



Votants : 74  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 17 juin 2016  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 28 juin 2016

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 27 juin 2016

### ORGANISATION DE L'ESPACE – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COULON

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGÉ, Jeanine BARBOTIN, Anne BAUDOUIN, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Carole BRUNETEAU, Jean-Luc CLISSON, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Isabelle GODEAU, Alain GRIPPON, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Jacques MORISSET, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Alain PIVETEAU, Claire RICHECOEUR, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Michel VEDIE

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

Alain BAUDIN à Luc DELAGARDE, Jean-Michel BEAUDIC à Jérôme BALOGÉ, Charles-Antoine CHAVIER à Jacques BROSSARD, Didier DAVID à Christian BREMAUD, Pascal DUFORESTEL à Elodie TRUONG, Gérard EPOULET à Nathalie SEGUIN, Gérard GIBAUT à Sylvie DEBOEUF, Véronique HENIN-FERRER à Thierry DEVAUTOUR, Anne-Lydie HOLTZ à Jeanine BARBOTIN, Dominique JEUFFRAULT à Lucien-Jean LAHOUSSE, Guillaume JUIN à Christine HYPEAU, Jacqueline LEFEBVRE à Dominique SIX, Sophia MARC à Marc THEBAULT, Josiane METAYER à Alain PIVETEAU, Serge MORIN à Monique JOHNSON, Sébastien PARTHENAY à Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON à Anne BAUDOUIN, Sylvette RIMBAUD à Marie-Paule MILLASSEAU, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN à Carole BRUNETEAU, Céline VALEZE à Marie-Christelle BOUCHERY

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

Daniel BAUDOUIN suppléé par Anne-Marie PROUST

#### **Titulaires absents :**

Christelle CHASSAGNE, Simon LAPLACE, Elmano MARTINS, Rose-Marie NIETO

#### **Titulaires absents excusés :**

Alain BAUDIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Sophie BROSSARD, Jean-Romée CHARBONNEAU, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Didier DAVID, Pascal DUFORESTEL, Gérard EPOULET, Gérard GIBAUT, Robert GOUSSEAU, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Dominique JEUFFRAULT, Guillaume JUIN, Rabah LAICHOURE, Jacqueline LEFEBVRE, Sophia MARC, Josiane METAYER, Jean-Pierre MIGAULT, Joël MISBERT, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Sébastien PARTHENAY, Stéphane PIERRON, Adrien PROUST, Sylvette RIMBAUD, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Céline VALEZE

**Président de séance :** Jérôme BALOGÉ

**Secrétaire de séance :** Yvonne VACKER

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160629-c53-06-2016-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2016

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 27 JUIN 2016

### ORGANISATION DE L'ESPACE – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE COULON

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants ;

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais en date du 20 novembre 2015 relatif à la prise de la compétence « Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » effective au 1er décembre 2015 ;

Vu la prescription du PLUiD en date du 14 décembre 2015,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2008,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Coulon en date du 21 novembre 2015 sur l'engagement de la modification simplifiée n°9 du PLU de Coulon et sollicitant la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) pour la réalisation de cette procédure ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 25 janvier 2015, poursuivant la procédure de modification simplifiée du PLU de Coulon,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 11 avril 2016, portant avis de mise à disposition du public relative à la modification simplifiée n°9 du PLU de Coulon.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coulon a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 juillet 2008, révisé le 9 juillet 2009 (Révision simplifiées n°1-2-3) et modifié le 16 septembre 2010 (modifications n°1-2-3), le 19 mai 2011 (modifications n°4-5), le 26 avril 2012 (modification n°6), le 20 septembre 2012 (modification n°7) et le 9 juillet 2015 (modification n°8).

La modification simplifiée n°9 du PLU de Coulon porte sur la modification de l'article 9 du règlement écrit du PLU de Coulon dans le but d'exclure le bâti à vocation artisanale et commerciale de l'application de la limite de 30% d'emprise au sol.

En l'absence d'observations du public sur le registre tenu à sa disposition en Mairie de Coulon et au siège de la CAN du 2 mai au 1er juin 2016 (dont l'annonce légale est parue le 22 avril 2016), et vu les réponses sans observation des personnes publiques associées, la CAN considère que la modification simplifiée n°9 du PLU de Coulon est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

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

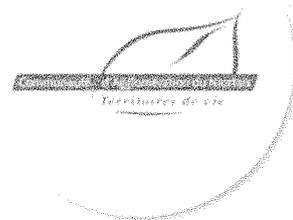
- Approuver la modification simplifiée n°9 du PLU de Coulon telle qu'elle est annexée à la présente délibération, portant sur la modification de l'article 9 du règlement écrit du PLU de Coulon.

