COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
MELLOIS EN POITOU

MODIFICATION N°4 DU PLU DE SAINT-ROMANS-LÈS-MELLE (79)

Pièce n°1 : Rapport de présentation

OCTOBRE 2022

Saint-Romans-lès-Melle
DEUX-SÈVRES

Mellois en POITOU
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SOMMAIRE

Introduction 3

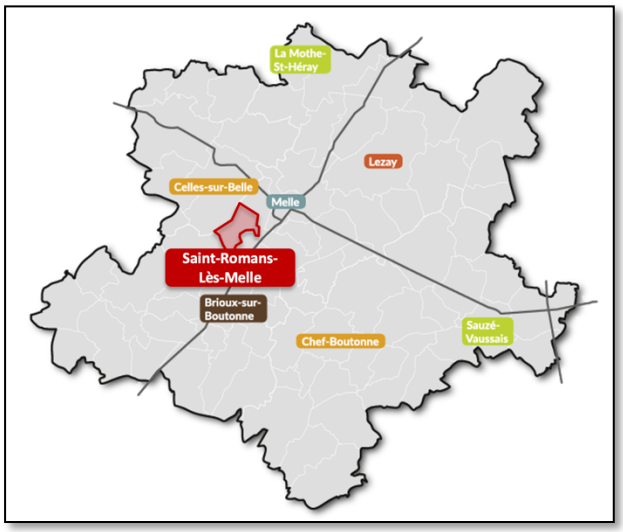
1) Cadre juridique et règlementaire 6

2) Contenu des modifications 9

Introduction

Saint-Romans-Lès-Melle (711 habitants – Insee 2019) est située dans le Département des Deux-Sèvres (79), en Région Nouvelle-Aquitaine. Elle fait partie de la Communauté de Communes Mellois en Poitou (62 communes et 47 614 habitants).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Romans-Lès-Melle a été approuvé le 06 mars 2008. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (modifications simplifiées et modifications), dont la dernière, modification simplifiée n°4, a été approuvée le 17 décembre 2020.



Saint-Romans-Lès-Melle au sein du périmètre intercommunal

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de Communes Mellois en Poitou est compétente 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 en 2026. Toutefois, pendant l'élaboration du PLUI-H, il est toujours possible de procéder à des évolutions de PLU communaux pour tenir compte des besoins, enjeux et projets des communes (à l'exception des révisions générales).

Or, la commune de Saint-Romans-les-Melle souhaite procéder à quelques évolutions de son PLU afin notamment de corriger certaines erreurs matérielles constatés lors son application et pour faire évoluer des dispositions règlementaires qui ne sont pas adaptées à la réalité des terrains.

À ce titre, la Communauté de Communes Mellois en Poitou a lancé simultanément en Conseil Communautaire en date du 22 septembre 2022, deux procédures d'évolution du PLU de Saint-Romans-Lès-Melle : une modification n°4, objet du présent dossier, et une révision allégée n°1, qui fait l'objet d'un autre dossier. En effet, la procédure d'élaboration du PLUI-H en cours ne permet pas d'amender à court terme le PLU de Saint-Romans-les-Melle.

La procédure de modification n°4 porte sur plusieurs points : réduction d'une zone AUh, mise à jour des emplacements réservés, correction d'une erreur matérielle et création / extension de STECAL.

Deux procédures sont en effet nécessaires au regard de la nature des évolutions envisagées, la procédure de modification ne permettant pas de réduire une zone agricole (A).

Ces deux procédures font donc l'objet de dossiers distincts, mais se déroulent en parallèle, conformément au synoptique présenté à la page 4, permettant de mutualiser certaines étapes (délibération, enquête publique).

Le présent rapport de présentation expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Romans-Lès-Melle dans le cadre de la procédure de modification n°4. Il se divise en deux parties justifiant le choix du recours à cette procédure et présentant les évolutions apportées au PLU.

Synoptique

Révision Allégée n°1	***Modification n°4***
Lancement des procédures en Conseil Communautaire	
Dossiers d'examen au cas par cas	
Constitution des pièces des dossiers (rapport de présentation, dossier CDPENAF) modifications PLU	
Concertation obligatoire	Concertation
Évaluation environnementale *(au cas par cas après décision de la MRAe)*	Évaluation environnementale *(au cas par cas après décision de la MRAe)*
Arrêt du PLU en Conseil Communautaire et bilan de la concertation	
Réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée avec les PPA	Notification du projet de modification aux PPA
Consultation MRAe (Si évaluation environnementale après examen au cas par cas)	*Consultation MRAe (Si évaluation environnementale après examen au cas par cas)*
Passage en CDPENAF	
Enquête publique unique	
Mémoire en réponse au PV d'enquête publique et modifications éventuelles des dossiers	
Approbation des procédures en Conseil Communautaire	
Mise en ligne du PLU sur le Géoportail de l'urbanisme	
Contrôle de légalité de l'État / Recours des tiers	

