

Évolution du PLU de Celles-sur-Belle

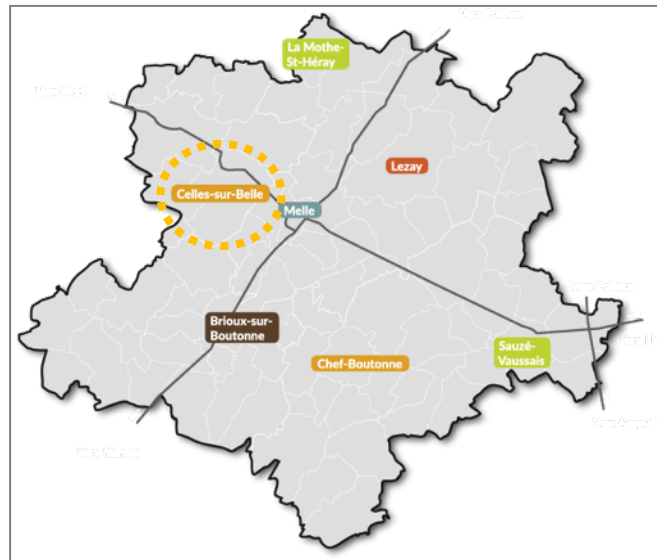
Note de synthèse

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 aujourd'hui nécessaire de faire évoluer celui de Celles-sur-Belle **afin, notamment de corriger des erreurs matérielles constatées depuis l'approbation des 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 » (*périmètre 2*)
- Réduire une zone US au profit d'une zone 1AU, afin de corriger une erreur de zonage (*périmètre 3*)
- Créer deux STECAL sur des habitations isolées 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 déroulera en deux grandes phases : une première consacrée à la constitution du dossier et une deuxième de consultations (Personnes Publiques Associées, habitants, etc.) et de modifications éventuelles pour tenir compte des observations et avis avant approbation.

La modification simplifiée fera l'objet d'un **dossier qui comprendra** :

- un dossier d'examen au cas par cas, et le cas échéant, une évaluation environnementale ;
(cf. paragraphe suivant « Sensibilité environnementale »).
- un rapport de présentation, qui présentera et justifiera 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 et la réduction de la zone N**

La concertation n'est pas obligatoire pour la procédure de modification simplifiée n°3. Elle deviendrait obligatoire uniquement en cas de soumission à évaluation environnementale.

Toutefois, le dossier fera l'objet de publications d'informations sur le site internet de la Communauté de Communes, relayées sur le site internet de la commune de Celles-sur-Belle.

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 dispositions du public doivent être définies par délibération du Conseil Communautaire. Celles proposées sont semblables à ce qui peut se faire lors d'une enquête publique :

- dossier et registre d'observation disponible au siège de la Communauté de Communes et en mairie aux heures habituels 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).

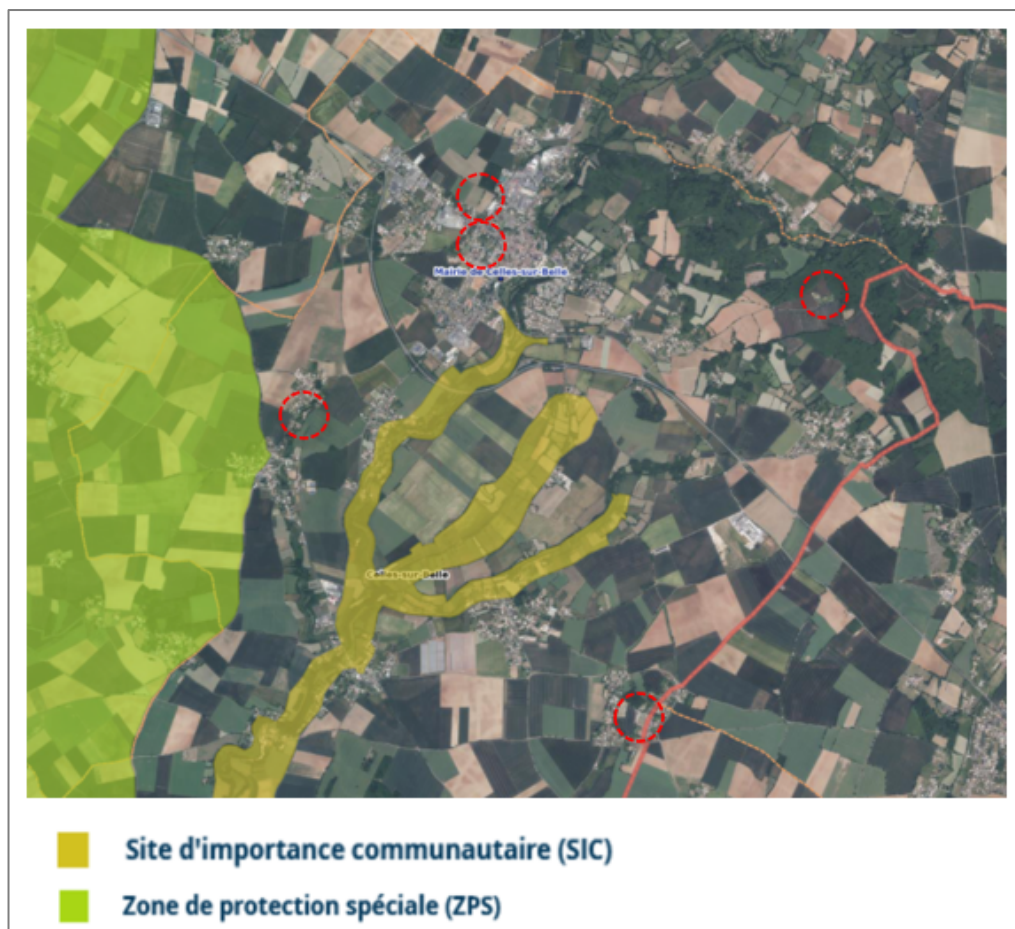
Les périmètres concernés par l'évolution du PLU ne sont pas compris au sein des espaces protégés présents sur la commune.

