

Modification simplifiée n°3 PLU de Celles-sur-Belle

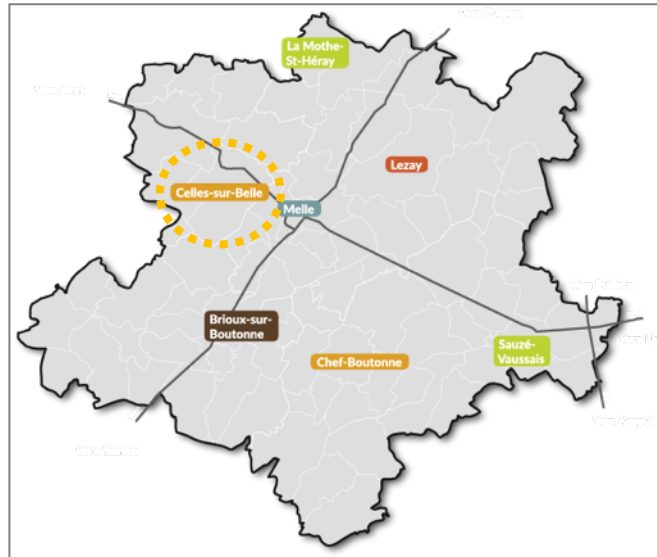
Note de synthèse

Introduction

Celles-sur-Belles (3 858 habitants – Insee 2021) est une commune nouvelle qui résulte de la fusion le 1^{er} janvier 2019 des communes de Celles-sur-Belle et de Saint-Médard.

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).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'ancienne commune de Celles-sur-Belle a été approuvé le 13 avril 2013. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées n°1 et n°2 approuvées le 27 octobre 2016.



Commune de Celles-sur-Belle au sein du périmètre intercommunal

La commune historique de Saint-Médard n'est pas couverte par un document d'urbanisme (RNU).

Compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 dans l'élaboration et la gestion des PLU, la Communauté de Communes a engagé le 07 juillet 2024, par arrêté du Président, à la demande de la commune nouvelle de Celles-sur-Belle : **une procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Celles-sur-Belle.**

Afin d'accompagner la collectivité dans la réalisation et le suivi de ces procédures, les bureaux d'études Actipolis et Diagobat Environnement ont été missionnés, après une mise en concurrence.

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le document qui, à l'échelle communale, établit un projet global d'aménagement à long terme (10-15 ans).

Il fixe en conséquence les règles d'utilisation et d'occupation du sol (destinations, hauteur, stationnement, espaces verts, etc.). C'est notamment sur la base du plan de zonage et des dispositions définies dans les OAP et le règlement que les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) sont instruites.

Pourquoi faire évoluer le PLU de Celles-sur-Belle ?

Le PLU n'est pas un document figé et il est nécessaire de faire évoluer celui de Celles-sur-Belle **afin, notamment de corriger des erreurs matérielles constatées depuis l'approbation du PLU.**

Bien que la Communauté de Communes Mellois en Poitou ait engagé l'élaboration d'un PLU Intercommunal et Habitat (PLUI-H) en juillet 2021, il est toujours possible de faire évoluer les PLU communaux.

Compte tenu du délai d'élaboration du PLUI-H, dont l'approbation est envisagée en 2026, il est nécessaire de recourir à une procédure « accélérée » qui permet de faire évoluer à court terme le PLU de Celles-sur-Belle.

Les évolutions du PLU

Plusieurs procédures permettent de faire évoluer un PLU, mais le choix dépend de la nature des évolutions qui seront apportées au PLU.

Dans le cas du PLU de Celles-sur-Belle, il s'agit de réaliser **une procédure de modification simplifiée** dont les objectifs sont de :

- Réduire une zone N, afin d'intégrer en zone UB une construction légalement autorisée par le précédent PLU de 2003 (*périmètre 1*)
- Supprimer l'emplacement réservé n°5 « Destiné à la création d'un nouveau cimetière sur la parcelle AC 132 », dont la réalisation est abandonnée sur ce périmètre (*périmètre 2*)
- Réduire une zone US au profit d'une zone 1AU, afin de corriger une erreur de zonage (*périmètre 3*)
- Créer deux STECAL (Nh et Ah) sur des habitations isolées déjà existantes avant l'approbation du PLU de 2013, afin de permettre une évolution du bâti existant dans un cadre limité (*périmètres 4 et 5*)

Les évolutions apportées au PLU de Celles-sur-Belle portent essentiellement sur la correction d'erreurs matérielles. Elles concernent uniquement les documents réglementaires (OAP, plan de zonage).



Secteurs concernés par les évolutions du PLU

Déroulement des procédures et composition des dossiers

Le déroulement de la procédure est strictement encadré par le Code de l'Urbanisme, qui impose les étapes à suivre. Celles-ci sont détaillées dans le **synoptique présenté à la page 5**.