Étapes obligatoires

Étapes optionnelles

***MRAe** : Mission Régionale d'Autorité Environnementale*

***PPA** : Personnes Publiques Associées*

***CDPENAF** : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*

***PV :** Procès-Verbal*

ACTIPOLIS

Les évolutions du plan de zonage concernent les périmètres suivants

Secteurs concernés par la modification n°4

1) Cadre juridique et règlementaire

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions envisagées n'entrent pas dans le champ d'application de la révision du PLU, car elles n'ont pas pour effets de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- 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

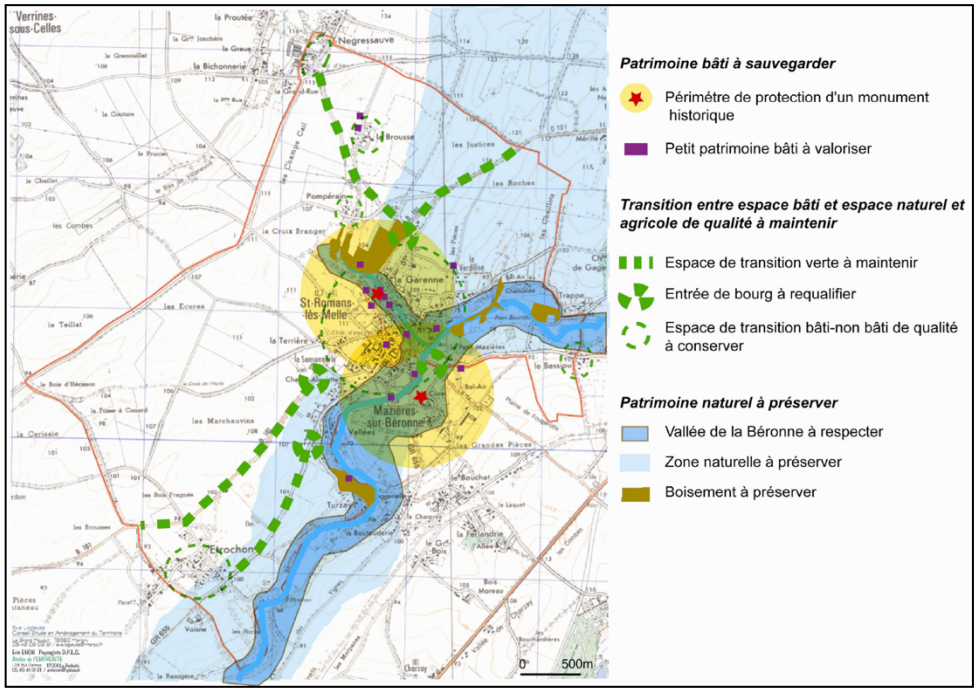
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Le PADD du PLU de Saint-Romans-Lès-Melle se décline en deux grands axes :

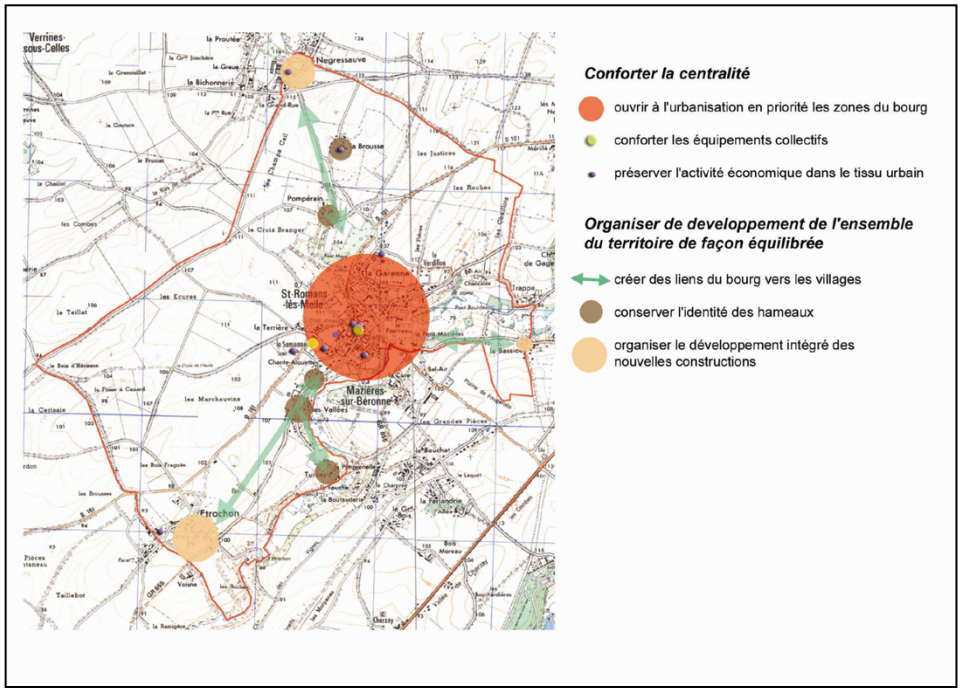
- **Axe 1** : La valorisation et la protection de son patrimoine

