



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Saint-Gelais

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Gelais

Approuvé le 22 septembre 2006, modifié le 10 avril 2008 (modification n°1), révisé le 10 avril 2008 (révisions simplifiées n°1 et 2), modifié le 2 septembre 2010 (modification n°2) et le 6 mars 2014 (modification n°3)

Modification simplifiée n° 1

## Notice de présentation et de justification

## PREAMBULE

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Gelais a été approuvé le 22 septembre 2006, modifié le 10 avril 2008 (modification n°1), révisé le 10 avril 2008 (révisions simplifiées n°1 et 2), modifié le 2 septembre 2010 (modification n°2) et le 6 mars 2014 (modification n°3).

La présente modification simplifiée a pour objectif de modifier le règlement écrit du PLU et une Orientation d'Aménagement.

La modification simplifiée du PLU est réalisée en vertu de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En effet, dans le cas présent, les évolutions apportées n'entraînent ni majoration de plus de 20 % des droits à construire, ni diminution des possibilités de constructions, ni réduction d'une zone U ou AU. Cette modification est donc sans incidence sur les possibilités de construire.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comprend :

- La présente notice de présentation et de justification
- Les parties de règlement, tel qu'il est souhaité de les modifier, en présentant en vis-à-vis les éléments relatifs au document existant et ceux après modification.
- L'Orientation d'Aménagement avant et après modification.

## **MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT, DESCRIPTION ET JUSTIFICATION**

### **1.1 Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone AU, secteur AUh**

Cette modification vise à diminuer la superficie minimum pour une opération d'aménagement en la réduisant de 1 hectare à 6000 m<sup>2</sup>. L'objectif est de ne pas compromettre la réalisation de projets en raison de cette contrainte.

Cet article est aussi modifié pour supprimer la notion de densité : La densité compatible à celle prescrite par le SCOT (tableau 6 page 29), est reprise dans l'Orientation d'Aménagement.

### **1.2 Modification de la rédaction de l'article 3 du règlement de la zone AU, secteur AUh, Secteur de Rhé**

Cet article est modifié afin de le rendre concordant avec l'Orientation d'Aménagement « 5. Secteur de Rhé » (justification au 2.1)

### **1.3 Modification de la rédaction de l'article 13 du règlement de la zone AU, secteur AUh**

Cette modification vise à supprimer l'obligation de plantation d'arbres d'alignement en bordure des voies nouvelles créées. Elle concerne donc essentiellement les opérations futures d'aménagement. L'objectif est d'offrir aux plantations des conditions plus favorables à leur développement en prenant en compte leur implantation dans les OAP. En effet ces arbres sont bien souvent plantés sur des trottoirs de faibles largeurs dans des conditions qui ne leur sont pas favorables. Compte tenu de la largeur des trottoirs généralement constatée (1,40m) ils représentent une gêne à la circulation PMR et des poussettes. Ils débordent aussi rapidement sur l'emprise de la chaussée et sur les parcelles privées en limite du domaine public et obligent à de nombreuses tailles.

