

Modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais

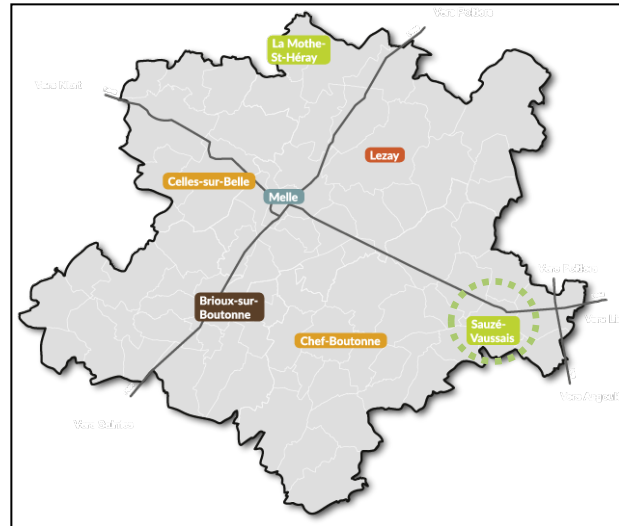
Note de présentation

Introduction

Sauzé-Vaussais (1 505 habitants), située dans le Département des Deux-Sèvres, en Région Nouvelle-Aquitaine, fait partie de la Communauté de Communes Mellois en Poitou (62 communes et 47 387 habitants).

Son Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été **approuvé le 13 octobre 2014**. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, dont la dernière, la modification simplifiée n°3 a été approuvée le 26 juillet 2016. **Il fait actuellement l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°4.**

Compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 dans l'élaboration et la gestion des PLU, la Communauté de Communes va engager, à la demande de la commune de Sauzé-Vaussais **une procédure de modification n°1 de son PLU.**



Sauzé-Vaussais au sein du périmètre intercommunal

Afin d'accompagner la collectivité dans la réalisation et le suivi de cette procédure, les bureaux d'études Actipolis et Diagobat Environnement ont été missionnés, après 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 Sauzé-Vaussais ?

Le PLU n'est pas un document figé et il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer celui de Sauzé-Vaussais afin notamment de prendre en compte certaines demandes et besoins, mais également pour corriger des dysfonctionnements ou erreurs matérielles constatés puis 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 2020, il est toujours possible de faire évoluer les PLU communaux.

Compte tenu du délai d'élaboration du PLUI-H, dont l'approbation est envisagée fin 2025, il est nécessaire de recourir à une procédure accélérée qui permet de faire évoluer à court terme le PLU de Sauzé-Vaussais.

Choix de la procédure de modification n°1

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 présent, il est possible de recourir à une procédure de modification de droit commun du PLU de Sauzé-Vaussais car les évolutions n'ont pas pour effets de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

De plus, la procédure ne peut pas revêtir la forme d'une modification simplifiée, car elle a notamment pour objet de réduire des zones urbaines (UB).

Les évolutions du PLU

Les évolutions du PLU de Sauzé-Vaussais concernent uniquement ses documents règlementaires (plan de zonage, règlement écrit et emplacements réservés) :

- Étendre ou créer des Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) (zone Ah), sur le secteur du Puy-d'Anché, et adapter le règlement de cette zone, qui ne permet pas d'évolutions du bâti existant, comme de petites extensions
- Corriger des erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage, telle que :
 - la réduction d'une zone agricole (A), afin d'intégrer en zone UB une construction légalement autorisée par le précédent PLU
 - la réduction de zones UB (Habitat) au profit de la zone UX (zone d'activités), afin de rendre cohérent le zonage avec l'usage du sol et de prendre en compte des activités économiques déjà existantes dans le précédent PLU
- Modifier le règlement écrit, afin d'autoriser la pose de capteurs solaires en saillie sur une toiture, actuellement interdite sur certaines zones et ainsi correspondre aux pratiques des installateurs
- Supprimer les emplacements réservés n°9 et 10, qui n'ont plus lieu d'être maintenus, compte tenu des travaux réalisés route de Theil, ayant permis de résoudre une partie des dysfonctionnements
- Réduire une zone UB au profit d'une zone naturelle (N), afin de permettre l'installation d'activités forestières dans l'espace d'une ancienne scierie, ce qui n'est actuellement pas autorisée



Secteurs concernés par les évolutions du PLU

Déroulement de la procédure et composition du dossier

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 4**.