  - La protection du patrimoine bâti
  - Le paysage de transition entre les espaces bâtis
  - La préservation de l'espace naturel



- **Axe 2** : Le développement équilibré de l'ensemble de son territoire

  - Le confortement du bourg centre
  - L'organisation de l'ensemble du territoire



La procédure ne peut pas revêtir une forme simplifiée, car elle a notamment pour objet de réduire la superficie d'une zone à urbaniser (AU). Elle prend donc la forme d'une procédure de modification de droit commun.

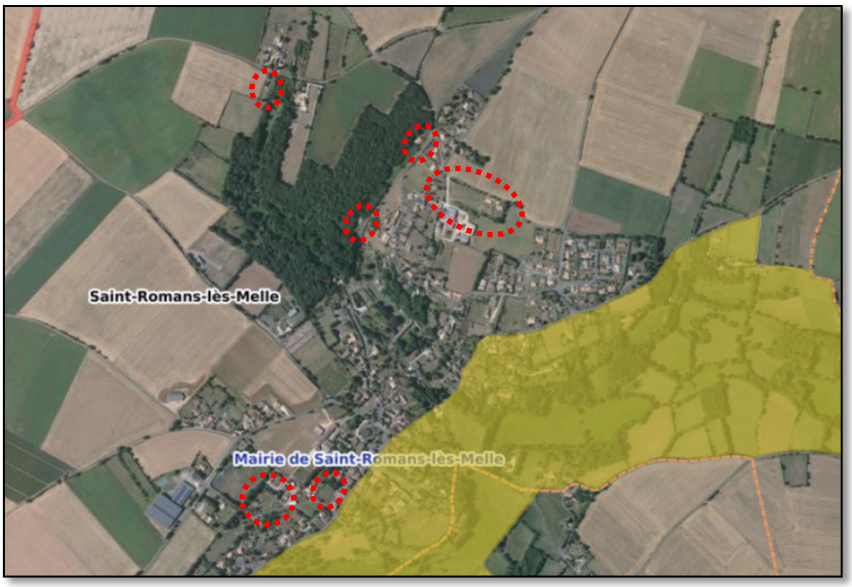
- **Sensibilités environnementales**

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 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.

Les procédures ne relevant pas du champ de l'évaluation environnementale systématique doivent faire l'objet d'un examen dit « au cas par cas » qui est réalisé par « la personne publique responsable », c'est-à-dire la Communauté de Communes Mellois en Poitou.

Cet « auto-examen » ayant conclu que la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de modification n°4 n'était pas nécessaire, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisi.



Site Natura 2000

Emprise concernée

Emprise concernée par la modification n°4 (Géoportail)

La procédure de modification n°4 nécessite un passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), car elle porte sur l'extension et la création de STECAL.

2) Le contenu des modifications et leurs justifications

Les évolutions liées à la présente procédure de modification n°4 du PLU portent uniquement sur les documents règlementaires (OAP, plan de zonage et règlement).

- **Mettre à jour les emplacements réservés**

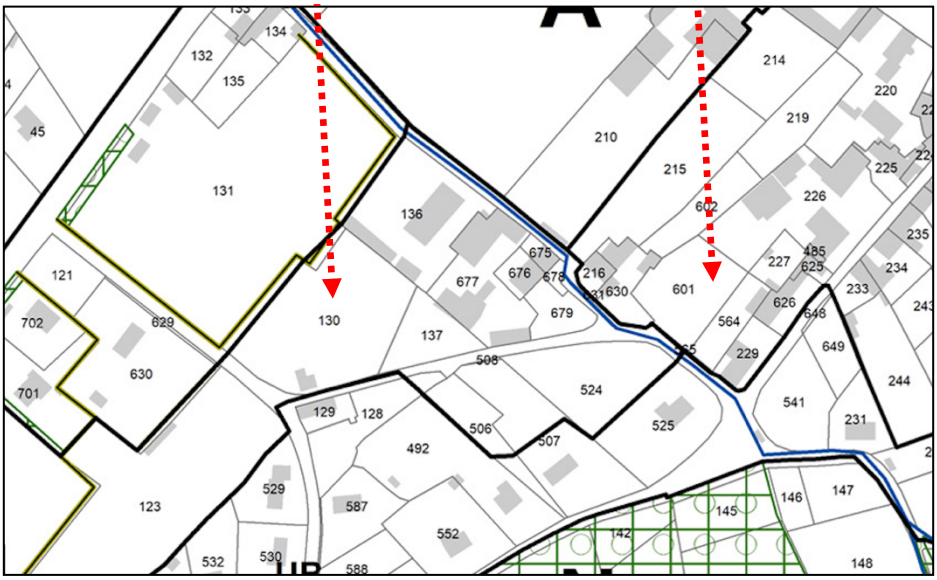
Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- N°3 – Équipement public : cet emplacement jouxte le stade, mais le projet a été abandonné. Il n'y a donc plus lieu de maintenir cet emplacement réservé.