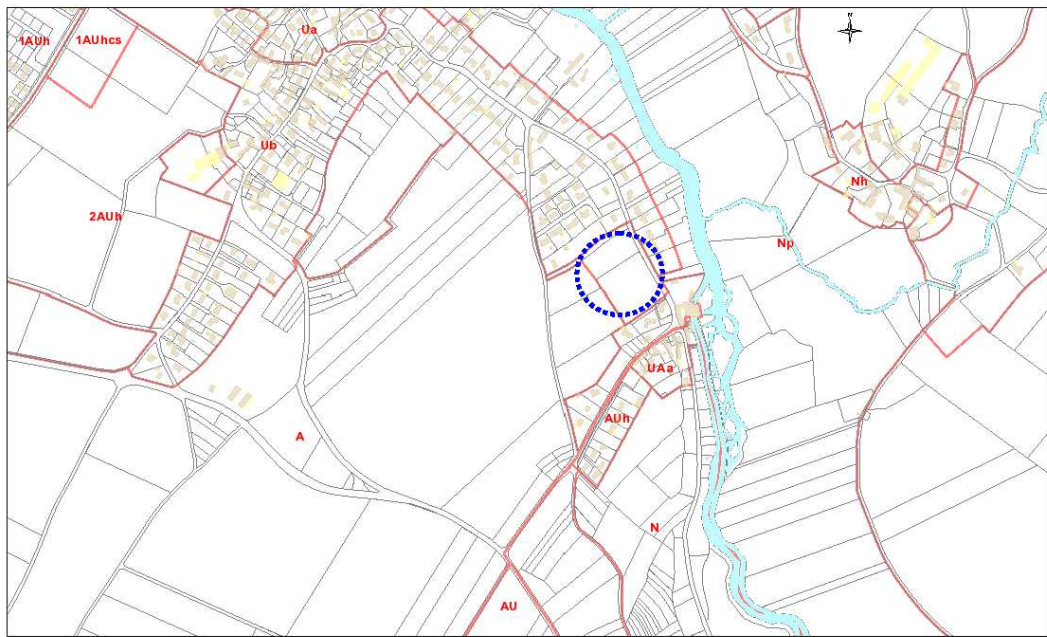
Il ne s'agit pas d'une pure suppression, mais bien de prévoir une meilleure prise en compte de leur implantation au niveau de l'OAP. C'est ce qui est proposé dans le cadre de cette modification: l'OAP intègre une réflexion sur l'aspect paysager en modifiant la desserte de fonds de parcelles afin de conserver une haie existante, en imposant une lisière paysagère entre la zone AU et la zone agricole ainsi qu'en imposant un talus végétalisé et planté tout le long de l'opération en bordure de la rue de Rhé sur une largeur de 10 mètres.

### **2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement « 5. Secteur de Rhé »**

La modification de cette Orientation d'Aménagement a pour objectif de mieux prendre en compte les points suivants susceptibles de favoriser l'aménagement de ce secteur et notamment :

- L'insertion paysagère
- La transition entre la zone agricole et la partie à urbaniser
- Amélioration de la desserte des fonds de parcelles en cœur d'îlots en lien avec ce secteur
- Suppression des contraintes en défaveur d'une implantation bioclimatique
- Suppression de l'obligation de conserver une haie qui est inexistante

## Plan de Situation



1:7 000

### Insertion paysagère

Afin de garantir une meilleure insertion paysagère et de conserver le caractère du lieu, la zone non aédificandi est supprimée au profit du maintien d'un talus existant tout le long de la rue de Rhé, en dehors des parties réservées aux accès. Ce talus sera planté et végétalisé sur une largeur minimum de 10 mètres.



Talus existant



Transition en la zone agricole et la zone à urbaniser

L'objectif de cette lisière paysagère est de créer une zone de transition permettant de limiter les éventuelles nuisances liées à l'activité agricole à proximité de cette future zone d'habitation.



1:1 750

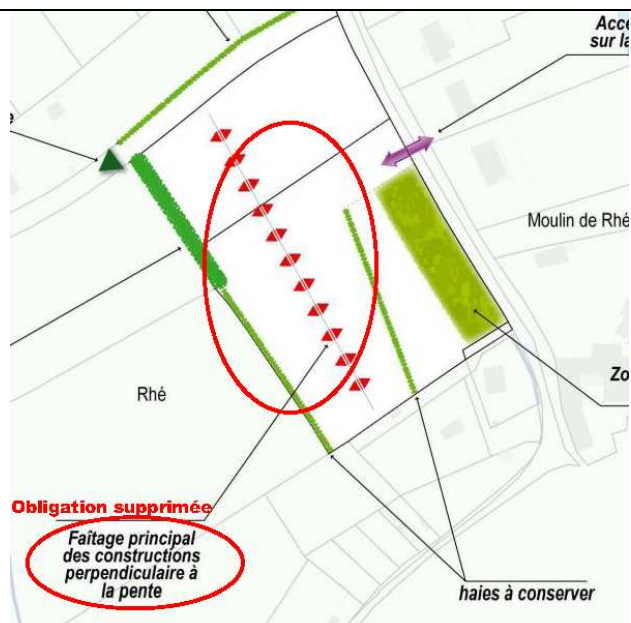
Amélioration de la desserte des fonds de parcelles en cœur d'îlots en lien avec ce secteur

L'Orientation d'Aménagement prévoyait la desserte des fonds de parcelles en cœur d'îlot par la rue de la Pierrière. La largeur du chemin existant ne permet pas de réaliser un accès véhicules sans suppression de la haie en bordure du chemin. Il est préférable d'assurer la desserte de ce cœur d'îlot par les futurs aménagements et réserver ce chemin pour la réalisation de la liaison douce.



