<i>dont</i>	Nh	14,55	14,55	-
<i>dont</i>	Np	59,87	59,87	-
<i>dont</i>	Np4	87,66	87,66	-
<i>dont</i>	Nv	1,81	1,81	-