- N°4 – École : le projet a évolué et sera réalisé sur un autre terrain. Il n'est donc plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.

Extrait du plan de zonage avant

Extrait du plan de zonage après



- **<u>Correction d'une erreur matérielle</u>**

Une erreur matérielle a été constatée à l'article 11 de la zone UB, relatives aux ouvertures.

Cette règle, également inscrite à la zone UA, exige des « ouvertures rectangles à dominante verticale ». Cependant, la formulation H=2/3 de la largeur produit l'inverse.

Il est donc proposé de revoir cette règle en reprenant la rédaction de l'article UA, tout en ajoutant un schéma explicatif.

<u>Extrait du règlement avant</u> :

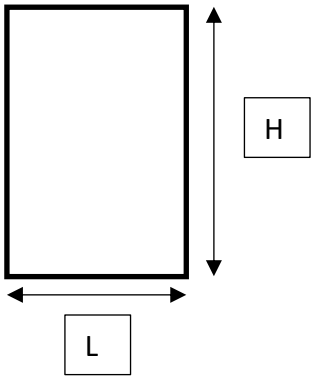
<u>Sont exigés :</u>

- des ouvertures rectangles à dominante verticale (H=2/3 de la largeur),

<u>Extrait du règlement après</u> :

<u>Sont exigés</u> :

- des ouvertures rectangles à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur)



L = 2/3 H

- **<u>Réduire la superficie d'une zone à urbaniser dans le secteur de la Garenne (AUh)</u>**

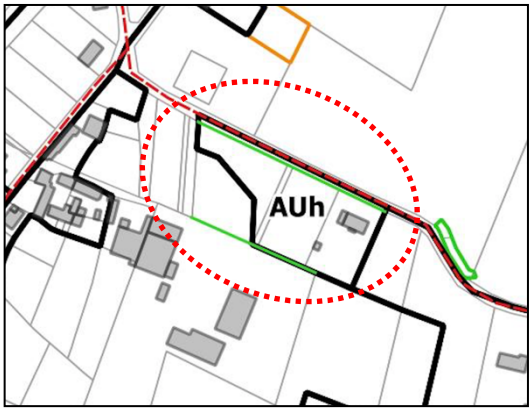
Les parcelles ZC 118 et ZC 119, qui ne sont pas bâties, sont intégrées à la zone agricole (A) (0,22ha), afin de pérenniser l'exploitation agricole qui est à proximité et ainsi éviter d'éventuels conflits d'usage, la zone AUh étant destinée à l'habitat.

Vue vers l'exploitation agricole depuis la dernière maison (Photo Actipolis)

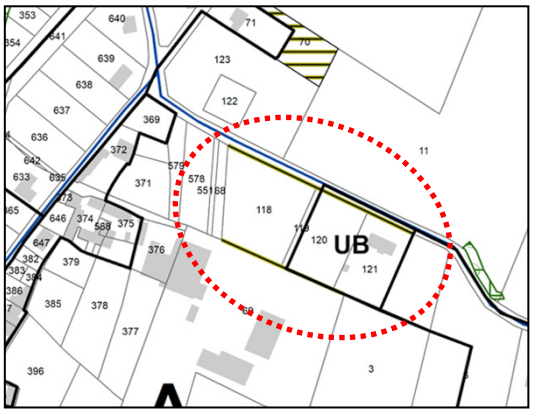
Lors de l'élaboration du PLU en 2008, l'exploitation devait être déplacée. Cependant, celle-ci s'est transformée et est restée en place. Dans ces conditions, la zone AUh est trop proche, d'où la nécessité de la réduire afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions.

Les deux parcelles bâties (ZC 120 et ZC 121) sont classées en zone UB (0,44 ha).