Suppression des contraintes en défaveur d'une implantation bioclimatique

L'Orientation d'Aménagement actuelle impose une ligne de faitage des constructions Nord-Sud ce qui a pour conséquence d'orienter les constructions Est-Ouest. Cette orientation n'est pas favorable à la réalisation de constructions bioclimatiques plus économes en matière d'énergie. Cette obligation est donc supprimée.



Suppression de l'obligation de  
conserver une haie qui est  
inexistante

Comme le montre la photographie aérienne du site, cette haie n'existe pas : il n'y a donc aucun intérêt à la maintenir dans l'OA. Elle était par ailleurs très contraignante pour l'aménagement de ce secteur. Cette suppression est largement compensée par le maintien du talus en bordure de la voie de Rhé qui sera planté et végétalisé, la réalisation de la zone de transition paysagère ainsi que l'obligation de conserver la haie existant en limite de la future liaison douce. Elle facilitera, par ailleurs, les conditions d'aménagement de ces parcelles.



La modification de cette orientation d'aménagement permet une meilleure prise en compte de l'environnement existant tout en facilitant les conditions d'aménagement qui permettront une meilleure densification et la possibilité de réaliser des constructions bioclimatiques.

Les parcelles concernées par cette OA ne sont pas situées en zone Natura 2000, ZNIEFF ou ZICO.

## EXTRAITS DU REGLEMENT

### 1.1 Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone AU, secteur AUh

EXISTANT	MODIFICATION
<p><b>ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :</b> Secteur 1AUh <b>Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :</b> 1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 1 ha ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser et que le projet urbain conduise à une certaine densité d'habitat proche dans tous les cas de 15 logements à l'hectare.</p>	<p><b>ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES :</b> Secteur 1AUh <b>Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisation répondant aux conditions suivantes :</b> 1. les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.) dont la superficie est au moins égale à 6000 m<sup>2</sup> ou concerne la totalité de la zone restante à urbaniser</p>

### 1.2 Modification de la rédaction de l'article 3 du règlement de la zone AU, secteur AUh, Secteur de Rhé

EXISTANT	MODIFICATION
<p><b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> <b>ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS :</b> Secteurs AUh Secteur de Rhé Les principes d'aménagement consistent à prévoir : - un accès principal à partir de la rue de Rhé - une desserte secondaire et une jonction piétonne vers la rue de la Pierrière,</p>	<p><b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> <b>ARTICLE AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS :</b> Secteurs AUh Secteur de Rhé Les principes d'aménagement sont définis dans l'OAP 5 secteur de Rhé</p>

### 1.3 Modification de la rédaction de l'article 13 du règlement de la zone AU, secteur AUh

<b>EXISTANT</b>	<b>MODIFICATION</b>
<b>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> 5. Les voiries créées dans les zones ainsi que les placettes seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;	<b>ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> 5. Les placettes créées seront accompagnées de plantations d'arbres d'alignement ou de massifs boisés ;

