

Note de présentation

Modification simplifiée n°2

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration PLU	25.03.2010	11.07.2013	27.05.2014
Mise à jour n°1	-	-	08.01.2016
Mise à jour n°2	-	-	26.05.2016
Modification simplifiée n°1	05.07.2016		16.12.2016
Modification simplifiée n°2	14.10.2019		25.09.2020

Table des matières

I. Contexte.....	4
II. Motifs et justifications de la procédure de modification simplifiée n°2	4
A. Suppression d'emplacements réservés	4
B. Modification de l'article 11 relatif à la hauteur des clôtures (Ua, Uai, Ub et Ubi).....	6
C. Suppression des marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives en zone Ue.....	7
D. Suppression de la zone d'inconstructibilité délimitée autour des stations d'épuration	9
III. Justification de la procédure de modification simplifiée.....	10
A. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	10
B. Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée n°2	11
C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2.....	12
IV. Contenu de la modification simplifiée n°2	14
A. Rapport de présentation	14
B. Règlement	19
C. Zonage.....	21
V. Annexe.....	26

I. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dissay a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 mai 2014 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2016. Une nouvelle procédure est engagée afin d'ajuster le règlement graphique et écrit.

Depuis le 1er janvier 2017, Dissay est une commune-membre de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, devenu Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) le 1er juillet 2017. En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), GPCu est l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. GPCu, représenté par Monsieur le Président, est ainsi l'autorité responsable de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Dissay prescrite par arrêté du 14 octobre 2019.

II. Motifs et justifications de la procédure de modification simplifiée n°2

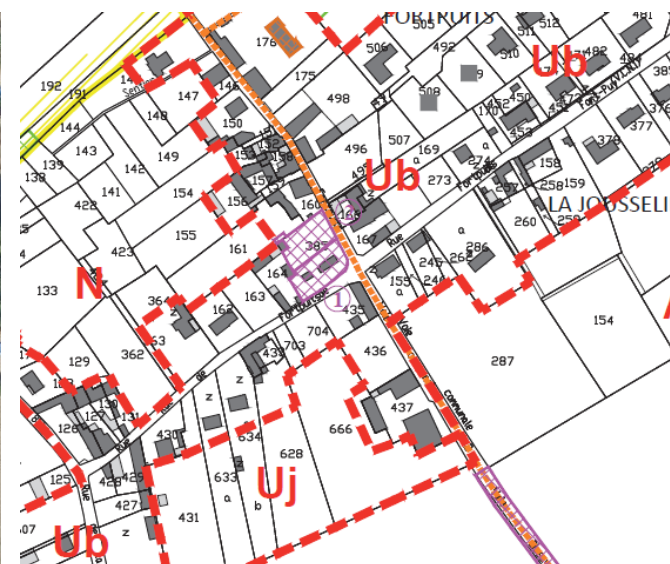
A. Suppression d'emplacements réservés

Suppression des emplacements réservés n°1 et 2 relatifs à l'aménagement d'un espace public et à la construction de logements locatifs à Fortpuy :

Les emplacements réservés n°1 et 2, institués au bénéfice de la commune, portent sur tout ou partie des parcelles cadastrées section AY n°385 et 161 localisées à l'angle de la Rue de Fortpuy et du Trait de Fortpuy et couvrent respectivement une surface de 740m² et de 714 m². Ces emplacements ont été délimités pour l'aménagement d'un espace public (n°1) et pour la construction de logements locatifs (n°2).



Photographie aérienne 2016

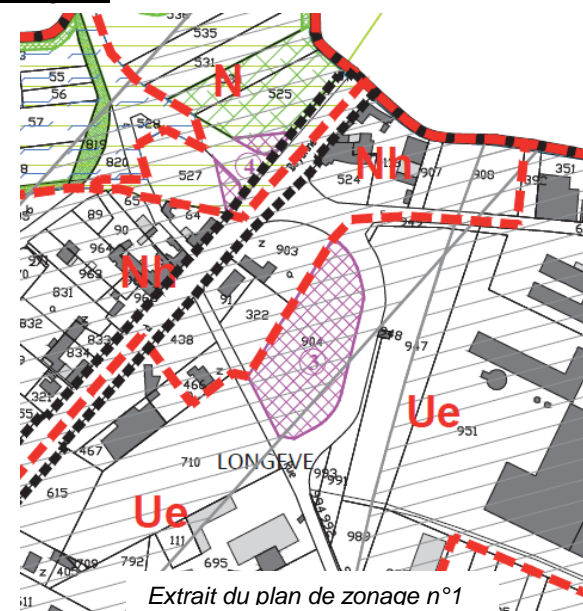


Extrait du plan de zonage n°1

- Sur l'aménagement d'un espace public. La parcelle cadastrée section AY n°385 a été acquise par la commune en février 2019. Dans l'objectif de créer un espace public, conformément à l'objet de l'emplacement réservé, une somme a aussi été prévue au budget prévisionnel communal pour 2019 et des études sont en cours de réalisation pour une mise en œuvre prochaine des travaux. Le foncier ayant été acquis par la commune pour la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé, le maintien de cet outil n'est plus justifié. Il est ainsi proposé de le supprimer.
- Sur la construction de logements locatifs. La commune de Dissay n'est pas concernée par l'application de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour autant, la politique d'aménagement souhaitée prône pour un équilibre social dans l'habitat. Le PLU a ainsi délimité un emplacement réservé n°2 pour permettre la construction de logements sociaux. Depuis l'approbation du document d'urbanisme, des logements locatifs ont été réalisés mais dans d'autres secteurs de la commune. Le dernier est en cours de programmation et prévoit la construction de 10 logements sociaux dans le secteur « Les Bouleaux ». De plus, le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé au conseil communautaire de GPCu le 6 décembre 2019, fixe pour la commune de Dissay une production de 20% de logements sociaux à Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et à Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Le document identifie plusieurs projets de logements sociaux en cours de programmation ou envisagé qui permettront de répondre aux objectifs du PLH. Le secteur de Fortpuy n'est pas désigné comme tel, eu égard à l'absence de projet envisagé sur cet espace. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°2, son maintien n'apparaissant plus comme opportun eu égard à l'absence de projets sur le secteur de Fortpuy. Cette modification ne remet pas en cause la politique locale d'équilibre social dans l'habitat en raison d'autres projets en cours de développement ou envisagés sur d'autres secteurs de la commune.