Extrait du plan de zonage avant



Extrait du plan de zonage après



- **<u>Étendre un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le secteur de Pompérrain</u>**

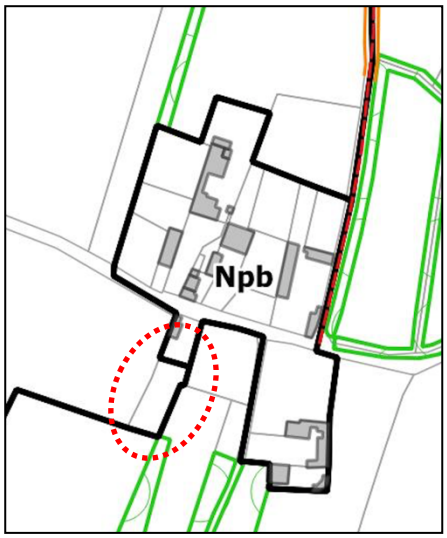
L'objectif de cette évolution est d'étendre un STECAL sur le hameau de Pompérrain, classé en Npb, (parcelle A 335), afin de tenir compte de l'occupation réelle de la parcelle, dont le jardin, le système d'assainissement et le garage ne sont pas classés dans le même zonage (A) que le bâti (Npb).

Cette évolution doit donc permettre de régulariser la situation, alors que la parcelle était déjà en l'état avant l'élaboration du PLU de 2008.

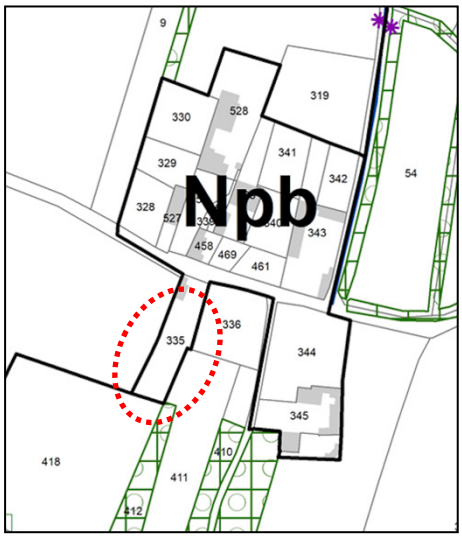
Vue aérienne 2002 (Remonter le temps – IGN)

Il est donc proposé de classer l'ensemble de la parcelle A 335 en zone Npb (0,1 ha).

Extrait du plan de zonage avant



Extrait du plan de zonage après



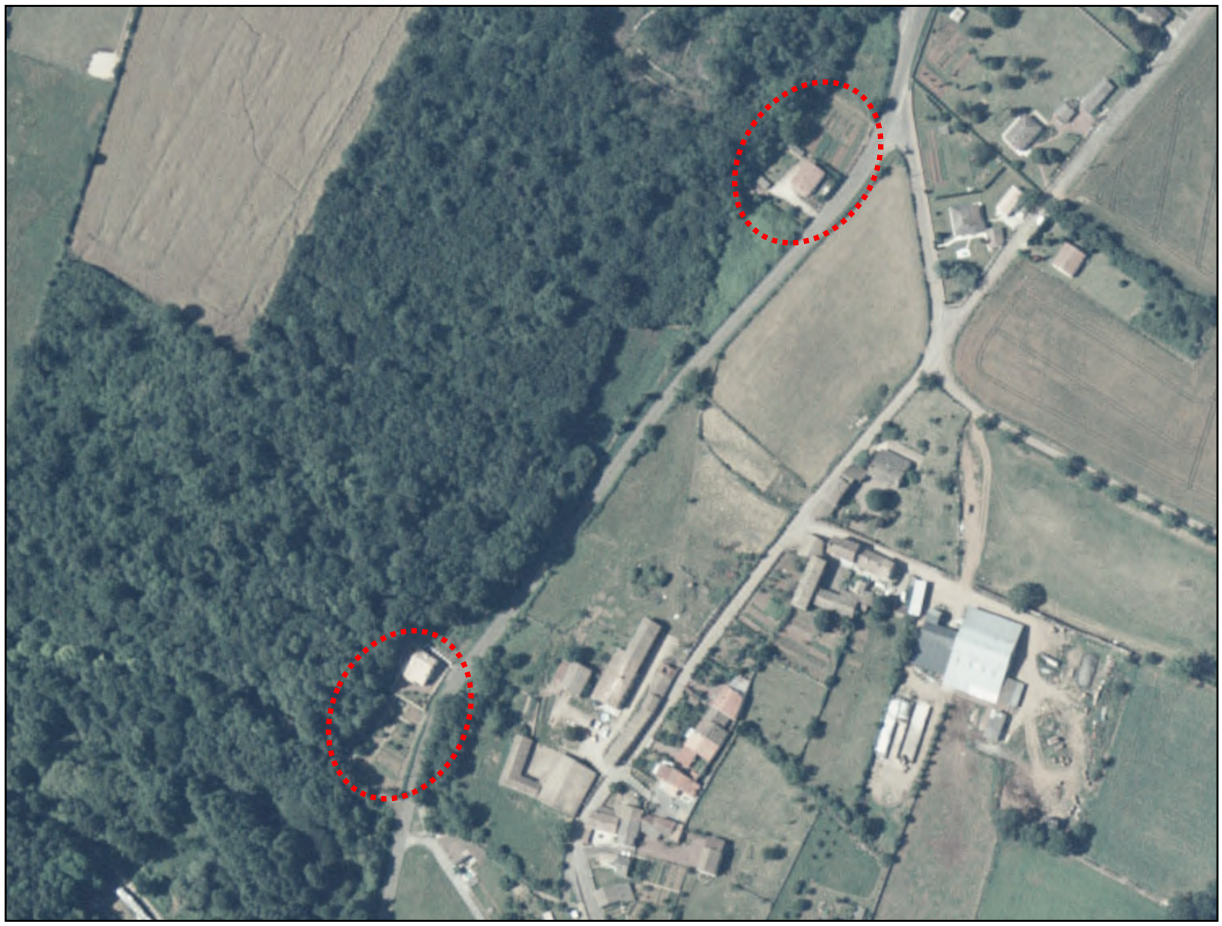
- **<u>Créer deux Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) autour d'habitations isolées</u>**