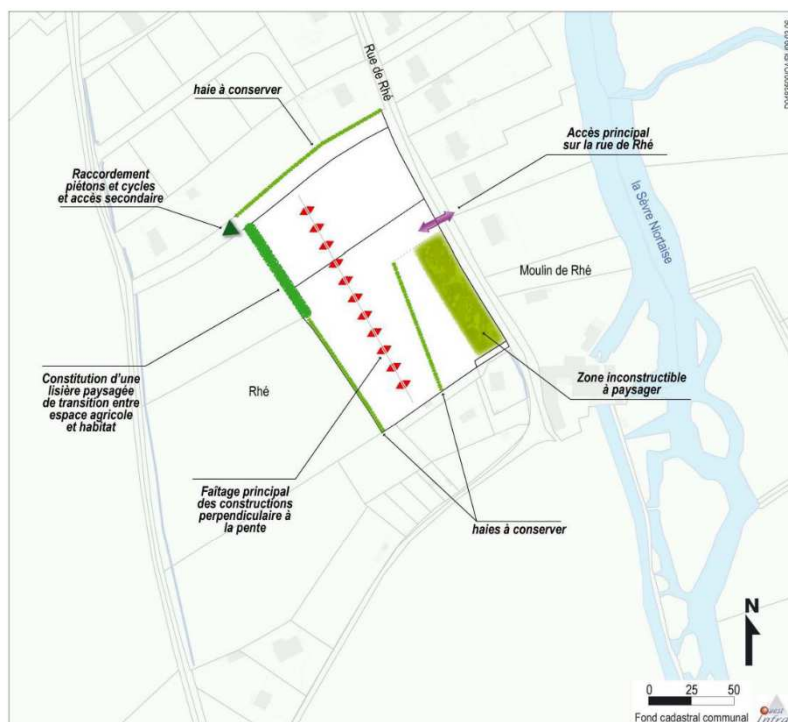


## 2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement 5. Secteur de Rhé

# Existant

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gelais

## 5. SECTEUR DE RHÉ



Les vues dégagées depuis le secteur de la Chauvinière doivent être valorisées, l'implantation des constructions devant se décliner en conséquence.

Le talus longeant le secteur au Sud-est est conservé afin de préserver l'intimité du site localisé en contre-bas.

Un cheminement piéton est intégré au schéma d'aménagement d'ensemble, facilitant les liens avec le centre et la vallée de la Sèvre Niortaise.

## 2.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement 5. Secteur de Rhé

# Modification

### Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gelais

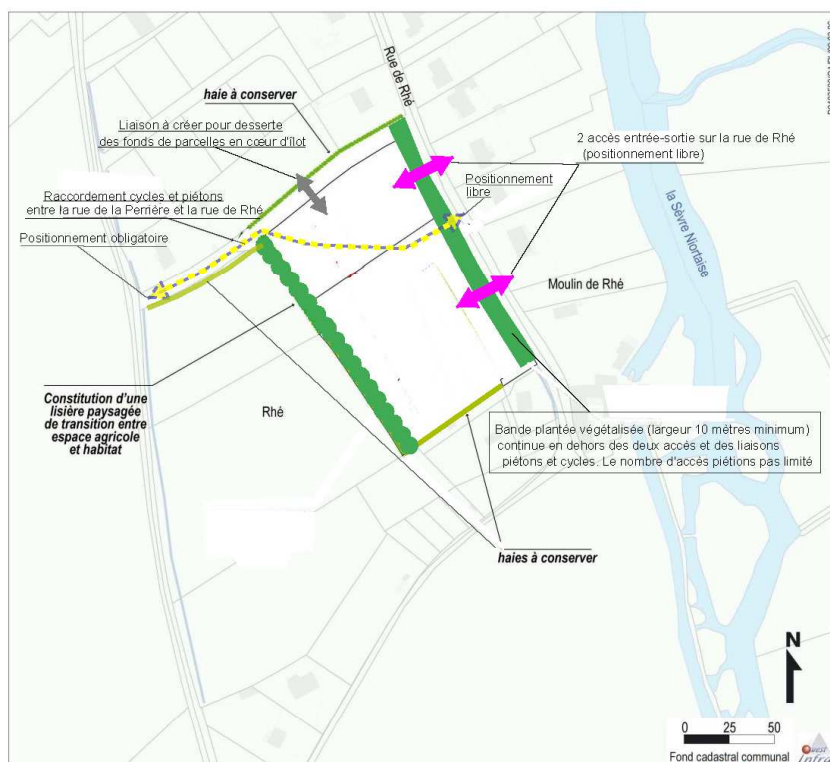
## 5. SECTEUR DE RHÉ



### Densité à respecter (prescription SCOT)

Densité de logements par hectare dans les extensions urbaines	Logements			Moyenne par ha	Marge de fluctuation (*)
	Pavillons	groupés	Collectifs		
CAN	15,7	32,2	74,5	26	de 8,3 à 28,6
Zone Métropolitaine	16	36	76	32	de 16,6 à 28,5
Niort	20	40	77	42	
Aiffres Bessines Chauvay Vouillé	14	25	67	18	
Zone SUD	14	25	67	18	de 8,3 à 21,2
Zone périurbaine NORD	14	25	67	18	de 8,3 à 20
MARAIS	14	25	67	18	de 10 à 17,2

(\*) Marge de fluctuation moyenne recommandée pour la zone pour les pavillons  
Les densités recommandées comprennent les VRD et espaces publics hors espaces verts



-Le talus longeant le secteur au Sud-est est conservé (largeur 10 mètres) afin de préserver l'intimité du site localisé en contre-bas. Il sera planté et végétalisé.