La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Celles-sur-Belle se déroule en deux grandes phases : une première consacrée à la constitution du dossier et **une deuxième, qui vient de démarrer**, de consultations (Personnes Publiques Associées, habitants, etc.) et de modifications éventuelles du dossier pour tenir compte des observations et avis avant approbation.

La modification simplifiée fait l'objet d'un **dossier qui comprend** :

- un rapport de présentation, qui présente et justifie les évolutions apportées au PLU (le PLU modifié : OAP, plan de zonage) ;
- un dossier destiné à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), **concernant la création des STECAL (Ah et Nh) et la réduction de la zone N**.

La procédure de modification simplifiée n°3 ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, elle n'est donc pas concernée par une concertation obligatoire.

Modalités de mises à disposition du public

La procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une enquête publique avec un commissaire enquêteur, mais d'une mise à disposition du public, pendant 1 mois.

Les modalités de cette mise à disposition du public ont été définies par délibération N°C26_09_2024_17 du Conseil Communautaire en date du 26 septembre 2024 :

- mise à disposition du public durant 1 mois, du vendredi 22 novembre 2024 au mardi 24 décembre 2024 ;
- dossier et registre d'observation disponible au siège de la Communauté de Communes et en mairie aux heures habituelles d'ouverture au public ;
- dossier consultable sur le site internet de la Communauté de Communes ;
- possibilité de formuler des observations également par courrier et courriel.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public.

Sensibilité environnementale et étapes liées

Certaines procédures d'évolution de PLU doivent systématiquement faire l'objet d'une évaluation environnementale, d'autres après un examen « au cas par cas ». Seulement, dans certains cas très limités, elles sont dispensées de toutes formalités.

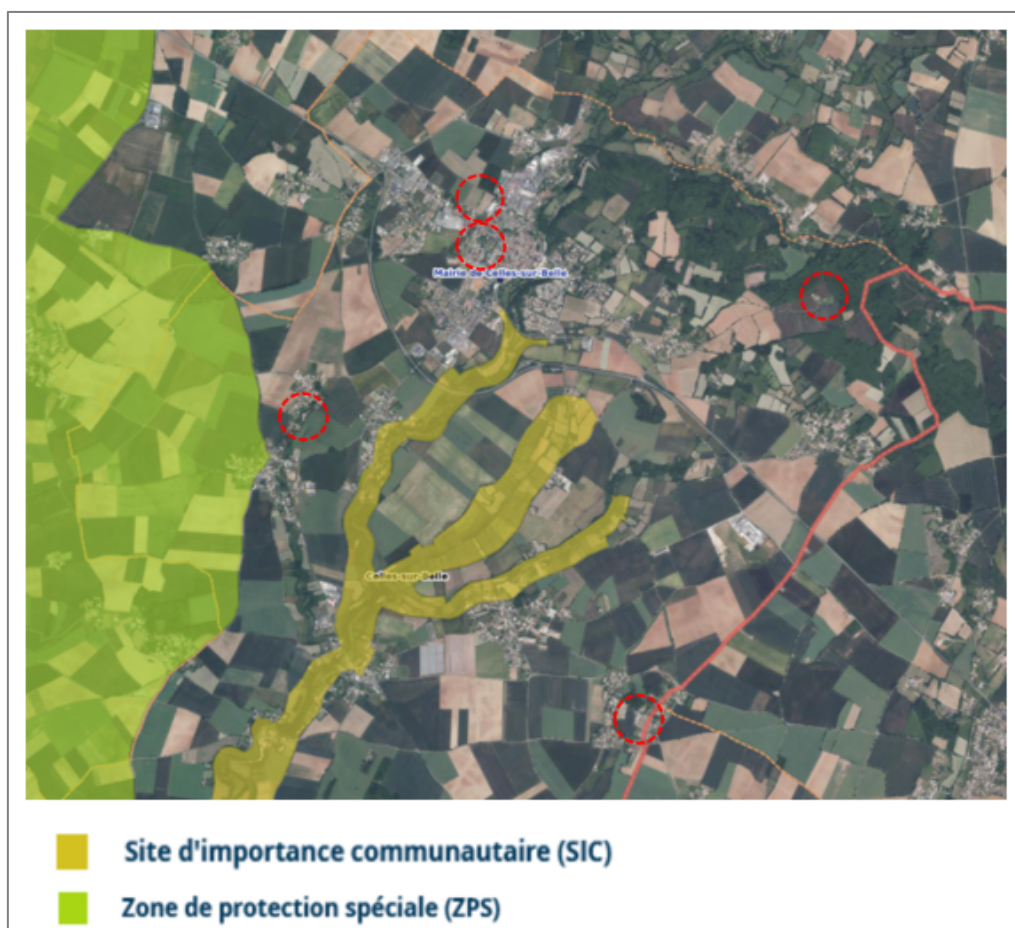
La commune de Celles-sur-Belle est concernée par des zones ZNIEFF ainsi que des sites Natura 2000 (la Plaine de Niort sud-est / Haute Vallée de la Boutonne directive Habitats).

