

## COMMUNE DE LA MOTHE SAINT HÉRAY

---



### PLAN LOCAL D'URBANISME

### Mise en compatibilité n°1

### Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du  
Le Président,

Fabrice MICHELET

## NOTE DE PRESENTATION

### 1 Contexte

La commune de La Mothe Saint Héray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 2/12/2010.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une révision allégée n° 1 et d'une modification n° 1 le 21/03/2016 puis de modifications simplifiées n° 1, 2, 3, 4 et 5 approuvées le 26/01/2016 et n° 6 et 7 approuvées le 18/06/2018.

La commune de La Mothe Saint Héray a initié l'élaboration d'une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) par délibération du conseil municipal du 27 mai 2004, étude poursuivie sous la procédure d'AVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) en vertu de la loi 2010-788 du 12/07/2020 portant engagement national pour l'environnement.

L'AVAP deviendra site patrimonial remarquable (SPR) au jour de sa création.

Depuis le 1/01/2017, la communauté de communes est compétente au titre du bloc aménagement de l'espace ce qui implique qu'elle doit poursuivre l'étude de l'AVAP.

Par délibération du conseil municipal du 22/09/2017, la commune de La Mothe Saint Héray demande à ce que la communauté de communes lui délègue le pilotage de l'étude de l'AVAP. La conduite de la procédure de l'AVAP est déléguée par délibération du conseil communautaire du 9/10/2017.

La CRPA (commission régionale du patrimoine et de l'architecture) du 19/03/2019 a émis un avis favorable assorti de prescriptions au dossier d'AVAP.

Le projet d'AVAP a été arrêté par délibération du conseil municipal de La Mothe Saint Héray le 21 février 2019.

Au titre du code du patrimoine, l'AVAP ne peut être créée que si le PLU est rendu compatible avec le projet d'AVAP.

### 2 La procédure de mise en compatibilité

#### 2.1 La procédure d'élaboration de l'AVAP

La mise à l'étude de l'AVAP est décidée par délibération de l'autorité compétente, qui prescrit les modalités de concertation.

Le projet de création est arrêté par délibération de l'autorité compétente et est soumis à l'avis de la CRPA.

Ce projet donne lieu à une consultation des personnes publiques associées et à un examen conjoint, préalable à l'enquête publique.

Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par l'autorité compétente.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, l'AVAP ne peut pas être créée si celui-ci n'est pas mis en compatibilité avec les dispositions de l'AVAP.

L'AVAP peut être approuvée après accord du préfet, après mise en compatibilité du PLU.

## 2.2 La procédure de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU peut être prescrite par délibération de l'autorité compétente en matière de PLU.

Le projet de mise en compatibilité fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

L'autorité compétente organise une réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU par les personnes publiques associées.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique, organisée par l'autorité compétente.

L'AVAP sera annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique (AC4).

L'AVAP suspend les effets de la servitude des abords de monuments historiques (AC1) à l'intérieur de son périmètre. Au-delà du périmètre de l'AVAP, la servitude continue de s'appliquer.

Les parties résiduelles des abords de monuments historiques situées en dehors de périmètre de l'AVAP pourront être réduites par une procédure de modification de périmètre de protection inclus dans le périmètre de l'AVAP. Cette procédure est de la compétence de l'Etat en charge du patrimoine. Le nouveau périmètre délimité des abords fait l'objet d'une enquête publique.

## 3 Incidences de la mise en compatibilité n° 1 du PLU

### 3.1 Le projet d'AVAP inscrit dans le PADD du PLU

Le projet d'AVAP respecte et conforte les orientations du PADD du PLU :

- Orientation n° 1- conforter le positionnement économique : l'AVAP respecte et renforce cette orientation du PADD en incluant les secteurs d'entrées de bourg et de zone artisanale dans son périmètre.
- Orientation n° 2 – habiter et vivre à La Mothe Saint Héray : l'AVAP favorise notamment la réhabilitation des parties anciennes en prenant en compte l'accueil de nouveaux habitants et insiste sur la qualité nécessaire dans le réaménagement des espaces publics à traiter.
- Orientation n° 3 – des patrimoines à révéler et à protéger : l'AVAP intègre les secteurs paysagers de qualité dans son périmètre. L'inventaire permet de localiser et identifier le patrimoine bâti, qu'il s'agisse des bâtiments ou des éléments de petit patrimoine et des murets à conserver.

### 3.2 Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

Aucune incidence ou nuisance particulière n'est attendue par la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP.

### 3.3 Autres incidences potentielles

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Sèvre Niortaise à l'amont de Niort est applicable sur la commune de La Mothe Saint Héray. La protection du patrimoine existant lié à l'eau n'a pas d'incidence sur le plan de prévention.