Cette évolution concerne la création de deux STECAL autour de deux habitations isolées (parcelles A 351 et A 453) dans le secteur des Bois de la Garenne, qui sont au PLU actuel classées en zone naturelle (N), pourtant préexistantes à l'élaboration du PLU en 2008.

Ce classement en zone N ne permet pas aux propriétaires de déposer des autorisations d'urbanisme, nécessaire notamment pour l'entretien du bâti.

Il est donc proposé de classer le bâti et jardin associé en Npb.
Les dispositions de la zone Npb encadrent strictement les possibilités de construire. Ainsi, au sein de cette zone sont **seulement admises les occupations et utilisations suivantes** :

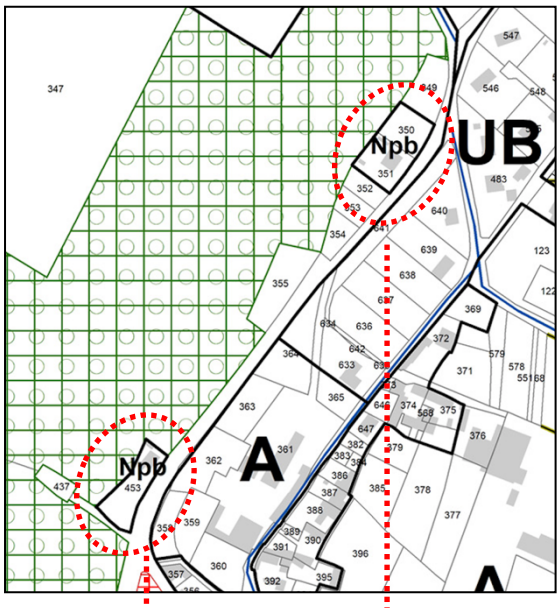
- ***Réfection, rénovation, entretien des bâtiments existants***
- *Le changement d'affectation à usage d'habitation, de bâtiments de structure ancienne de qualité, possédant les murs ou le toit en bon état de conservation*
- ***Extension contiguë aux constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur SDP***
- *Les annexes aux constructions existantes implantées à proximité des constructions existantes*
- *La construction de piscine pour les habitations existantes, sur le même îlot de propriété et à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation*



Vue aérienne 2002 (Remontée le temps- IGN)

Extrait du plan de zonage avant

Extrait du plan de zonage après



0,12 ha

0,19 ha

- **<u>Modification de l'OAP la Garenne</u>**

L'objectif de cette évolution est de mettre en cohérence l'OAP la Garenne avec le plan de zonage modifié, afin de prendre en compte l'évolution :