Suppression de l'emplacement réservé n°3 relatif à l'aménagement d'une aire de covoiturage à Longève :

Pour transposer l'orientation « organiser les déplacements sur le territoire » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un emplacement réservé n°3 est délimité sur la parcelle cadastrée section AV n°904 au bénéfice de la commune pour la création d'une aire de covoiturage. A ce jour, le terrain n'a fait l'objet d'aucune acquisition ni d'aucun aménagement.



Depuis l'approbation du PLU de la commune de Dissay le 27 mai 2014, la compétence mobilité a été transférée de plein droit à GPCu. La commune de Dissay, initialement membre de la Communauté de communes du Val Vert du Clain, est devenue membre de Grand Poitiers Communauté d'agglomération (devenu GPCu) depuis le 1^{er} janvier 2017. En application de l'article L.5215-20 2° b) du CGCT, la communauté urbaine exerce de plein droit la compétence relative à l'« organisation de la mobilité au sens des articles L.1231-1, L.1231-8 et L.1231-14 à L.1231-16 du code des transports » (en ce sens : *arrêté préfectoral n°2017-D2/B1-010 du 30 juin 2017 portant transformation de Grand Poitiers communauté d'agglomération en communauté urbaine*).

La compétence désormais intercommunale privilégie l'élaboration d'une réflexion globale pour la création et l'aménagement d'aires de covoiturage. Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de réaliser une étude selon une échelle adaptée permettant de connaître les besoins réels des usagers d'un secteur d'habitation et/ou d'emploi au-delà des limites communales. S'interroger sur l'aménagement d'aires de covoiturage à l'échelle intercommunale permet de proposer une offre en corrélation avec les besoins concrets et une consommation raisonnée de l'espace.

La Route Départementale (RD) n°910 lie Poitiers – Châtelleraut et permet de desservir des bassins d'emplois (Poitiers, Futuroscope, etc) et des secteurs d'habitation. Elle constitue un axe routier avec un trafic moyen journalier annuel d'environ 13 700 véhicules (*Schéma routier 2016-2021, Département de la Vienne*). Une étude globale, menée en collaboration entre GPCu, les communes situées le long de la RD910 et le Département de la Vienne, doit être réalisée sur l'axe dans son ensemble afin de déterminer les besoins et les localisations adéquates.

Cette démarche s'inscrit en corrélation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'approbation qui prône, par l'orientation 29, le développement de l'intermodalité par l'adaptation de l'offre de stationnement et les pôles d'échange : « *le développement du covoiturage doit être soutenu, en fonction des besoins locaux et de concert avec la politique menée par le Département, par l'aménagement des aires existantes ou nouvelles. Les aménagements doivent s'inscrire dans une politique coordonnée à l'échelle intercommunale, selon un souci de rationalisation des aménagements et de limitation de la consommation d'espaces* ».

Le maintien de l'emplacement réservé n'apparaît plus justifié dans l'attente d'études préalables à mener sur le secteur de Longève et sur l'ensemble de l'axe de la RD910. Les résultats de ces études permettront de déterminer la localisation et la superficie adéquate de la parcelle objet du futur aménagement. La commune est propriétaire de parcelles dans le secteur de Longève qui pour certaines pourraient accueillir l'aménagement d'une aire de covoiturage. Il est ainsi proposé de supprimer l'emplacement réservé n°3.

B. Modification de l'article 11 relatif à la hauteur des clôtures (Ua, Uai, Ub et Ubi)

L'article 11 du règlement du PLU régit l'aspect architectural des clôtures dans la recherche d'une qualité de la morphologie urbaine. La hauteur du mur de clôture participe à cette qualité et doit veiller à la recherche d'un équilibre entre qualité de l'espace public et intimité de l'espace privé. La clôture constitue en effet un élément de transition entre les espaces public et privé. La hauteur maximale autorisée doit permettre au propriétaire de se préserver. Elle doit aussi s'inscrire dans la recherche d'une morphologie urbaine cohérente à l'échelle d'une rue et s'inscrire comme élément participant à la richesse et la diversité du paysage perçu depuis l'espace public. Pour répondre à cette ambition, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des clôtures autorisées en zones urbaines Ua, Uai et Ubi, et de réduire celle autorisée en zone Ub, pour une hauteur maximale de 1,60m.

Pour veiller à une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, il est également prévu d'intégrer une règle qualitative obligeant à une hauteur en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et pour permettre à certains murs existants de conserver leur hauteur actuelle en cas de reconstruction partielle ou totale afin de maintenir l'aspect architectural.

C. Suppression des marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives en zone Ue

Le règlement de la zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques (Ue) impose dans ses articles 6 et 7 un recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. L'élaboration de cette règle était justifiée par la volonté de préserver les habitations d'éventuelles nuisances générées par les activités.

Depuis l'approbation du PLU, des difficultés d'application sont apparues notamment pour les parcelles de petite superficie. L'exécution des articles Ue6 et Ue7 a effectivement pu avoir pour effet d'empêcher l'installation ou l'extension d'activités. En sus, les dispositions précitées ont pu avoir pour conséquence l'impossible installation ou extension d'entreprises sur des terrains localisés au sein de la zone d'activités et bordés par d'autres activités, qui n'auraient alors pas créé de nuisances pour les constructions avoisinantes.

L'abandon de cette exigence réglementaire permettra d'enlever une contrainte réglementaire permettant ainsi de libérer de nouveaux espaces afin d'offrir les possibilités d'une densification accrue. Cette modification s'inscrit dans la démarche du SCoT en voie d'approbation qui identifie la zone d'activités de Dissay comme un secteur commercial de périphérie en densification commerciale. Le présent motif de modification simplifiée du PLU veille ainsi à la compatibilité du document d'urbanisme local avec le SCoT.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU prévoit ainsi la suppression des marges de recul actuellement imposées par les articles Ue6 et Ue7 du règlement. Pour respecter la volonté initiale et veiller à protéger les zones résidentielles de possibles nuisances générées par les activités, il est prévu d'ajouter une règle imposant une implantation des constructions en harmonie avec les lieux environnants.



Sur le choix de la procédure au regard des 20% de constructibilité : par l'application combinée des articles L.153-41 et L.153-45, la procédure de modification simplifiée peut être effectuée dès lors que les évolutions envisagées n'ont pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le PLU en vigueur, par ses articles Ue6 et Ue7, impose une marge de recul de 10 mètres par rapport aux emprises publiques (espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public) et aux limites séparatives. L'évolution proposée de ces dispositions est de supprimer la référence aux 10 mètres et d'imposer une implantation harmonieuse et respectueuse de l'environnement avoisinant.

