



COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

Département de la Vendée

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Août 2015

Pièce n°1)

NOTICE EXPLICATIVE

Réalisation :

Terres de Montaigu

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Direction des études et de l'aménagement

Procédures	Date d'approbation
Elaboration du PLU	14/06/2004
Modification n°1	06/12/2004
Révision simplifiée n°1	02/05/2006
Modification n°2	10/06/2008
Modification n°3	03/09/2009
Révision simplifiée n°3	19/07/2010
Révision partielle n°1	14/12/2010
Modification n°4	21/02/2012
Modification n°5	16/04/2013
<i>Modification simplifiée n°1</i>	

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	3
1.1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE TREIZE-SEPTIERS.....	3
1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	3
2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU.....	6
2.1 LA NOTION D'EMPLACEMENT RESERVE	6
2.2 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3	7
2.3 LES MOTIFS DE LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3.....	8

1. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

1.1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE TREIZE SEPTIERS

Le Plan Local d'Urbanisme de TREIZE-SEPTIERS a été approuvé le 14 juin 2004. Il a été révisé et modifié à plusieurs reprises depuis cette date.

Par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2014, la Communauté de communes Terres de Montaigu a pris la compétence « Plan local d'urbanisme ». A ce titre, l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours. Pendant cette élaboration, la Communauté de communes peut mener, à la demande des communes, des procédures de modifications des PLU communaux pour leur compte. C'est dans ce contexte que la Communauté de communes organise donc la présente procédure de modification simplifiée.

Par arrêté intercommunal du Président n° AR044-2015 en date du 11 septembre 2015, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de TREIZE-SEPTIERS, a été lancée en vue d'effectuer une modification du règlement graphique du PLU et des annexes, ayant pour objet la suppression d'un emplacement réservé.

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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
- Ne consiste pas en l'ouverture à l'urbanisation, d'une zone à urbaniser

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L123-13-1, L 123-13-3 et R123-20-2 du Code de l'urbanisme. Elle permet de modifier le règlement ou les orientations

d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Les évolutions envisagées ne doivent pas conduire à :

- ni à majorer de + de 20% les possibilités de construire dans la zone
- ni à réduire les possibilités de construire
- ni à réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

Article L123-13-1

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L123-13-3

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La modification simplifiée envisagée concerne la modification :

- du règlement graphique du PLU,
- de la liste des emplacements réservés figurant en annexe du PLU

La présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de TREIZE-SEPTIERS a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé n°3.

2.1 LA NOTION D'EMPLACEMENT RESERVE

En application de l'article L 123-1 8° du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU peut délimiter des **emplacements réservés sur des terrains, qui interdisent toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le PLU.**

Ces emplacements permettent de prévoir la réalisation d'une voie publique, d'un ouvrage public ou d'une installation d'intérêt général, d'un équipement public ou d'un espace vert, et sont au bénéfice d'une collectivité publique, généralement la commune.

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation d'un équipement public projeté, ils sont compensés par des droits reconnus aux propriétaires des terrains concernés. Il s'agit du droit de délaissement, qui leur permet de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever l'emplacement réservé.

Extrait du rapport de présentation du PLU

6. Les emplacements réservés

Pour assurer la mise en œuvre des objectifs que la commune s'est fixée, des emplacements réservés sont créés sur les parcelles destinées à la réalisation d'équipements publics. Cette réservation permet d'interdire toute utilisation du sol qui serait incompatible avec la destination définie et de garantir la réalisation de l'objectif prévu.

- Si le propriétaire n'est pas vendeur du terrain réservé et que la commune ne souhaite pas une acquisition à court terme, l'inscription de cet E.R. ne crée aucune contrainte.
- Si le propriétaire est vendeur, il peut mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le terrain. Le bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an pour répondre à la demande du propriétaire et deux ans pour payer le bien réservé.
- Si le propriétaire ne souhaite pas vendre le bien réservé et le bénéficiaire désire acquiescer la réserve, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique doit être engagée.

Onze emplacements réservés au bénéfice de la commune ont été inscrits dans le projet de PLU. Ils ont essentiellement vocation à améliorer la desserte routière, piétonnière de la commune et prévoir des équipements publics (cimetière, zone de loisirs, ...). Ces servitudes générées par le PLU permettront ainsi de lier les différentes opérations réalisées dans le cadre du parti d'aménagement global de la commune. Par ailleurs, deux emplacements réservés sont intégrés à la demande du conseil général : pour l'amélioration de la RD 753 en prévoyant son élargissement d'emprise, pour la création de la liaison RD 753-R62.