Les périmètres concernés par l'évolution du PLU ne sont pas compris au sein d'espaces protégés ou inventoriés présents sur la commune.

La procédure entre dans le champ de l'examen au cas par cas ad-hoc. Ce dossier a permis d'évaluer si les évolutions envisagées du PLU étaient susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement (risques, nuisances, biodiversité, etc.).

Ce dossier a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Celles-sur-Belle.

Cela a été confirmé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).



Site Natura – Directive Habitats

Synoptique

Modification simplifiée n°3

Lancement de la procédure par arrêté du Président du Conseil Communautaire (07/07/2024)

PHASE 1 – Constitution des dossiers

Élaboration du dossier (rapport de présentation et modifications du PLU)

Dossiers d'examen au cas par cas ad-hoc et saisine de la MRAe*

Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public

PHASE 2 – Consultations et modifications avant approbation

Délibération du Conseil Communautaire décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale

Notification du projet de modification simplifiée n°3 aux PPA et passage en CDPENAF pour avis

Mise à disposition du dossier auprès du public

Analyse des avis et observations

Bilan de la mise à disposition du public

Modifications éventuelles du dossier avant approbation

Présentation du bilan de la mise à disposition du public en Conseil Communautaire

Approbation de la procédure en Conseil Communautaire

Contrôle de légalité de l'État / Recours des tiers

Mise en ligne des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme

Étape actuelle



*

MRAe : Mission Régionale
d'Autorité Environnementale

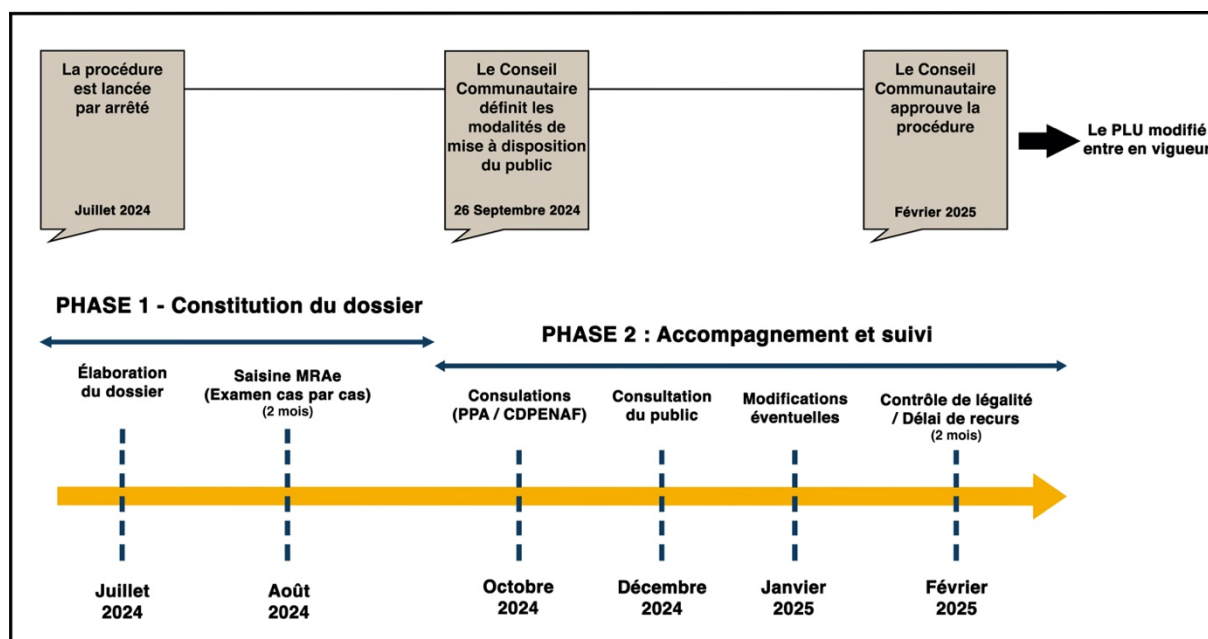
PPA : Personnes Publiques
Associées

Calendrier prévisionnel

La procédure a été lancée le 07 juillet 2024, par arrêté du Président.

La mise à disposition du dossier au public aura lieu du vendredi 22 novembre 2024 au mardi 24 décembre 2024.

La procédure pourrait être approuvée à la fin du premier trimestre 2025.



*Planning prévisionnel**

* Date indicative