Pour déterminer le pourcentage d'espaces ouverts à la constructibilité à l'issu de cette évolution, une identification des unités foncières situées dans la zone Ue du PLU de Dissay a été réalisée, afin de repérer les limites par rapport aux emprises publiques et les limites séparatives concernées par la modification de la règle (limites situées dans ou en bordure de la zone Ue).

L'addition des surfaces intéressées par la transformation de la règle est égale à 166 975 m² sur les 858 300 m² correspondant à la zone Ue, soit une majoration de la constructibilité du secteur de 19,45%.

Pour une illustration de l'étude réalisée, voir en ce sens les cartes en annexe 2 de la présente notice.

L'évolution envisagée des articles Ue6 et Ue7 peut ainsi être réalisée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Dissay.

Cette nouvelle règle d'implantation n'est pas contraire à l'édiction initiale de la règle d'implantation : comme préciser ci-dessus, le recul de 10 mètres imposé par les articles Ue6 et Ue7 est justifié par une volonté de limiter les éventuelles nuisances des activités pour les habitations situées à proximité.

Les espaces de transition entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat sont très limités en nombre, sachant que la majorité de ces espaces sont déjà aménagés et bâtis. Pour ceux concernés par des éventuelles nuisances liées à l'implantation d'une activité, la modification simplifiée n°2 du PLU de Dissay contraint l'installation d'une entreprise à des aménagements et des constructions en harmonie avec les lieux environnants.

Cette règle est renforcée par l'article Ue7 qui instaure une disposition qualitative spécifique pour les limites séparatives se confondant avec une zone principalement affectée à l'habitation. La règle quantitative initiale des 10 mètres n'imposait pas nécessairement la meilleure prise en compte des nuisances potentielles subies par les espaces habités. En application de la nouvelle mesure, l'implantation, l'orientation ou encore le traitement des façades des constructions, les accès et l'insertion paysagère devront être réfléchis dans l'objectif de réduire les nuisances générées par l'activité. À titre d'illustration, les quais de chargement devront désormais être implantés et orientés pour générer le moins de nuisances possibles vis-à-vis des habitations à proximité.

L'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DB05, publié au Journal Officiel le 23 septembre 2017, supprime le principe d'implantation des habitations et des bâtiments recevant du public au-delà de 100 m autour des stations de traitement des eaux usées.

Il est proposé de prendre acte de l'arrêté du 24 août 2017 et de modifier les plans de zonage en conséquence en supprimant les périmètres délimités. Désormais, seul le principe général, prévu par les textes réglementaires, selon lequel les stations de traitement des eaux usées sont conçues et implantées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires trouvera à s'appliquer.

III. Justification de la procédure de modification simplifiée

A. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de :

- Protéger les espaces naturels et la biodiversité
- Préserver et améliorer le cadre de vie de la commune
- Maîtriser la croissance démographique
- Organiser le développement résidentiel sur le territoire
- Favoriser le dynamisme économique
- Organiser les déplacements sur le territoire
- Maintenir le niveau d'équipements, de services et de loisirs

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Dissay ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et s'inscrit dans l'application de celui-ci. Les extraits suivant illustrent la compatibilité du projet de modification simplifiée avec le PADD du PLU de la commune de Dissay :

Orientation « Maîtriser la croissance démographique »

• Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal

- ⇒ Modérer l'augmentation de la population communale pour atteindre 3 300 habitants en 2024, soit 10 % en 10 ans.
- ⇒ Programmer la réalisation de 250 logements, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat
- ⇒ Maintenir l'équilibre social dans l'habitat.

Pour maintenir l'équilibre social dans l'habitat, des logements sociaux ont été construits depuis l'élaboration du PLU. La suppression de l'emplacement réservé n°3 ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de

Orientation « Favoriser le dynamisme économique »

• Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal

- ⇒ Développer l'accueil d'acteurs économiques sur les parcs d'activités communaux et intercommunaux : Puygremier, La Belardière et I-Parc.
- ⇒ Soutenir le tissu commercial en accueillant de nouveaux habitants à proximité du centre-bourg et en réalisant des aménagements adaptés en matière de stationnement et de circulation sur cet espace.
- ⇒ Maintenir les espaces agricoles et sylvicoles pour assurer la pérennité des exploitations.

La suppression de la marge de recul dans la zone Ue permettra d'accueillir de nouvelles activités économiques, en plus de l'éventuelle extension de celles existantes.

programmes de logements sociaux sur d'autres secteurs de la commune, en sachant que des opérations sont en cours de réalisation ou envisagées et permettront ainsi de répondre aux ambitions du PLU et aux exigences du PLH nouvellement approuvé.

Orientation « Organiser les déplacements sur le territoire »

• Objectifs arrêtés par le Conseil Municipal

- ⇒ Réaliser un axe majeur de circulations douces entre les deux rives du Clain et aménager le partage de la voirie.
- ⇒ Organiser la circulation et le stationnement dans le centre-bourg pour maintenir son attrait.
- ⇒ Favoriser l'utilisation des transports en commun, du covoiturage ainsi que des modes de déplacement non motorisés.
- ⇒ Limiter l'exposition des habitants aux nuisances de la circulation automobile et poids-lourds.

La suppression de l'emplacement réservé n°3, dont l'objet est l'aménagement d'une aire de covoiturage, s'inscrit dans la volonté de mener une réflexion intercommunale sur l'axe de la route départementale 910 et envisager une réponse aux besoins de covoiturage réels sur le secteur de Longève et une consommation raisonnée de l'espace. La suppression de l'emplacement réservé ne fait obstacle à la réalisation d'une aire de covoiturage dans le secteur de Longève.

B. Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée n°2

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en application des articles susvisés, les motifs d'évolution du PLU de la commune de Dissay, explicités ci-dessus, n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire 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,

- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

ni pour conséquence :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme (*disposition applicable pour un PLU valant Plan Local de l'Habitat*).

Les motifs d'évolution du PLU de la commune de Dissay relèvent d'une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L.153-31 et L.153-24 du code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2

1. Prescription à l'initiative du président de l'EPCI de la procédure de modification simplifiée.

→ Arrêté n°2019-0174 de Monsieur le Président de GPCu du 14 octobre 2019 prescrivant l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Dissay.

2. Examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) *

3. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la commune de Dissay concernée par la procédure de modification simplifiée.

→ Organisation d'un examen conjoint entre GPCu, la commune de Dissay et les PPA.

4. Mise à disposition auprès du public du dossier, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis des PPA.

→ Les modalités de la mise à disposition seront communiquées au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (affichage et publique de l'avis).