-Une lisière paysagée de transition sera constituée entre l'espace agricole et la zone d'habitat;

-Une liaison douce est intégrée au schéma d'aménagement d'ensemble, facilitant les liens avec le centre et la vallée de la Sèvre Niortaise. (Liaison cycles et piéton entre la rue de la Pierrière et la rue de Rhé)

-Un accès en lien avec la zone à aménager sera prévu pour la desserte des fonds de parcelles en coeur d'îlot



Votants : 81  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 18 mai 2018  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 29 mai 2018

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 28 mai 2018

### ORGANISATION DE L'ESPACE – ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GELAIS ET AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Fabrice DESCAMPS, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Robert GOUSSEAU, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Dominique JEUFFRAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Jeanine BARBOTIN à Dominique SIX, Carole BRUNETEAU à Jérôme BALOGE, Christelle CHASSAGNE à Christine HYPEAU, Alain CHAUFFIER à Marie-Christelle BOUCHERY, Michel HALGAN à Rabah LAICHOURE, Anne-Lydie HOLTZ à Michel PAILLEY, Agnès JARRY à Rose-Marie NIETO, Guillaume JUIN à Alain BAUDIN, Simon LAPLACE à Florent SIMMONET, Sophia MARC à Jacques BILLY, Jean-Pierre MIGAULT à Sophie BROSSARD, Marie-Paule MILLASSEAU à Sylvette RIMBAUD, René PACAULT à Florent JARRIAULT, Alain PIVETEAU à Monique JOHNSON, Nathalie SEGUIN à Gérard EPOULET, Elodie TRUONG à Josiane METAYER

#### **Titulaires absents suppléés :**

Jean-Claude FRADIN par Dominique MARQUIS, Gérard GIBault par Patrice VIAUD

#### **Titulaires absents :**

Jean-Martial FREDON, Adrien PROUST, Céline VALEZE, Michel VEDIE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jeanine BARBOTIN, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Marie-Chantal GARENNE, Isabelle GODEAU, Michel HALGAN, Anne-Lydie HOLTZ, Agnès JARRY, Guillaume JUIN, Simon LAPLACE, Sophia MARC, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, René PACAULT, Alain PIVETEAU, Nathalie SEGUIN, Elodie TRUONG

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Yamina BOUDAHMANI

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180928-C53-09-2018-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2018  
Date de réception préfecture : 30/09/2018

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 28 MAI 2018**

### **ORGANISATION DE L'ESPACE – ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GELAIS ET AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Monsieur **Jacques BILLY**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Code de l'Urbanisme ; Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;  
Vu l'arrêté préfectoral de modification statutaire en date du 23 décembre 2016;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Gelais approuvé le 22 septembre 2006, modifié le 10 avril 2008 (modification n°1), révisé le 10 avril 2008 (révisions simplifiées n°1 et 2), modifié le 2 septembre 2010 (modification n°2) et le 6 mars 2014 (modification n°3);

Vu la demande de la commune de Saint-Gelais en date du 20 mars 2018 sollicitant la Communauté d'Agglomération du Niortais pour modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gelais ;

Vu la réponse de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 16 avril 2018;

La présente modification simplifiée a pour objectif de modifier les articles 2, 3 et 13 du règlement de la zone AU et d'adapter une orientation d'aménagement.

Ces éléments n'ayant pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme; de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée suivant les dispositions des articles L 153-45 et suivants, du code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à la procédure de modification simplifiée d'un PLU, une mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais est prévue du lundi 18 juin au vendredi 20 juillet 2018 inclus et se déroulera à la mairie de Saint-Gelais et au siège de la CAN, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Un dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre d'observations seront présents en ces lieux, afin de recueillir les observations du public.

Des observations pourront également être transmises par courrier postal adressé au Président de la CAN à l'adresse suivante : 140, Rue des Equarts – CS 28770 79027 NIORT Cedex durant cette période.

Une annonce légale sera publiée au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public, dans un journal habilité.