2.2 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

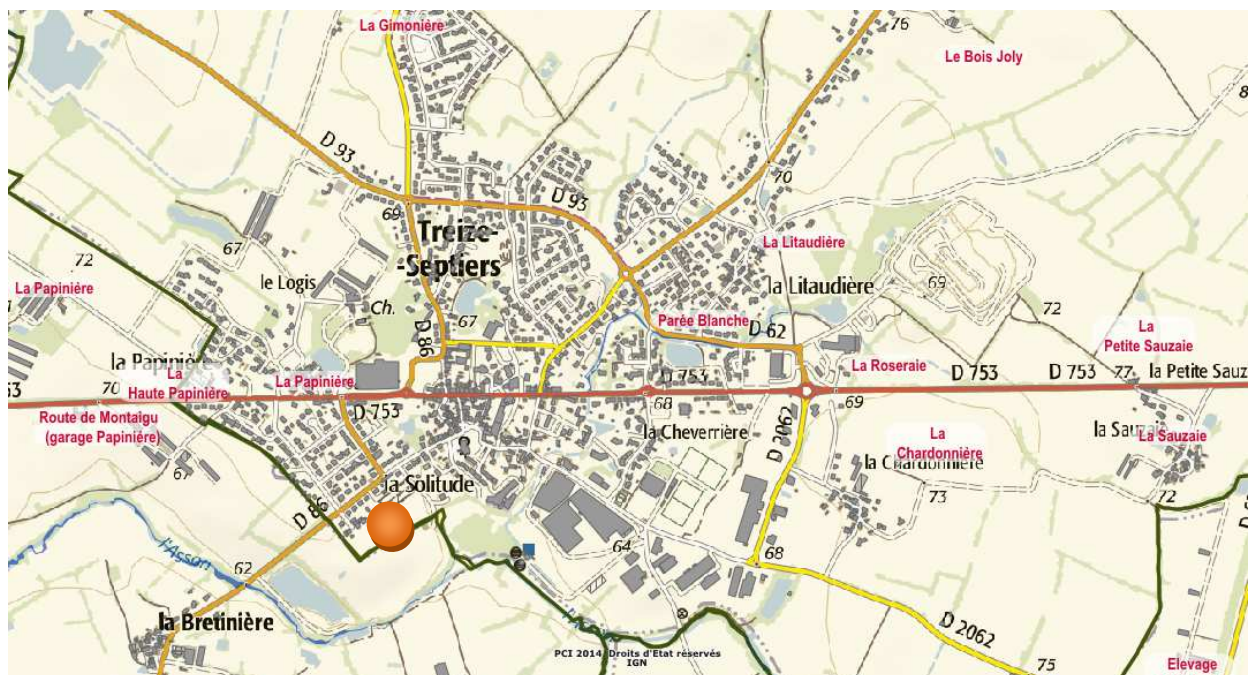
L'emplacement réservé n°3, tel que prévu au PLU de TREIZE-SEPTIERS, est destiné à l'extension du cimetière, la réalisation d'un parking public, d'un petit boisement public et d'un cimetière paysager.

Il est situé rue du Bois de l'Île, et sa surface approximative tel que mentionné dans l'annexe du PLU, est de 16 100 m². La commune de TREIZE-SEPTIERS est bénéficiaire de cet emplacement réservé.