5. Bilan de la mise à disposition et approbation par le Conseil communautaire du projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour prendre en compte les observations des PPA et/ou du public.

*** Examen au cas par cas auprès de la MRAe.**

Conformément aux dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale « 1° *Les plans locaux d'urbanisme :*

- a) *Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*
- b) *Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ; ».*

Le PLU de la commune de Dissay a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration. Eu égard à l'annulation des articles R.104-1 à R.104-16, R.104-21 et R.104-22 du code de l'urbanisme par le Conseil d'Etat (CE, 19 juillet 2017, n°400420), il convient de se référer aux critères déterminés par l'annexe II de la directive 2001/42/CE (annexe 1) pour appréhender l'effet des évolutions envisagées sur l'environnement et pour savoir si l'actualisation de l'évaluation environnementale est nécessaire.

La commune de Dissay se caractérise par un contexte écologique riche composé de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF – Coteau des Pendants, Massif de Moulière, Le Pinail, Forêt de Moulière), d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Le Pinail, Forêt de Moulière, Bois du Défens) et de deux zones Natura 2000 (Landes du Pinail, Forêt de Moulière, Landes du Pinail, Bois du Défens, du Fou et de la Roche de Bran). Ces espaces à fort enjeux écologiques ont fait l'objet de protections par un classement en zone naturelle, par la délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) et par l'identification d'éléments de paysage à protéger. Aucun de ces outils de protection n'est modifié par la présente procédure. Il est ainsi possible d'affirmer que le projet n'a pas d'effet notable sur ces espaces sensibles.

Le territoire communal possède également un patrimoine architectural historique riche. Le Château de Dissay ainsi que ses jardins sont classés au titre des monuments historiques. Sont également délimités deux sites classés : le parc du Château de Dissay et « Point de vue vers le Château » ; et un site inscrit : les douves du Château et l'avenue du pont du Clain. Au-delà des éléments protégés par des outils du code du patrimoine, d'autres éléments bâtis patrimoniaux sont répertoriés sur la commune et font l'objet d'une conservation par le PLU. Ces protections ne font l'objet d'aucune évolution par la présente procédure. Le motif d'évolution relatif à la hauteur des clôtures en zones urbaines à vocation d'habitat aura peu ou prou d'effet sur le patrimoine bâti communal en raison de l'introduction d'une règle veillant à une intégration en cohérence avec la morphologie urbaine avoisinante.

Sur les autres motifs d'évolution du document d'urbanisme, il est possible de constater l'absence d'effet notable sur l'environnement. La suppression de la marge de recul en zone Ue et des emplacements réservés visés ci-dessus concerne des espaces déjà urbanisés. L'abandon des marges de recul dans la zone d'activités permet de limiter la consommation des espaces agricoles et naturelles en favorisant la densification à l'extension urbaine. La qualité architecturale et le cadre de vie du quartier d'activités sera préservée en raison de l'intégration d'une règle imposant une composition harmonieuse des nouvelles constructions par rapport aux lieux environnants. La suppression des emplacements réservés consiste à prendre acte de la mise en œuvre ou de l'abandon du projet.

La suppression du périmètre autour des deux stations de traitement des eaux usées concerne quant à elle des espaces majoritairement classés en zone naturelle. Toutefois, il convient de souligner l'impact très limité de cette suppression en raison de l'inconstructibilité par

principe de la zone naturelle et par le principe législatif selon lequel les stations de traitement des eaux usées sont conçues et implantées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Dissay n'a pas d'effet notable sur l'environnement et sera en conséquence soumis à un examen au cas par cas auprès de la MRAe Nouvelle Aquitaine.

IV. Contenu de la modification simplifiée n°2

Les documents présentés lors de la mise à disposition constituent des extraits des pièces composant le PLU de la commune de Dissay. Chaque extrait comprend la ou les parties de la pièce modifiée par la présente procédure. Les chapitres non compris dans les extraits ne font l'objet d'aucune transformation. Le dossier d'approbation comprendra les pièces du PLU complètes avec les modifications apportées.

Exemple : l'extrait du règlement se compose uniquement des chapitres relatifs aux zones Ua, Uai, Ub, Ubi et Ue car les dispositions de ces zones sont les seules à être modifiées par la procédure de modification simplifiée.

A. Rapport de présentation

Le rapport de présentation est ajusté pour prendre acte des évolutions des pièces réglementaires du PLU.

- Sur la suppression des marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives en zone Ue :

Avant modification	Après modification
<p>ÉVOLUTIONS EN COURS ET PROSPECTIVE [...]</p> <p>LES ACTIVITES ECONOMIQUES [...]</p> <p><u>Besoins exprimés par les entreprises</u></p> <p>Les entreprises industrielles</p>	<p>ÉVOLUTIONS EN COURS ET PROSPECTIVE [...]</p> <p>LES ACTIVITES ECONOMIQUES [...]</p> <p><u>Besoins exprimés par les entreprises</u></p> <p>Les entreprises industrielles</p>

Une réunion de concertation avec les responsables des entreprises présentes le long de la RD 910 a été organisée le 09 Novembre 2010 afin de présenter la démarche d'élaboration du PLU aux acteurs économiques du territoire et de recueillir les besoins des entreprises concernant l'organisation de leurs activités sur la commune.

Les échanges réalisés au cours de cette réunion ont permis de mettre en avant les besoins suivants :

- › Un besoin de cohérence entre habitat et activités industrielles :

Les entreprises signalent l'extrême imbrication entre les espaces dédiés à l'habitat et les espaces dédiés aux entreprises. La situation est porteuse de conflits à terme. Des poids lourds circulent au cœur des zones bâties. Certaines entreprises génèrent des nuisances. La proximité d'habitations est incompatible.

La situation actuelle est complexe. À travers le projet de PLU, il faut s'attacher à l'améliorer en définissant clairement des espaces d'accueil d'entreprises et y rendre impossible les habitations, et en prévoyant des marges de recul et des protections entre secteurs.

[...]

MOTIFS DE L'APPLICATION DES REGLES

MOTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

[...]

L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

[...]

Sur la zone naturelle et la zone agricole, le Plan Local d'Urbanisme

Une réunion de concertation avec les responsables des entreprises présentes le long de la RD 910 a été organisée le 09 Novembre 2010 afin de présenter la démarche d'élaboration du PLU aux acteurs économiques du territoire et de recueillir les besoins des entreprises concernant l'organisation de leurs activités sur la commune.