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20180928-C53-09-2018-DE Date de télétransmission : 30/09/2018 Date de réception préfecture : 30/09/2018
--

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Engager une procédure de modification simplifiée suivant les dispositions des articles L 153-45 et suivants, du code de l'urbanisme.
- Définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais dans les conditions suivantes :
  - o Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public à la mairie de Saint-Gelais et à l'accueil du siège de la CAN (140, Rue des Equarts – CS 28770 79027 NIORT Cedex), du lundi 18 juin au vendredi 20 juillet 2018 inclus.
  - o Les observations du public seront consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Gelais (du lundi au vendredi de 13h30 à 17h30 et le jeudi de 8h30 à 12h15) et du siège de la CAN (du lundi au vendredi de 8h30 à 17h), durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
  - o Durant la période de mise à disposition, les intéressés auront la possibilité de faire parvenir leurs observations par lettre adressée à la CAN. Elles seront annexées au registre.
  - o Ces modalités seront portées à la connaissance du public par affichage à la mairie de Saint-Gelais et au siège de la CAN et par insertion dans la presse locale, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Autoriser le Président ou le Vice-Président Délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 81  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Jacques BILLY**

**Vice-Président Délégué**

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20180928-C53-09-2018-DE Date de télétransmission : 20/09/2018 Date de réception préfecture : 20/09/2018
--



04 JUIN 2018



Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2018/017  
Pôle Gestion Espace  
Dossier suivi par Magali Prévost  
☎ 05 49 77 15 15  
✉ magali.prevost@deux-sevres.chambagri.fr

Communauté d'Agglomération du  
Niortais  
Mme Manuella BATY  
140 rue des Equarts  
CS28770  
79027 NIORT

Vouillé, le 28 mai 2018

### Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais

#### Siège Social

Chemin des Ruralies  
79230 VOUILLÉ

#### Adresse postale

Maison de l'Agriculture - CS 80004  
79231 PRAHECQ cedex

#### Antenne de Bressuire

65 boulevard de Nantes - CS 80015  
79301 BRESSUIRE cedex

#### Antenne de Melle

Route de la Roche  
79500 MELLE

#### Antenne de Parthenay

11 avenue de Verdun - CS 90008  
79201 PARTHENAY cedex

#### Antenne de Saint Maixent

7 boulevard de la Trouillette  
79400 SAINT MAIXENT L'ÉCOLE

#### Antenne de Thouars

4 boulevard Alfred de Vigny  
79100 THOUARS

Tél. : 05 49 77 15 15  
Fax : 05 49 75 69 89

Entreprise certifiée  
pour ses activités de  
conseil et de formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Siret 187 900 030 00029

APE 9411Z

accueil@deux-sevres.chambagri.fr

www.deux-sevres.chambagri.fr

Monsieur le Vice-Président,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gelais. Reçu en date du 07/05/18 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

#### ➤ Modification apportée à l'article 2 de la zone AUh

La présente modification permet une opération d'ensemble sur ce secteur dont l'emprise est revue à hauteur de 6000 m<sup>2</sup> et non 1 ha.

#### ➤ Modification apportée à l'article 3 du règlement de la zone AUh, secteur de Rhé

L'article qui précisait les accès et dessertes de la zone est supprimé au profit d'un renvoi vers les principes d'aménagement définis par la nouvelle orientation d'aménagement qui permet une orientation des constructions plus cohérente.

#### ➤ Modification apportée à l'article 13 du règlement de la zone AUh, secteur de Rhé

La présente modification répond aux changements apportés à l'orientation d'aménagement ainsi, les plantations sont obligatoires dans le cadre de la création de placettes et plus de voirie.

#### ➤ Modification apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation 5, secteur de Rhé

L'orientation d'aménagement est modifiée afin de tenir compte de la présence d'un talus dont la végétalisation sera renforcée, la frange avec la zone agricole travaillée, les accès revus pour tenir compte de la meilleure orientation possible des constructions.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180924-C53-09-2018-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Dès lors, la **Chambre d'agriculture n'a pas de remarque** au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, ni au titre de l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président  
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres



Jean-Marc RENAUDEAU

*Destinataires par voie électronique : DDT, Commune de St Gelais*



22 MAI 2018

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU NIORTAIS  
Monsieur Jacques BILLY  
140 rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Niort, le 15 mai 2018

Dossier suivi par : Xavier ROBIN  
Tél. 05 49 28 79 94 ou 06 16 44 74 87  
x.robin@cci79.com  
Réf : 2018000160

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gelais


Monsieur le Vice-Président,

Vous nous avez transmis, pour consultation, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Gelais et nous vous en remercions.