## 4 La mise en compatibilité n° 1 du PLU

### 4.1 Mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes annexé au PLU est mis à jour par :

- La suppression des périmètres des abords à l'intérieur du périmètre de l'AVAP,
- L'intégration de la servitude d'utilité publique AC4 : AVAP

### 4.2 Ajustement du zonage du PLU

L'« Allée de Paris » est située en zone A du PLU et n'est pas protégée alors qu'elle est située dans le périmètre de l'AVAP.

Cette allée, toujours existante sur le terrain, présente un intérêt historique.



Source : extrait du cadastre napoléonien



Source : photographie aérienne 2018 - SIGil

PLU opposable (règlement graphique)	Projet d'AVAP (document graphique)
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>L'allée de Paris représentée par la parcelle cadastrée B78 est à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1 7° du code de l'urbanisme)</p>	

### 4.3 Ajustements du règlement du PLU

- En-têtes de règlement de zones

Le règlement du PLU actuellement opposable ne renvoie pas au règlement du SPR.

PLU opposable (règlement)	Projet d'AVAP
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Ajouter en en-tête de chaque zone du règlement du PLU :</p> <p>« Dans le périmètre du SPR, le règlement du SPR s'applique »</p>	

- Les utilisations et occupations du sol admises (articles 1 et 2)

Les yourtes et mobil-homes sont autorisés en zone Ua, Ub, Uc, Ui, 1AUh et 1AUi du PLU alors qu'ils sont interdits dans le règlement du SPR

PLU (règlement)	AVAP (règlement)
<p>- Art Ua1 : idem pour Ub, Uc, Ui, 1AUh, 1AUi                      « les HLL, résidences mobiles de loisirs et terrains spécialement aménagés pour cet usage » sont interdits.                      « l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les PRL » sont interdits.                      ⇒ Les mobil-homes et yourtes constituant des résidences démontables à usager permanent ne sont pas interdits.</p> <p>- Uh1 : idem pour AUS, A, N et Np                      « sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'art Uh2 »                      ⇒ Les mobil-homes et les yourtes ne sont pas autorisées en Uh2</p> <p>- « l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisir » sont admis en zone Nlc                      ⇒ Les mobil-homes et yourtes constituant des résidences mobiles démontables à usager permanent n'y sont pas autorisés</p>	<p>« les abris préfabriqués de type précaire (métalliques ou PVC), ainsi que les mobil-homes et les yourtes sont interdits » dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre ancien et La Villedieu (1.2.5.4)</li> <li>- Les zones d'extension urbaine (2.2.5.4)</li> <li>- Les zones naturelles et hameaux (3.2.5.4)</li> </ul>
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Ajouter une phrase aux articles Ua1, Ub1, Uc1, Ui1, 1AUh1 et 1AUi1 du règlement du PLU :</p> <p>« Dans le périmètre du SPR, les mobil-homes et les yourtes sont interdits ».</p>	

L'installation de champs photovoltaïques et de parcs éoliens est interdite par le règlement du SPR alors que le PLU ne les interdit pas

PLU (règlement)	AVAP (règlement)
<p>- Art A2 : Sont autorisés, sous conditions «2.1 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et d'une bonne insertion dans les paysages environnants »</p> <p>- Art N2 : Sont autorisés, sous conditions «2.2 - les constructions et installations nécessaires aux services publics »</p> <p>- Dans les zones Ui et AUi : L'installation de champs photovoltaïques et de parcs photovoltaïques n'est pas listée dans les interdictions ni dans les occupations admises sous condition, ils sont donc autorisés.</p>	<p>1.4.3.5. « l'installation de parcs éoliens est interdit dans le périmètre de l'AVAP »</p> <p>1.4.3.4. « l'installation de champs photovoltaïques est interdite dans le périmètre de l'AVAP ainsi que les couvertures photovoltaïques »</p>
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Ajouter une phrase aux articles A1, N1, Ui1 et AUi1 :  <del>« L'installation de parcs éoliens, de champs photovoltaïques ainsi que les couvertures photovoltaïques est interdite dans le périmètre du SPR ».</del>                  « L'installation de parcs éoliens et de champs photovoltaïques est interdite »</p> <p>Ajouter une phrase aux articles A2, N2, Ui2 et AUi2 :                  « Les couvertures photovoltaïques sont admises en SPR sous réserve du respect du règlement du SPR ».</p>	

- Aspect extérieur (article 11) des zones Ua, Ub, Uh, Ui, NI, AUs, 2AUh, 3AUh, 2AUi et Np :  
 Les zones Ua, Ub, Uh, Ui, NI, AUs, 2AUh, 3AUh, 2AUi et Np sont situées en intégralité dans le périmètre du SPR.  
 Afin de ne pas cumuler plusieurs règlementations relatives à l'aspect sur ces zones complètement intégrées au périmètre du SPR, il est proposé de supprimer le contenu de l'article 11 (Aspect extérieur) pour ces zones et de renvoyer au règlement du SPR en indiquant : « le règlement applicable est celui du SPR »