Les échanges réalisés au cours de cette réunion ont permis de mettre en avant les besoins suivants :

- › Un besoin de cohérence entre habitat et activités industrielles :

Les entreprises signalent l'extrême imbrication entre les espaces dédiés à l'habitat et les espaces dédiés aux entreprises. La situation est porteuse de conflits à terme. Des poids lourds circulent au cœur des zones bâties. Certaines entreprises génèrent des nuisances. La proximité d'habitations est incompatible.

La situation actuelle est complexe. À travers le projet de PLU, il faut s'attacher à l'améliorer en définissant clairement des espaces d'accueil d'entreprises et y rendre impossible les habitations, et en prévoyant ~~des marges de recul et des protections entre secteurs~~ une règle imposant une implantation des constructions en harmonie avec la vocation des espaces avoisinants.

[...]

MOTIFS DE L'APPLICATION DES REGLES

MOTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

[...]

L'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

[...]

Sur la zone naturelle et la zone agricole, le Plan Local d'Urbanisme

<p>impose l'implantation des constructions en recul par rapport à la voie en raison de la configuration peu dense du bâti déjà en place. Sur les secteurs Ue et A, cette distance est portée à dix mètres afin de tenir compte du volume des bâtiments et de permettre le mouvement des engins agricoles, sans altérer la sécurité routière. [...]</p> <p><u>L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p>Sur les secteurs Ue et A, cette distance est portée à dix mètres afin de tenir compte du volume des bâtiments et d'éviter de trop fortes nuisances visuelles.</p>	<p>impose l'implantation des constructions en recul par rapport à la voie en raison de la configuration peu dense du bâti déjà en place. Sur les secteurs Ue et le secteur A, cette distance est portée à dix mètres afin de tenir compte du volume des bâtiments et de permettre le mouvement des engins agricoles, sans altérer la sécurité routière. [...]</p> <p><u>L'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p>Sur les secteurs Ue et le secteur A, cette distance est portée à dix mètres afin de tenir compte du volume des bâtiments et d'éviter de trop fortes nuisances visuelles.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Sur la suppression des emplacements réservés n°1, 2 et 3 :

Avant modification	Après modification
<p>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</p> <p>ETAT DE LA RICHESSE BIOLOGIQUE SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES</p> <p>Les 19 emplacements réservés prévus au projet de PLU de Dissay sont occupés par les habitats suivants :</p>  <p>N°1 et 2 : jardins (CCB : 85.3)</p>	<p>CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</p> <p>ETAT DE LA RICHESSE BIOLOGIQUE SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES</p> <p>Les 19 15 emplacements réservés prévus au projet de PLU de Dissay sont occupés par les habitats suivants :</p> <p>Les photographies relatives aux emplacements réservés n°1, 2 et 3 sont supprimées.</p> <p>[...]</p>



N°3 : Prairies mésophiles

[...]

LA PRESERVATION DES RESSOURCES

[...]

LA RESSOURCE ENERGETIQUE

[...]

La réduction de la consommation d'énergie pour les déplacements

Afin de réduire la consommation d'énergie pour les déplacements et de préserver la qualité de l'air, le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'application de plusieurs orientations fortes, inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Accueillir les nouveaux habitants à proximité des points d'accès au réseau de transports en commun pour leur donner le choix dans les modes de déplacement : le secteur de la rue des bouleaux et le nouveau quartier d'habitat de la Mourauderie sont situés à 500 mètres en moyenne de la gare ferroviaire. Le secteur à urbaniser d'Aillé est situé à moins de 300 mètres de l'arrêt de bus des Millas (ligne 100 Poitiers – Châtelleraut).
- Développer de manière simultanée la fonction résidentielle et économique afin de permettre aux personnes de vivre et de travailler sur la même commune.

LA PRESERVATION DES RESSOURCES

[...]

LA RESSOURCE ENERGETIQUE

[...]

La réduction de la consommation d'énergie pour les déplacements

Afin de réduire la consommation d'énergie pour les déplacements et de préserver la qualité de l'air, le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'application de plusieurs orientations fortes, inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Accueillir les nouveaux habitants à proximité des points d'accès au réseau de transports en commun pour leur donner le choix dans les modes de déplacement : le secteur de la rue des bouleaux et le nouveau quartier d'habitat de la Mourauderie sont situés à 500 mètres en moyenne de la gare ferroviaire. Le secteur à urbaniser d'Aillé est situé à moins de 300 mètres de l'arrêt de bus des Millas (ligne 100 Poitiers – Châtelleraut).
- Développer de manière simultanée la fonction résidentielle et économique afin de permettre aux personnes de vivre et de travailler sur la même commune.

- Favoriser le covoiturage en aménageant une aire dédiée à cet usage à Longève (emplacement réservé n°3) et partager la voirie afin de favoriser les déplacements non motorisés. Parallèlement au Plan Local d'Urbanisme, un « plan vélo » a ainsi été élaboré afin de guider les interventions de la collectivité sur le réseau viaire dans la décennie à venir. Ce plan vélo est présenté ci-après.

L'ensemble de ces actions permettront à terme de rationaliser la demande en déplacements.

[...]

MOTIFS DE L'APPLICATION DES SERVITUDES

[...]

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE R.123-11-D DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme de Dissay établit 18 emplacements réservés pour des opérations d'aménagement d'intérêt public.

Lieu	Projet	Superficie	Bénéficiaire	Justification au titre de l'article R.123-11-d du CU
Fortpuy	Aménagement d'un espace public	740 m ²	Commune	Espaces verts
Fortpuy	Construction de logements locatifs	714 m ²	Commune	Installations d'intérêt général
Longève	Aménagement d'une aire de covoiturage	5 116 m ²	Commune	Voies et ouvrages publics
Longève	Aménagement de carrefour	530 m ²	Commune	Voies et ouvrages publics
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

- Favoriser le covoiturage en aménageant une aire dédiée à cet usage à Longève (~~emplacement réservé n°3~~) et partager la voirie afin de favoriser les déplacements non motorisés. Parallèlement au Plan Local d'Urbanisme, un « plan vélo » a ainsi été élaboré afin de guider les interventions de la collectivité sur le réseau viaire dans la décennie à venir. Ce plan vélo est présenté ci-après.

L'ensemble de ces actions permettront à terme de rationaliser la demande en déplacements.

[...]

MOTIFS DE L'APPLICATION DES SERVITUDES

[...]

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE R.123-11-D DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme de Dissay établit **18 15** emplacements réservés pour des opérations d'aménagement d'intérêt public.