Après examen des pièces, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur ce dossier.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de notre parfaite considération.

  
Philippe DUTRUC  
Président

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180924-C53-09-2018-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018

05 JUIN 2018

DIRECTION DES ROUTES

**Agence Technique Territoriale du Niortais**

Affaire suivie par : Vincent OMER

Poste : 05.49.06.19.80.

Réf. : 2018- 122 -VO

Monsieur Jérôme BALOGÉ

Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais

140 rue des Equarts

79027 NIORT Cedex

Niort, le **- 4 JUIN 2018**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 24 avril 2018, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint Gélais.

A la lecture des documents fournis, je n'ai pas de remarques à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président

Philippe BREMOND



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180924-C53-09-2018-DE  
Date de télétransmission : 27/09/2018  
Date de réception préfecture : 27/09/2018



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service Prospective Planification  
Habitat

Niort, le 22 MAI 2018

Dossier suivi par :  
Dominique PAROT  
Tél. : 05.49.06.89.64

[dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr](mailto:dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr)

1099

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 24 avril 2018, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gelais. Cette procédure d'évolution du PLU vise à faire évoluer le règlement écrit ainsi que l'orientation d'aménagement du secteur de Rhé.

Après analyse, je vous informe que ce dossier appelle plusieurs observations de ma part :

Un des points d'évolution du règlement consiste à supprimer l'obligation de plantation d'arbres d'alignement en bordure de nouvelles voies créées. Cette suppression paraît regrettable dans le cadre d'une opération d'ensemble, dans la mesure où cette action participe d'une part au verdissement du futur lotissement (qualité de l'aménagement, cadre de vie,...) et d'autre part, assure un rôle de régulateur thermique.

Concernant l'évolution de l'orientation d'aménagement située sur le secteur du Rhé, secteur en extension urbaine dédié à l'habitat dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est précisé que « *les projets d'aménagement devront être compatibles avec le SCOT, notamment en ce qui concerne la densité moyenne de logements à l'hectare* ». Or, le dossier doit démontrer qu'il respecte bien les prescriptions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et non pas faire un simple renvoi au SCOT.

Le SCOT de la communauté d'agglomération du Niortais (CAN) prescrit « *une densité moyenne minimale de logements à l'hectare pour toutes les nouvelles opérations d'urbanisation dans les extensions urbaines...* » (pages 28 et 29 du document d'objectifs et d'orientations (DOO)). Aussi, il est attendu que l'orientation d'aménagement stipule que les opérations programmées sur cet espace respecteront une densité minimale de 18 logements par hectare (tableau n°6 page 29 du DOO), afin d'être compatible avec le SCOT en vigueur sur la CAN.

Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Chargé de l'Aménagement du territoire  
140 rue des Equarts  
79027 NIORT CEDEX

Copie : Mairie de ST GELAIS

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20180924-C53-09-2018-DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--



Je vous informe que les autres points traités dans cette procédure n'appelle pas d'observation de ma part.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.

*Très cordialement*

Pour le Préfet,  
le Directeur départemental,



Thierry CHATELAIN



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais (79)**

n°MRAe 2018ANA84

dossier PP-2018-6448

**Porteur du Plan** : Communauté d'agglomération de Niort (CAN)  
**Date de saisine de l'autorité environnementale** : 10 avril 2018  
**Date de la contribution de l'agence régionale de santé** : 23 avril 2018

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 5 juillet 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHOSSORHO.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

La Communauté d'agglomération de Niort (CAN), dans le département des Deux-Sèvres, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Gelais approuvé le 22 septembre 2006.

Cette modification simplifiée a pour objectif de modifier une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en réduisant la surface constructible de 1 ha à 0,6 ha et en relocalisant les accès ainsi que les aménagements paysagers. Le règlement écrit du PLU est modifié en conséquence.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale considère, après examen du dossier, que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Gelais n'appelle pas d'observation particulière.

Le Président de la  
MRAe Nouvelle-Aquitaine



Frédéric DUPIN