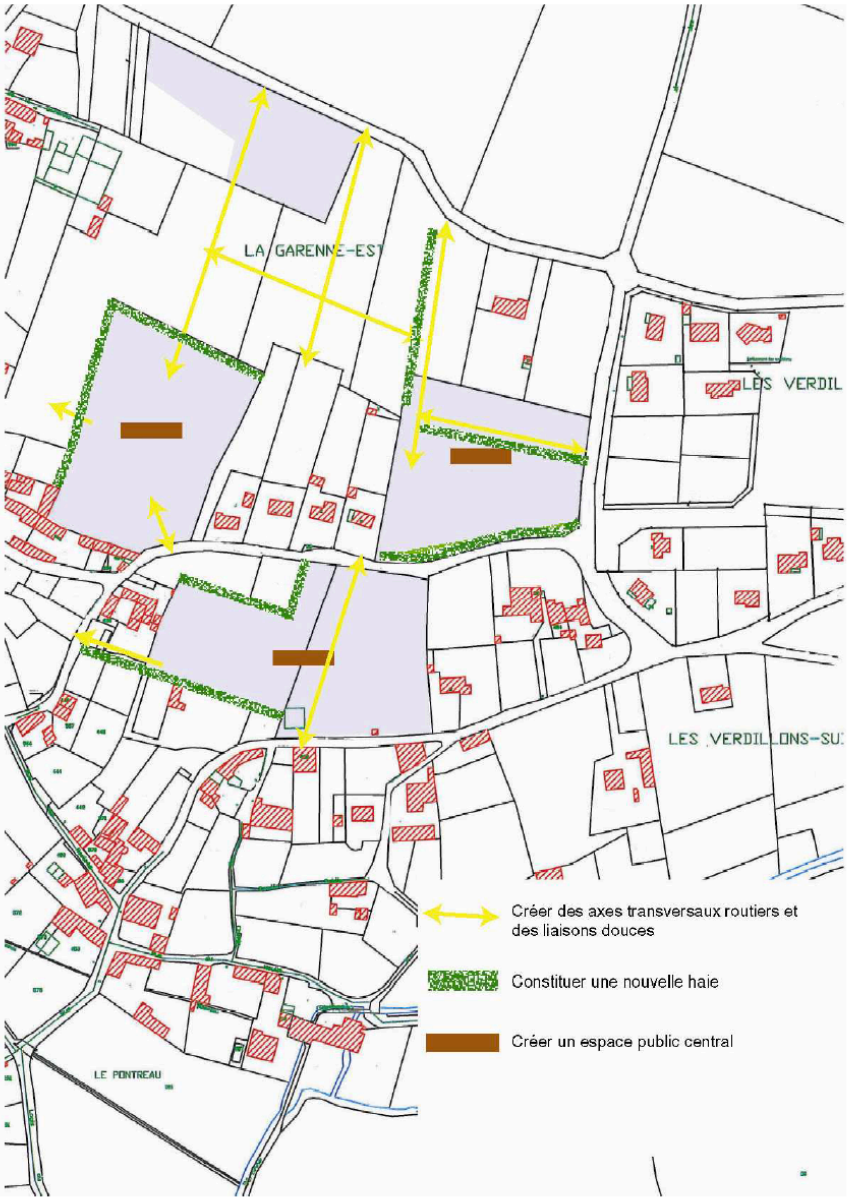
- de la zone AUh, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLU ;

- du zonage sur ce secteur effectuée lors des précédentes procédures d'évolution du PLU, sans que l'OAP n'ait été modifiée ;

- des secteurs aménagés depuis l'approbation du PLU en 2008.

Ne reste donc concerné uniquement le secteur qui n'a pas encore été aménagé.