Lieu	Projet	Superficie	Bénéficiaire	Justification au titre de l'article R.123-11-d du CU
Fortpuy	Aménagement d'un espace public	740 m²	Commune	Espaces verts
Fortpuy	Construction de logements locatifs	714 m²	Commune	Installations d'intérêt général
Longève	Aménagement d'une aire de covoiturage	5 116 m²	Commune	Voies et ouvrages publics
Longève	Aménagement de carrefour	530 m ²	Commune	Voies et ouvrages publics
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

B. Règlement

- La disposition relative à la hauteur des clôtures est modifiée pour les Ua11, Uai11, Ub11 et Ubi11 du règlement. Les changements sont repris ci-dessous :

Avant modification	Après modification
<p><u>Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.</p>	<p><u>Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 1 m 60 et devra être en cohérence avec la morphologie urbaine avoisinante. Une hauteur différente pourra être autorisée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> la reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; les murs de soutènement ; les murs présentant un intérêt patrimonial.
<p><u>Article Uai 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.</p>	<p><u>Article Uai 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 1 m 60 et devra être en cohérence avec la morphologie urbaine avoisinante. Une hauteur différente pourra être autorisée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> la reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; les murs de soutènement ; les murs présentant un intérêt patrimonial.
<p><u>Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.</p>	<p><u>Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Clôtures [...] <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80 1 m 60 et devra être en cohérence avec la morphologie urbaine avoisinante.</p>

<p><u>Article Ubi 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures [...] - En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40. 	<p>Une hauteur différente pourra être autorisée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; • les murs de soutènement ; • les murs présentant un intérêt patrimonial. <p><u>Article Ubi 11 – Aspect extérieur des constructions [...]</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures [...] - En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40 1 m 60 et devra être en cohérence avec la morphologie urbaine avoisinante. <p>Une hauteur différente pourra être autorisée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la reconstruction d'un mur existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée ; • les murs de soutènement ; • les murs présentant un intérêt patrimonial.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- La règle relative à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives est adaptée aux articles Ue6 et Ue7 du règlement, comme indiqué ci-dessous :

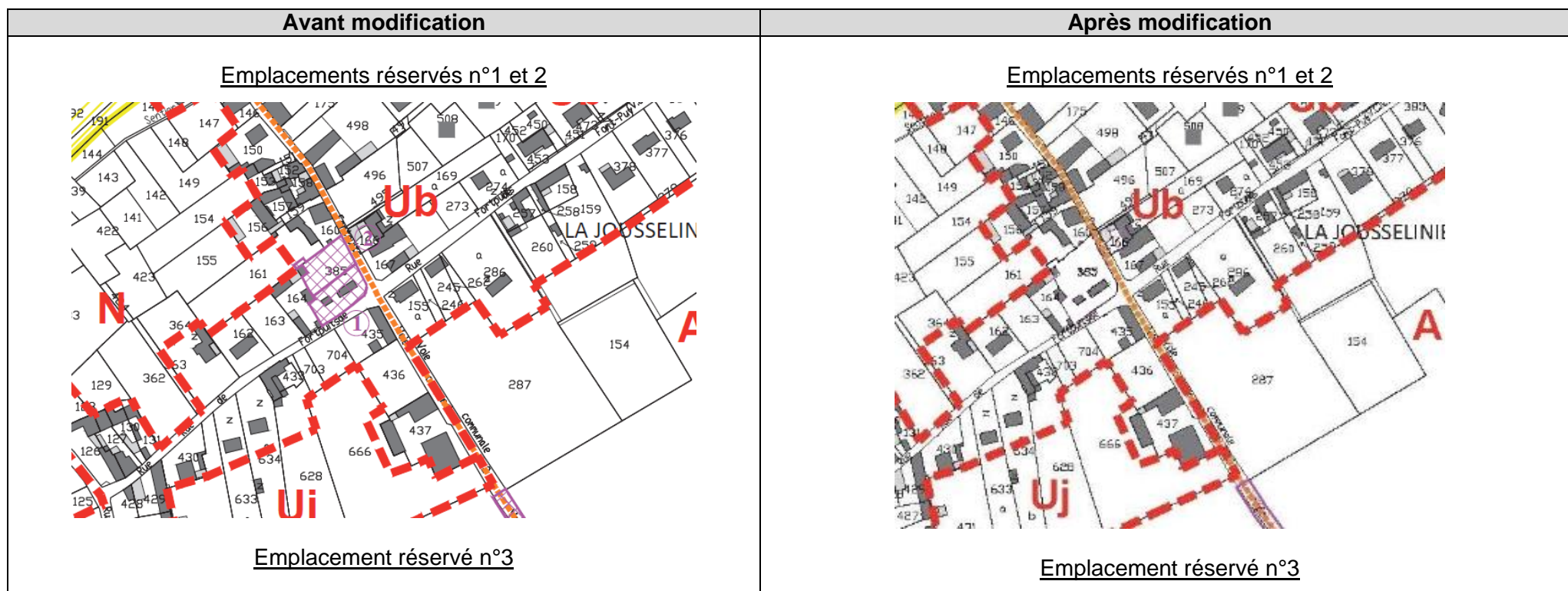
Avant modification	Après modification
<p><u>Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques. [...]</p>	<p><u>Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des emprises publiques. Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité. [...]</p>
<p><u>Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des limites séparatives. [...]</p>	<p><u>Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 10 mètres des limites séparatives. Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.</p>

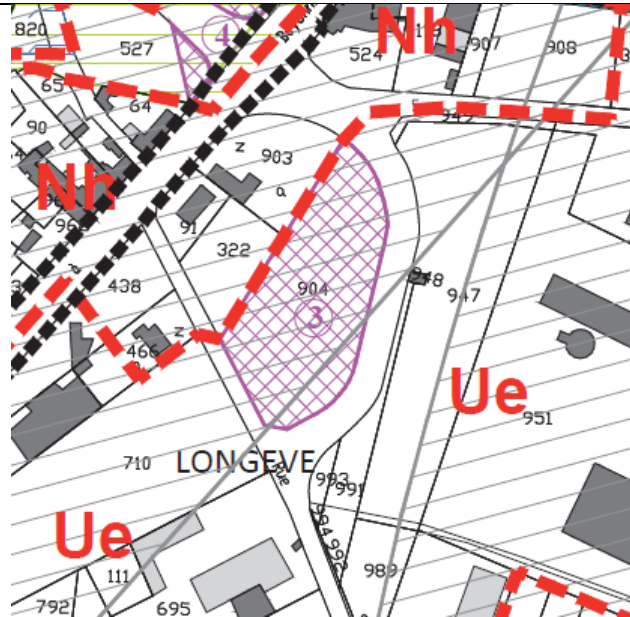
Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en adoptant un traitement de leur façade, une implantation, des ouvertures et des accès éventuels et une insertion paysagère de qualité et réfléchis afin de limiter les éventuelles nuisances liées à la proximité entre espace économique et espace d'habitation.