La procédure se déroulera en deux grandes phases : une première consacrée à la constitution du dossier et une deuxième de consultation (Personnes Publics Associées, public, etc.) et de modifications éventuelles pour tenir compte des observations et avis avant approbation.

Le dossier de la modification n°1 comprendra :

- un dossier d'examen au cas par cas, et le cas échéant une évaluation environnementale (*Cf. paragraphe ci-après « Sensibilité environnementale »*).
- un rapport de présentation, qui présentera et justifiera les évolutions apportées au PLU
- un dossier destiné à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), qui présentera et justifiera la réduction de la zone A, ainsi que l'extension / création de STECAL.

La mise en œuvre d'une **concertation n'est pas obligatoire pour la procédure**. Elle le deviendrait uniquement si la procédure était soumise à une évaluation environnementale.

Cependant, il a été fait le choix de publier des informations sur les sites internet de la Ville et de la Communauté de Communes, mais également de mettre en place en mairie, un registre d'observation, ainsi qu'un dossier destinés au public.

Sensibilité environnementale et étapes liées

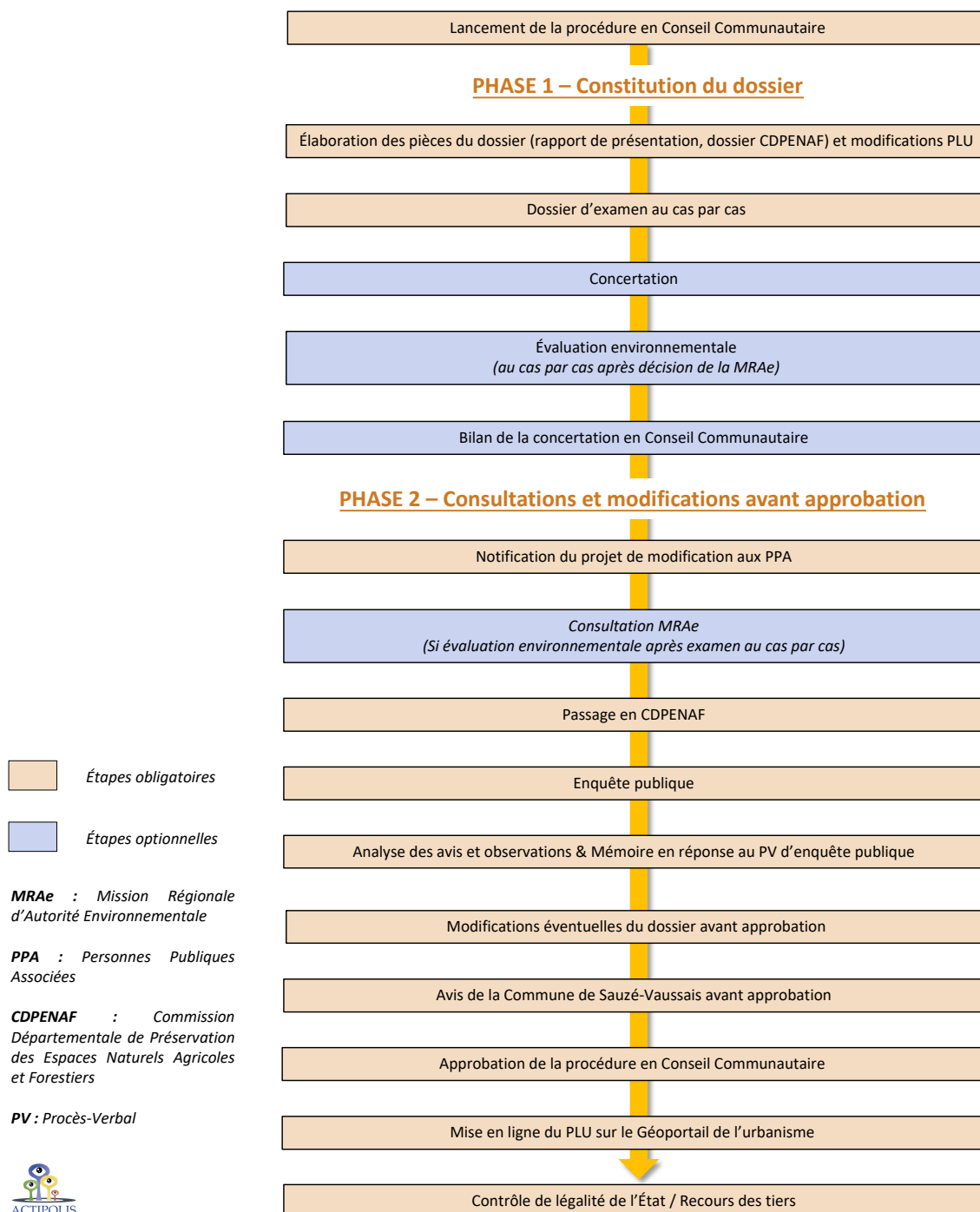
Certaines procédures d'évolution de PLU doivent systématiquement faire l'objet d'une évaluation environnementale (parfois s'il existe un site Natura 2000), d'autres après un examen « au cas par cas ». Seulement dans certains cas très limités, elles sont dispensées de toutes formalités.