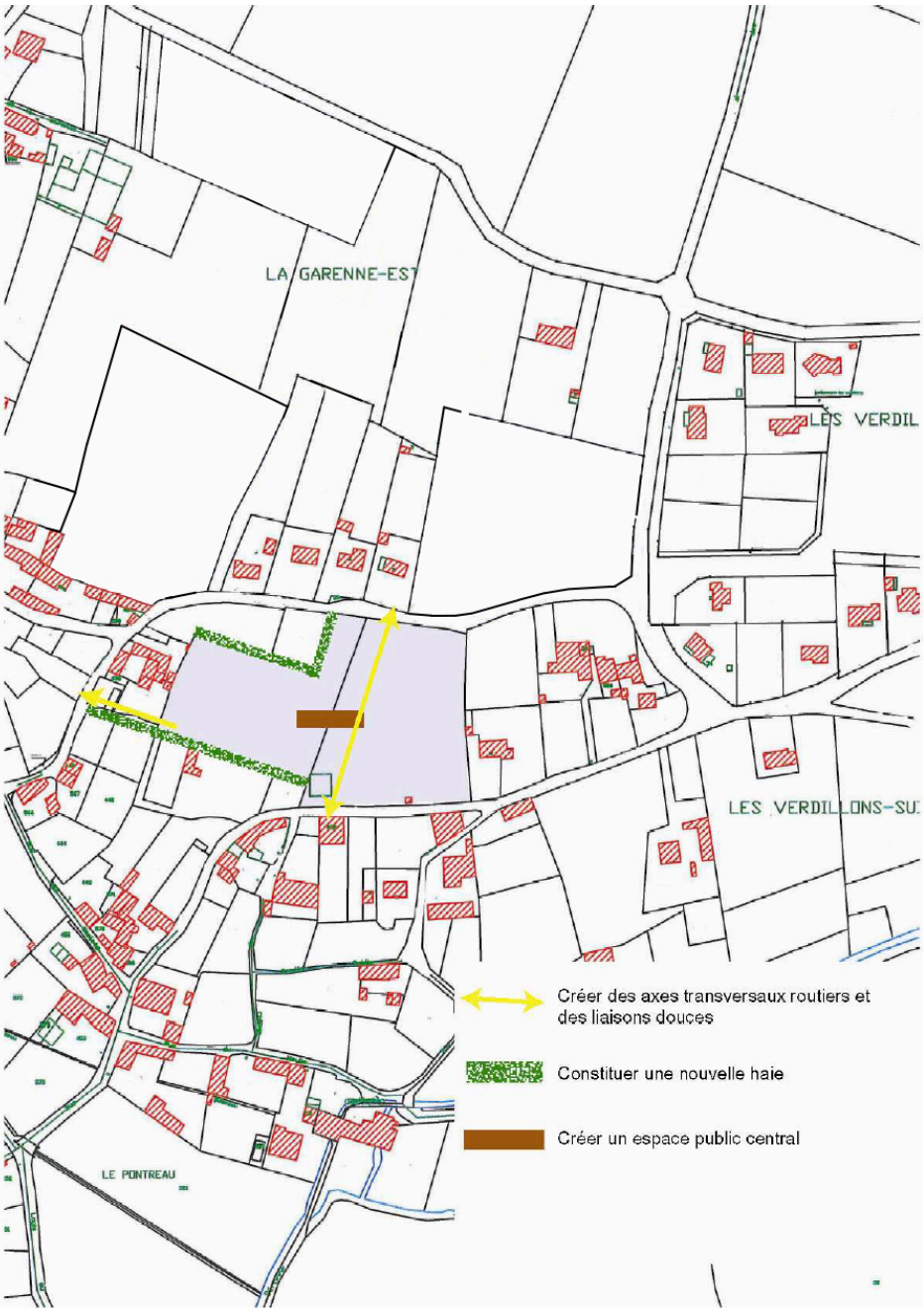
Extrait de l'OAP La Garenne avant



- Créer des axes transversaux et des liaisons douces avec l'implantation d'un espace public central.
- Planter des haies entre les espaces construits et l'espace agricole pour découper l'espace constructible suivant une trame paysagère de qualité.

Extrait de l'OAP La Garenne après

LA GARENNE



- Créer des axes transversaux et des liaisons douces avec l'implantation d'un espace public central.
- Planter des haies entre les espaces construits et l'espace agricole pour découper l'espace constructible suivant une trame paysagère de qualité.

- **Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage : Modification n°4**

Zones	Sous-zones	PLU en vigueur Modification simplifiée n°4	Modification n°4	Évolution en ha
		Surfaces en ha	Surfaces en ha	
UA		16,51	16,51	
UB		51,22	51,66	**+0,44**
UI		10,07	10,07	
dont	Ulc	0,28	0,28	
	Uls	0,24	0,24	
	Ulsi	0,41	0,41	
AU		8,15	8,15	
AUh		2,57	1,91	**-0,66**
A		593	593,12	**+0,12**
N		211,33	211,43	**+0,1**
dont	Ni	50,31	50,31	
	Nj	1,78	1,78	
	Npb	10,08	10,39	**+0,4**
	Npbdci	0,29	0,29	
	Npbi	1,41	1,41	
	Npbc	1,92	1,92	

- **Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage : Révision allégée n°1 + Modification n°4**

Zones	Sous-zones	PLU en vigueur Modification simplifiée n°4	RA1 + M4	Évolution en ha
		Surfaces en ha	Surfaces en ha	
UA		16,51	16,58	**+0,12**
UB		51,22	51,66	**+0,44**
UI		10,07	10,07	
dont	Ulc	0,28	0,28	
	Uls	0,24	0,24	
	Ulsi	0,41	0,41	
AU		8,15	8,15	
AUh		2,57	1,91	**-0,66**
A		593	593	**0**
N		211,33	211,48	**+0,1**
dont	Ni	50,31	50,31	
	Nj	1,78	1,78	
	Npb	10,08	10,39	**+0,4**
	Npbdci	0,29	0,29	
	Npbi	1,41	1,41	
	Npbc	1,92	1,92	