[...]

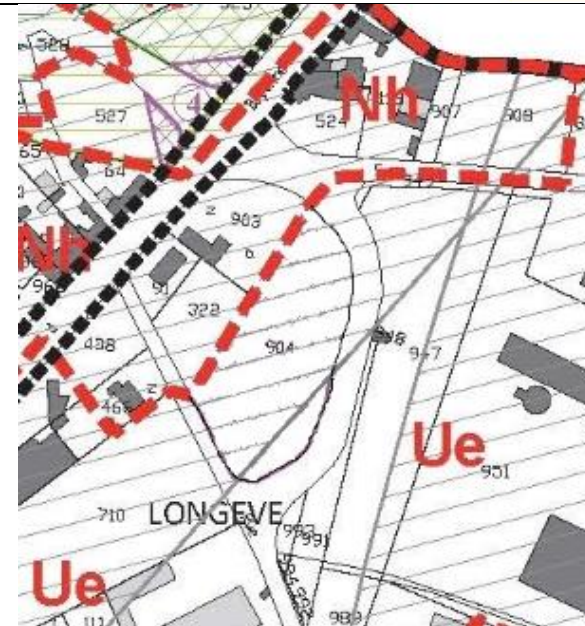
C. Zonage

Le zonage évolue pour prendre en compte la suppression des emplacements réservés n°1, 2 et 3. Les évolutions sont présentées ci-après :





Liste des emplacements réservés sur le plan de zonage



Liste des emplacements réservés sur le plan de zonage

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

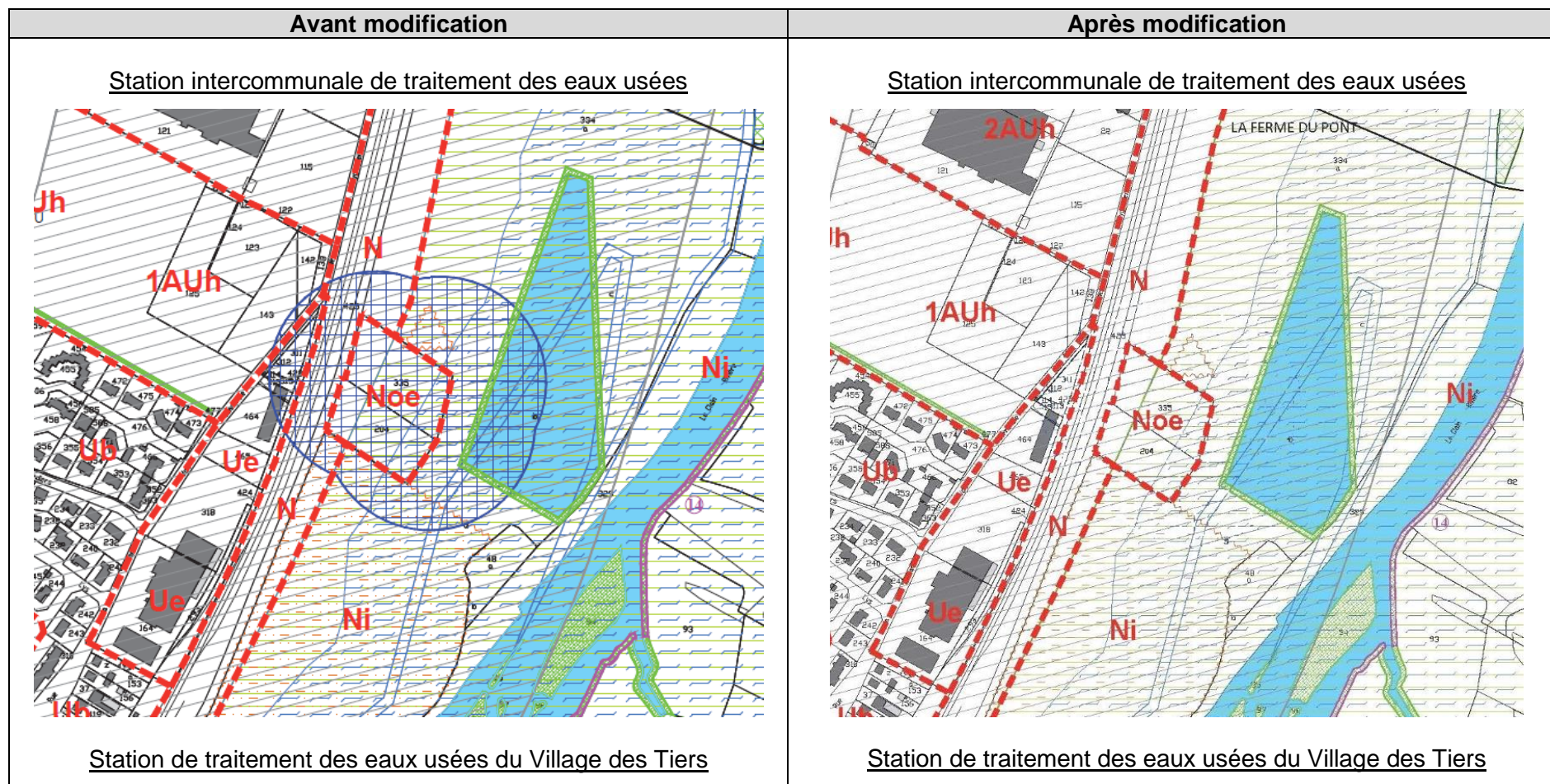
Numéro	Lieu	Motif de l'emplacement réservé	Superficie	Bénéficiaire
1	Fortpuy	Aménagement d'un espace public	740 m ²	Commune
2	Fortpuy	Construction de logements locatifs	714 m ²	Commune
3	Longève	Aménagement d'une aire de covoiturage	5 116 m ²	Commune
4	Longève	Aménagement de carrefour	530 m ²	Commune
5	Cimetière	Aménagement de carrefour	167 m ²	Commune
6	La plage	Aménagement d'un espace vert et de loisirs	25 793 m ²	Commune
7	La Mourauderie	Implantation d'équipements et de services en coeur de quartier	7 434 m ²	Commune
8	Aillé	Aménagement d'une liaison piétonne et d'une piste cyclable	1 058 m ²	Commune
9	Route de la forêt	Elargissement de voirie et aménagement de bandes cyclables	42 459 m ²	Commune
10	La vallée des joncs	Plantation de haies pour la restauration d'une continuité écologique	4 437 m ²	Commune
11	Le Bois Michadeau	Plantation de haies et de bosquets pour la restauration d'une continuité écologique	3 591 m ²	Commune
12	Beaulin	Aménagement d'un espace vert et d'une piste cyclable	842 m ²	Commune
13	La Belardiére	Aménagement d'une voie de liaison	3 078 m ²	Commune
14	La Ronde de Dissay	Aménagement d'une liaison piétonne le long du Clain	6 326 m ²	Commune
15	Les communaux	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable le long du Clain	4 003 m ²	Commune
16	Le bourg Nord	Aménagement d'une liaison piétonne	334 m ²	Commune
17	Aillé	Réalisation d'une voirie publique	1180 m ²	Commune
18	Aillé	Création d'une voie d'accès	419 m ²	Commune