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

Si cela s'avère être le cas, alors une évaluation environnementale sera réalisée.

Cependant, les enjeux environnementaux liés à la procédure sont faibles, au regard de :

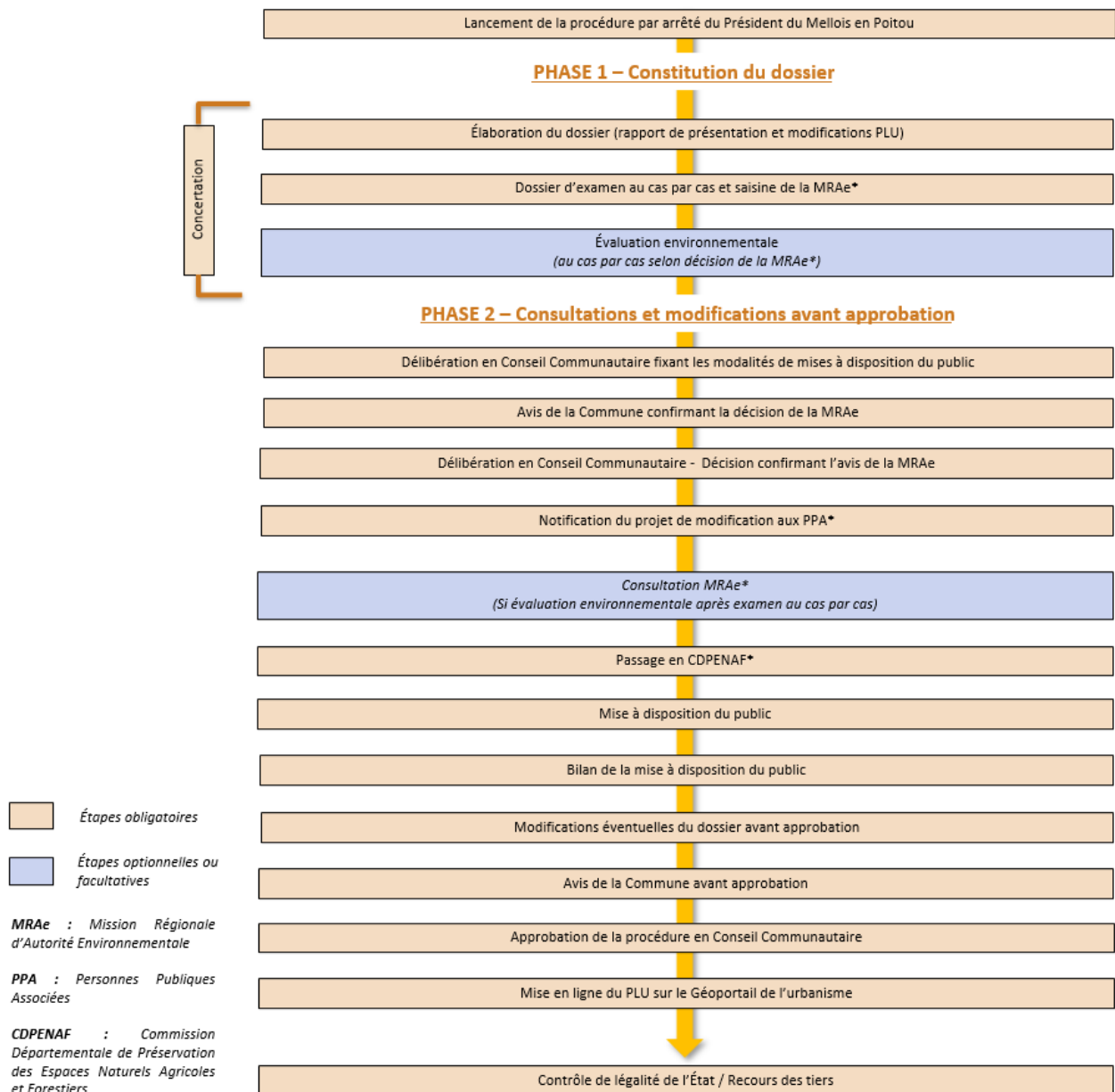
- des dispositions réglementaires des secteurs Ah et Nh, qui sont très strictes ;
- de l'occupation des terrains concernés par les évolutions du PLU ;