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

Pour : 74  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Jacques BILLY**

**Vice-Président Délégué**



**COMMUNE DE COULON**  
DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **NOTICE EXPLICATIVE**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 30/06/1998.

Le document d'urbanisme a ensuite évolué par le biais des procédures suivantes :

- Révision n°1 approuvée le 22/07/2008,
- Modifications simplifiées N°1, 2 et 3 approuvées le 09/07/2009,
- Modifications n° 1, 2 et 3 approuvées le 16/09/2010,
- Modifications n°4 et 5 approuvées le 19/05/2011.
- Modification n°6 approuvée le 26/04/2012
- Modification n°7 approuvée le 20/09/2012
- Modification n°8 approuvée le 09/07/2015

Le projet communal nécessite aujourd'hui une évolution. Conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la commune de Coulon a engagé une procédure de modification simplifiée par délibération du 21/11/2015, afin de **permettre de dynamiser l'activité commerciale et artisanale sur les sites qui présentent un potentiel de développement.**

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Niortais est compétente en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » (arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Niortais). Par conséquent, la procédure est aujourd'hui poursuivie par la CAN.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160629-c53-06-2016-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2016

Le projet ne relève pas des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme relatives à la procédure de révision. Il n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construire sur l'ensemble de la zone concernée, de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il ne relève pas non plus des dispositions de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification de droit commun. Il ne modifie pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Par ailleurs, l'évolution envisagée dans le cadre de la modification simplifiée n'est pas susceptible d'affecter une zone Natura 2000 et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- Le projet de modification simplifiée n°9 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 Coulon et à l'accueil du siège de la CAN (140, Rue des Equarts – NIORT), **du 2 mai 2016 au 1er juin 2016 inclus**.
- Les observations du public seront consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Coulon (du lundi au mercredi et le vendredi, de 9h15 à 12h45 et de 13h30 à 17h ; le jeudi de 9h15 à 13h45) et du siège de la CAN (du lundi au vendredi de 8h30 à 17h), durant toute la durée de mise à disposition du dossier.
- 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.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public par affichage à la mairie de Coulon 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.

## CONTEXTE

---

Coulon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN). Elle s'inscrit dans l'entité « Marais » du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (SCoT aujourd'hui en cours de révision). Coulon et Magné sont identifiées comme bi-pôle local structurant l'armature urbaine de la CAN. Le SCoT précise que le secteur du marais n'est pas destiné à accueillir une proportion importante d'habitants et d'emplois supplémentaires mais que néanmoins sa propre dynamique doit lui permettre le développement des services et des commerces de proximité.

## CONSTAT

---

Au sein des zones urbaines et à urbaniser, seuls deux secteurs comportent une limitation d'emprise au sol : les secteurs Up et 1AUh. Dans ces secteurs l'article 9 relatif à l'emprise au sol autorise une emprise qui ne peut dépasser **30% de l'emprise foncière** pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords. Dans les autres secteurs urbains et à urbaniser cet article n'est pas réglementé.

Le règlement du PLU précise que le secteur Up est un secteur urbain qui correspond aux extensions récentes autour du bourg et de certains villages, destiné à l'habitat et également aux activités compatibles avec l'habitat. Cette règle limite les possibilités de développement économique par renouvellement urbain.

*Extrait du PLU : zone Up*



## **OBJECTIFS**

---

La modification de l'article 9 du PLU a pour objectifs :

- le renouvellement urbain en améliorant la prise en compte des activités compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain.
- l'augmentation des possibilités de densification urbaine.

La densification des activités présentes au sein de la zone Up contribue à limiter l'étalement urbain. L'évolution proposée permet l'implantation de nouvelles activités compatibles avec l'habitat sans consommation des espaces naturels et agricoles.

La modification accroît par ailleurs les possibilités de développement des activités compatibles avec l'habitat. La commune améliore de ce fait ses fonctions urbaines. En augmentant le foncier disponible pour les activités compatibles avec l'habitat, elle renforce sa polarité et incite au développement d'une économie résidentielle, ainsi qu'à la mixité des affectations, conformément au SCOT.

## CONTENU DE LA MODIFICATION

---

Le zonage est inchangé. Seul le règlement est modifié.

Le **secteur Up** est un secteur qui correspond aux extensions récentes autour du bourg et de certains villages. Il est **destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat**. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

### REDACTION ACTUELLE :

#### **Article 9 – Emprise au sol**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

*En secteur Ua*

- Sans Objet

*En secteur Ul*

- Sans objet

*En secteur Up*

-Elle ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.

### REDACTION APRES MODIFICATION :

#### **Article 9 – Emprise au sol**

*L'emprise au sol correspond à la SHOB du rez-de-chaussée de l'immeuble y compris les encorbellements (balcons, avancées de toiture, auvents...).*

*En secteur Ua*

- Sans Objet

*En secteur Ul*

- Sans objet

*En secteur Up*

-Elle ne peut dépasser 30% de l'emprise foncière pour limiter l'imperméabilisation des sols et prendre en compte les caractéristiques de l'organisation du tissu urbain déjà constitué aux abords.