La commune de Sauzé-Vaussais n'est pas concernée par la présence de site Natura 2000.

La modification n°1 du PLU de Sauzé-Vaussais entre dans le champ de l'examen au cas par cas. Ce dossier permettra d'évaluer si les évolutions du PLU projetées 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.

Synoptique

Modification n°1



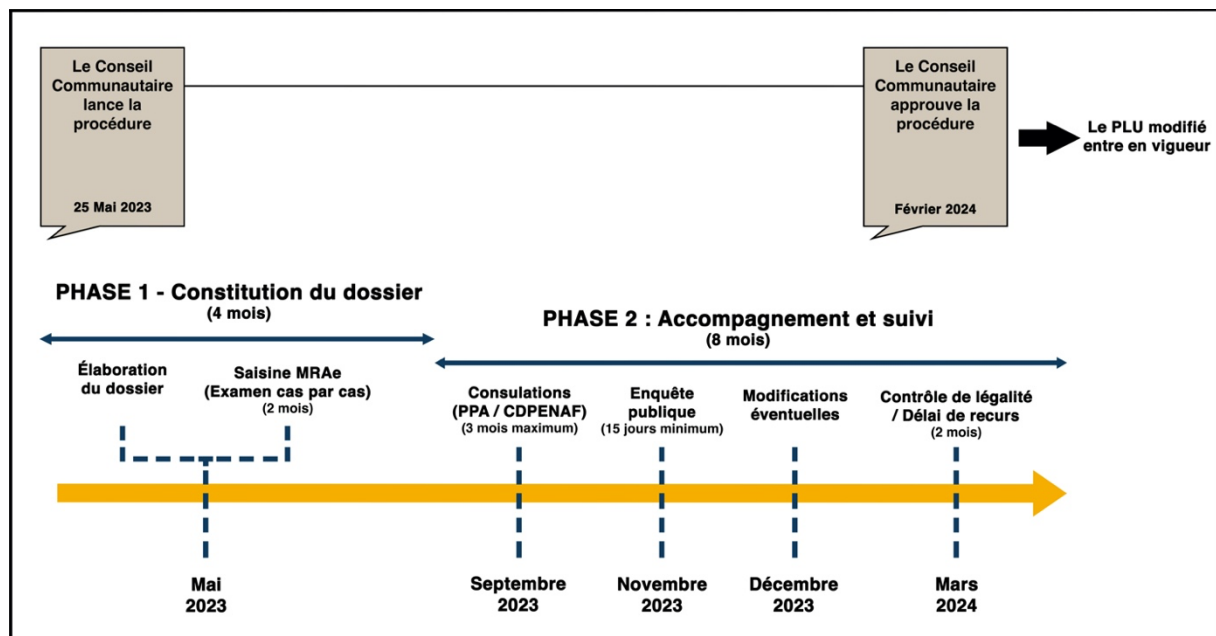
Calendrier prévisionnel

La procédure sera lancée en Conseil Communautaire le 25 mai 2023, pour une approbation prévue en février 2024.

Le calendrier comporte de nombreux délais incompressibles :

- 2 mois pour la saisine de l'Autorité Environnementale sur le dossier d'examen au cas par cas,
- Jusqu'à 3 mois pour la consultation de la CDPENAF,
- 2 mois pour l'enquête publique, comprenant les mesures de publicité, l'enquête publique et le rapport du Commissaire enquêteur

En cas d'évaluation environnementale, le délai sera allongé de 3 mois afin de permettre la réalisation de cette étude.



Planning prévisionnel