Site Natura – Directive Habitats

Synoptique

Modification simplifiée n°3



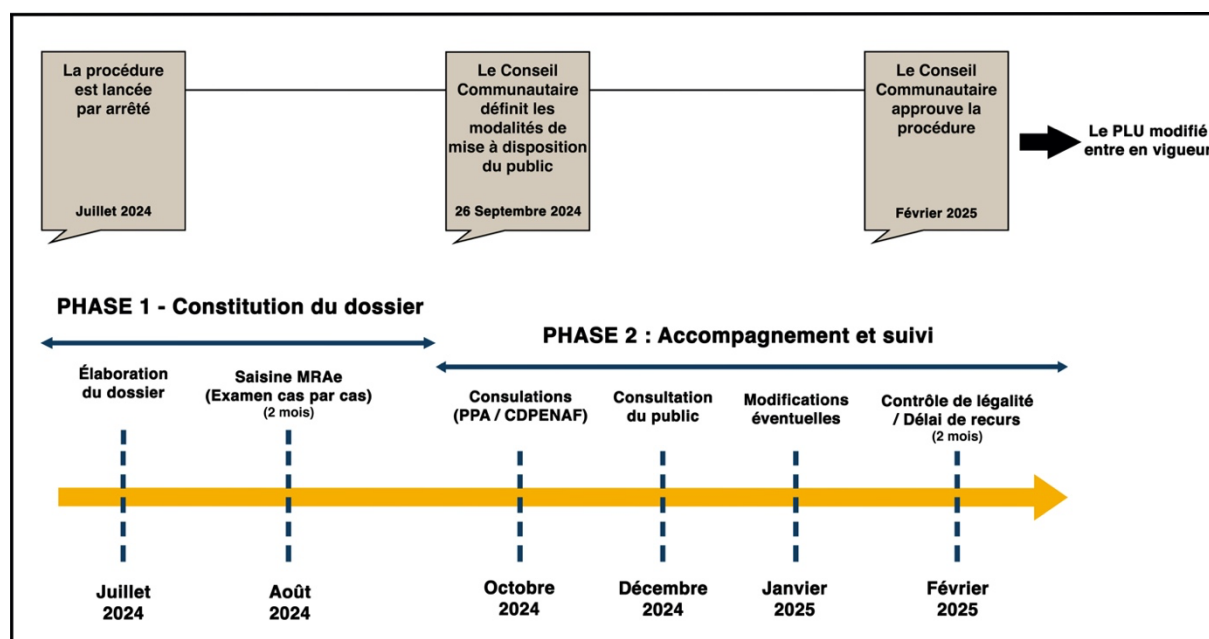
Calendrier prévisionnel

La procédure a été lancée le 07 juillet 2024, par arrêté du Président, pour une approbation prévue au premier trimestre 2025.

Le calendrier comporte de nombreux délais incompressibles :

- 2 mois pour la saisine de l'Autorité Environnementale sur les dossiers d'examen au cas par cas,
- Jusqu'à 3 mois pour la consultation de la CDPENAF,

En cas d'évaluation environnementale, le délai serait allongé de 3 mois afin de permettre la réalisation de cette étude et la consultation de l'autorité environnementale pour avis.



Planning prévisionnel*

* Date indicative