Le bâti à vocation d'activités compatibles avec l'habitat est exclu de cette règle d'emprise au sol.

Les autres articles qui conditionnent la densité, notamment les articles relatifs à la hauteur, à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, aux espaces libres et aux plantations sont inchangés car ils ne limitent pas les possibilités de densification des activités présentes au sein de la zone Up.

## INCIDENCES

---

Trois sites sont susceptibles d'être impactés par cette modification. Ces sites sont aujourd'hui fortement contraints par le plafonnement de l'emprise au sol. La commune souhaite en permettre la densification à des fins économiques.

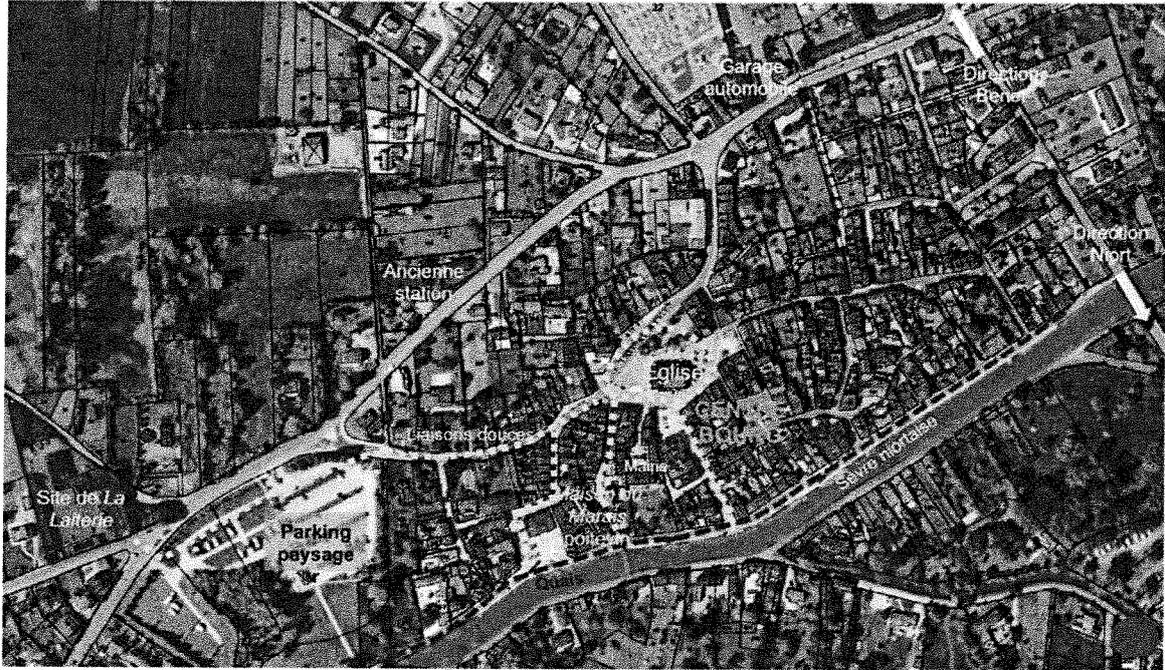
Il s'agit notamment :

- de la station-service, dont l'activité s'est arrêtée en 2015, mais qui présente des atouts évidents pour l'installation d'une nouvelle activité commerciale,
- du garage Renault, en activité jusqu'en 2017, mais qui sera voué à un autre usage ensuite...
- du site de l'ancienne Laiterie, objet d'un programme de valorisation porté par le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

Pour aller plus loin sur ce dernier site, il s'agit d'un site à vocation commerciale et touristique de près de 6500 m<sup>2</sup>. Cinq activités sont actuellement présentes sur le site. Le site par sa taille est un réel enjeu pour la commune en termes de renouvellement urbain. En effet, il possède un bâtiment vacant et des volumes non exploités qui représentent un volume intéressant bien que difficilement utilisables à vocation commerciale et artisanale en raison de leur situation à l'étage. De plus, la taille importante du site offre des possibilités de densification par l'implantation de nouvelles constructions sur le site. Le bâti ne représente actuellement que 29% du site.

L'article 9 dans sa rédaction actuelle plafonne les possibilités restantes de nouvelles constructions à 60 m<sup>2</sup>. Cette possibilité réduite n'incite pas l'implantation de nouvelles activités sur le site. Or, la densification du site permettrait de développer les activités économiques présentes sur la commune sans consommation d'espaces naturels et agricoles.

### *Situation des sites concernés*



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20160629-53-06-2016-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2016