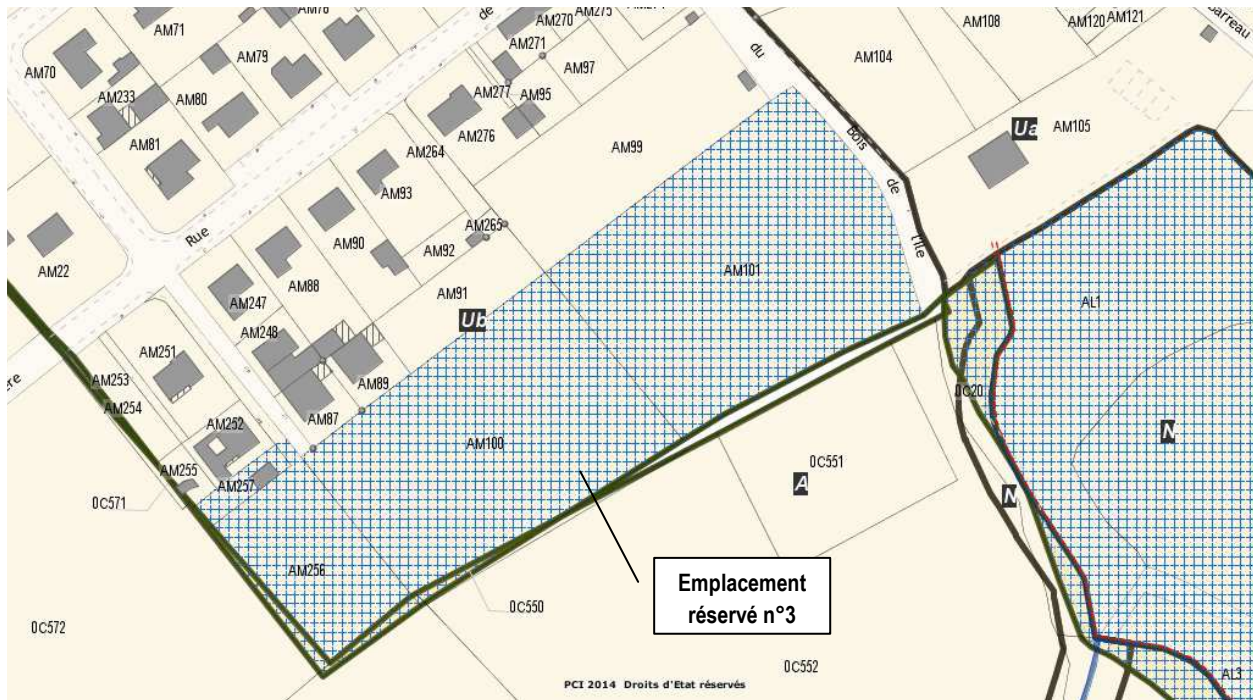
Caractéristiques des terrains concernées par l'emplacement réservé

Références cadastrales de la parcelle	Superficie	Zonage au PLU	Propriétaire
AM n°101	7 562 m ²	Ub	Commune de TREIZE SEPTIERS
AM n°100	6 533 m ²	Ub	Commune de TREIZE SEPTIERS
AM n°256	2 579 m ²	Ub	Commune de TREIZE SEPTIERS
AM n°257	285 m ²	Ub	SCI EEH - SAINT ANDRE TREIZE VOIES

Plan de situation



Extrait du règlement graphique du PLU



2.3 LES MOTIFS DE LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

La commune de TREIZE-SEPTIERS souhaite supprimer l'emplacement réservé pour plusieurs motifs.

Tout d'abord, une partie de l'objet de l'emplacement réservé a déjà été réalisé : le cimetière, situé sur la parcelle cadastrée AM n°99, a fait l'objet d'une extension en 2013, avec la création d'un cimetière paysager sur une partie de la parcelle cadastrée AM n°101.



L'emprise restante de la parcelle AM n°101 sera conservée par la commune pour des extensions futures du cimetière. Le maintien en emplacement réservé n'est plus nécessaire sur cette parcelle, d'autant qu'il s'agit d'une propriété communale depuis 2009.







Par ailleurs, la levée de l'emplacement réservé a pour principal objectif de permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation sur les parcelles cadastrées AM n°100, 101 (pour partie) et 256. Ce projet consiste en la réalisation d'un nouveau lotissement à vocation d'habitat, qui s'effectuerait dans la continuité du quartier adjacent.

Enfin, l'emplacement réservé n'a plus la nécessité d'être maintenue sur la parcelle cadastrée AM n°257, déjà bâtie et appartenant à un propriétaire privé.

L'AMENAGEMENT DU QUARTIER

Le schéma suivant illustre les possibilités d'aménagement du secteur, avec la levée de l'emplacement réservé n°3.



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | Accès possible |  | Propriétés communales destinées au projet d'habitat |
|  | Accès à étudier |  | Propriétés privées pouvant être intégrée au projet |
|  | Principe de liaison à créer |  | Extension du cimetière à long terme |