
COMMUNE DE
SAINT HILAIRE DE LOULAY

Département de
Vendée

Modification
du Plan Local d'Urbanisme

Avril 2011

Pièce n°1)

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
02/09/2011, approuvant la modification
du PLU de Saint Hilaire de Loulay

MME LE MAIRE
D. LIAIGRE



1)-NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

SOMMAIRE	1
1. PREAMBULE	1
2. LE CONTEXTE JURIDIQUE : LA PROCEDURE DE MODIFICATION	2
2.1. Le contexte juridique	2
La loi SRU 2	
La modification du PLU	2
3. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	4
3.1. Le respect des limites de la procédure de modification	4
4. LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT	5
4.1. Ajouts au règlement des zones UL	5
5. LES MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	8

1. Préambule

- La commune de Saint-Hilaire-de-Loulay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 avril 2005.
- Ce PLU a été l'objet d'une première révision simplifiée approuvée le 06 octobre 2006 et d'une deuxième qui fut approuvée le 15 janvier 2008. Et enfin d'une modification approuvée le 15 janvier 2010.
- Afin de répondre à un projet scolaire d'importance à l'échelle communautaire le conseil municipal a décidé de procéder à une modification de son PLU afin de permettre l'adaptation de l'outil d'enseignement situé aux confins de la commune limitrophe de Montaigu.
- La présente notice explicative présente cette procédure et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.
- La présente modification concerne uniquement une pièce du PLU :
 - o Le règlement,
- Cette évolution a pour objet :
 - o de permettre l'extension des équipements scolaires.

- Ce projet présente un caractère d'intérêt général de portée communale et intercommunale. Les objectifs de cette modification visent une meilleure adaptation des règles d'urbanisme aux conditions locales de développement.

2. Le contexte juridique : la procédure de modification

2.1. Le contexte juridique

La loi SRU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative communale, qui régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Il remplace, suite à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les anciens Plans d'Occupation des Sols.

La modification du PLU

Cette modification est conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme qui, rappelons-le a été récemment modifié par la Loi pour l'Accélération des Programmes de Construction et d'Investissement Publics et Privés (LAPCIPP). Ce texte limite la portée de la procédure de modification à plusieurs conditions :

Article L123-13

Modifié par LOI n°2009-179 du 17 février 2009 - art. 2

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet

de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

La dernière évolution de ce texte réduit le champ de la révision simplifiée et crée une nouvelle procédure, à savoir la modification simplifiée qui ne requière pas d'enquête publique et dont les conditions sont fixées depuis la publication du décret n°2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de la Loi n°2009-179 du 17 février 2009 (LAPCIPP). Ce décret d'application liste les éléments mineurs qui peuvent être traités via la procédure de modification simplifiée. Notons également que cette procédure permet la rectification d'une erreur matérielle figurant au POS ou au PLU.

Comme le précise l'article ci-dessus, le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

3. Les objectifs de la modification

- La modification du PLU envisagée fait suite au projet d'extension du collège.

3.1. Le respect des limites de la procédure de modification

- cette modification ne porte pas atteinte à l'économie du Plan d'Aménagement et de Développement Durable;
- La modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Cette modification ne porte pas sur une erreur matérielle ou des éléments mineurs qui relèvent du champ exclusif de la modification simplifiée

4. Les modifications apportées au règlement

4.1. Ajouts au règlement des zones UL

Ajout figurant en gras et en italique (pour lors en rouge)

Chapitre 5 – Règlement applicable aux zones UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. toute construction et installation excepté si elle est liée :
 - a. aux loisirs,
 - b. au tourisme,
 - c. à l'hébergement,
 - d. **à la restauration scolaire,**
 - e. **aux activités éducatives et d'enseignement,**
 - f. **aux activités** sportives et culturelles,
 - g. ou nécessaire à l'exploitation du chemin de fer,
2. les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous les biens de consommation inutilisables,
3. l'ouverture de carrière ou gravière,
4. les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, non nécessaires à une construction autorisée (habitation, stationnement, piscine, voirie...).

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone.

Les constructions et installations à proximité du réseau de gaz devront respecter l'arrêté du 11 mai 1970 relatif aux projets d'urbanisation à moins de 100 mètres de ces ouvrages.

Les constructions destinées à la restauration ne seront autorisées que pour les établissements scolaires.

[...]

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur de chaque façade est mesurée à l'égout des toitures :

- à partir du niveau du sol naturel, lorsque celui-ci est au niveau de la voie ou en contrebas de celle-ci,
- à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade, lorsque le terrain naturel est en contre-haut de la voie et la façade en retrait de moins de 15 m.

La hauteur des constructions est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout, les combles aménageables étant autorisés.

Pour les bâtiments annexes ne jouxtant pas la construction principale, la hauteur maximum est de 4,50 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites.

Les édifices éducatifs et d'enseignement ainsi que leurs équipements associés (collectifs ou non) notamment destinés à la restauration sont exemptés de la règle de hauteur.

Les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5. Les modifications suite à l'enquête publique