- L'aspect extérieur (article 11)

PLU (règlement)	AVAP (règlement)
<p>« les volets persiennés battants sont admis à l'étage » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art Ua11.13</li> <li>- Art Ub11.13</li> <li>- Art Uh11.13</li> <li>- <b>Art A11.13</b></li> <li>- <b>Art N11.13</b></li> <li>- Art NI11.13</li> </ul>	<p>« les volets seront battants, en bois plein, et pourront être persiennés » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre ancien et La Villedieu (1.2.3.32)</li> <li>- Les zones d'extension urbaines (2.2.3.32)</li> <li>- Zones naturelles et hameaux (3.2.3.33)</li> </ul> <p>« les volets seront en lames.....pourront être persiennés à l'étage. ... Ils seront battants ou repliés en tableau selon l'architecture du bâtiment » : Le centre ancien et La Villedieu (1.1.2.56)</p>
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Pour les zones qui ne sont pas complètement intégrées au périmètre du SPR (A et N), il est ajouté en début d'article 11 du règlement du PLU :</p> <p>« Dans le périmètre du SPR, le règlement du SPR s'applique »</p>	

PLU (règlement)	AVAP (règlement)
<p>« les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art Ua11.22</li> <li>- Art Ub11.22</li> <li>- Art Uh11.21</li> <li>- Art AUh11.20</li> <li>- <b>Art A11.21</b></li> <li>- <b>Art N11.22</b></li> <li>- Art NI11.22</li> </ul>	<p>« Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie. Ils seront dissimulés par un portillon de bois ou métal peint » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre ancien et La Villedieu :- bâtiments remarquables (1.1.1.7)</li> <li>- Le centre ancien et La Villedieu :- constructions neuves et extension (1.2.2.38)</li> <li>- Le centre ancien et La Villedieu :- constructions neuves et extension (1.2.3.27)</li> <li>- Les zones d'extension urbaines (2.2.3.27)</li> <li>- Zones naturelles et hameaux (3.2.3.28)</li> </ul>
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Corriger l'erreur de numérotation de l'article A11 et N11 à compter de A11.21 et N11.21.</p> <p>Pour les zones qui ne sont pas complètement intégrées au périmètre de l'AVAP (A et N), il est ajouté en début d'article 11 du règlement du PLU :</p> <p>« Dans le périmètre du SPR, le règlement du SPR s'applique »</p> <p>Afin de mettre en cohérence l'article 11 dans et hors du SPR, les articles A11.21 et N11.21 sont modifiés comme suit :</p> <p>« Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet plein en bois ou en métal peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture par un habillage en bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture. »</p>	

PLU (règlement)	AVAP (règlement)
<p>« les pentes de toiture seront comprises entre 28 et 40% pour les couvertures en tuiles creuses ou romanes, 25 % pour les couvertures en tôle pré-laquée de couleur neutre sombre ou en fibrociment de teinte naturelle » :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art Ui11.6</li><li>- <b>Art 1AUi11.6</b></li><li>- Art AUS11.6</li></ul>	<p>« la couverture sera en tuiles, en <b>ardoises</b>, plaques de fibres ciment ou bac acier pré-laqué de couleur sombre...Les pentes de toitures seront de 25 % minimum » :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les zones d'extension urbaines (2.2.4.2)</li><li>- Zones naturelles et hameaux (3.2.4.2)</li></ul>
<p><u>Évolution du PLU à opérer :</u></p> <p>Concernant la zone 1AUi, qui n'est pas entièrement intégrée au périmètre du SPR, le point 11.6 de l'article 1AUi 11 est modifié comme suit :</p> <p><b>Rédaction actuelle :</b> <b>11.6 Les pentes de toiture seront :</b> * comprises entre 28 et 40 % pour les couvertures en tuiles creuses ou romanes, * 25 % pour les couvertures en tôle pré-laquée de couleur neutre sombre ou en fibrociment de teinte naturelle. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.</p> <p><b>Nouvelle rédaction :</b> <b>11.6 Les pentes de toiture seront :</b> La couverture sera en tuiles, en ardoises, plaques de fibres de ciment ou bac acier pré-laqué de couleur neutre sombre ou de fibrociment de teinte naturelle. Les pentes de toitures seront de 25 % minimum Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.</p>	

**Annexes :**

- Plans de zonage du PLU (planche 3 et zonage général)
- Liste des servitudes
- Plan des servitudes
- Règlement du PLU