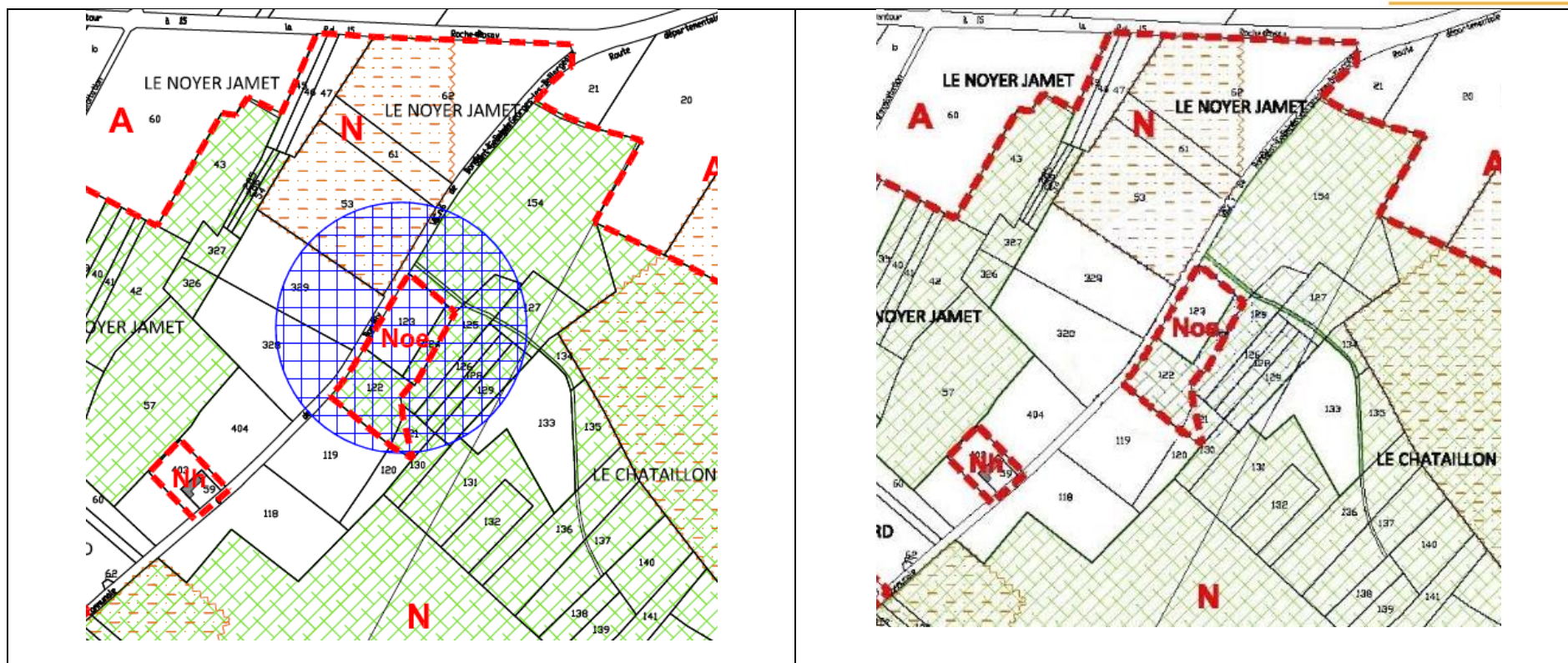
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4	Longève	Aménagement de carrefour	530 m ²	Commune
5	Cimetière	Aménagement de carrefour	167 m ²	Commune
6	La plage	Aménagement d'un espace vert et de loisirs	25 793 m ²	Commune
7	La Mourauderie	Implantation d'équipements et de services en coeur de quartier	7 434 m ²	Commune
8	Aillé	Aménagement d'une liaison piétonne et d'une piste cyclable	1 058 m ²	Commune
9	Route de la forêt	Elargissement de voirie et aménagement de bandes cyclables	42 459 m ²	Commune
10	La vallée des joncs	Plantation de haies pour la restauration d'une continuité écologique	4 437 m ²	Commune
11	Le Bois Michadeau	Plantation de haies et de bosquets pour la restauration d'une continuité écologique	3 591 m ²	Commune
12	Beaulin	Aménagement d'un espace vert et d'une piste cyclable	842 m ²	Commune
13	La Belardiére	Aménagement d'une voie de liaison	3 078 m ²	Commune
14	La Ronde de Dissay	Aménagement d'une liaison piétonne le long du Clain	6 326 m ²	Commune
15	Les communaux	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable le long du Clain	4 003 m ²	Commune
16	Le bourg Nord	Aménagement d'une liaison piétonne	334 m ²	Commune
17	Aillé	Réalisation d'une voirie publique	1180 m ²	Commune
18	Aillé	Création d'une voie d'accès	419 m ²	Commune

La pièce du PLU « Liste des emplacements réservés » est modifiée à l'identique.

Le zonage est également modifié pour intégrer la suppression des périmètres autour des stations de traitement des eaux usées :





A droit constant, le zonage du PLU de la commune de Dissay évoluera dans ses formes et ses couleurs. Depuis son approbation, les outils informatiques permettant sa réalisation ont progressé. Par conséquent, la représentation graphique est actualisée à l'occasion de cette modification simplifiée en concordance avec les possibilités techniques offertes par le système d'information géographique en vigueur dans Grand Poitiers Communauté urbaine. Cette opération technique sera réalisée lors de l'approbation de la modification simplifiée.

V. Annexes

Annexe 1 - Annexe II Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5

Extrait de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

21.7.2001

FR

Journal officiel des Communautés européennes

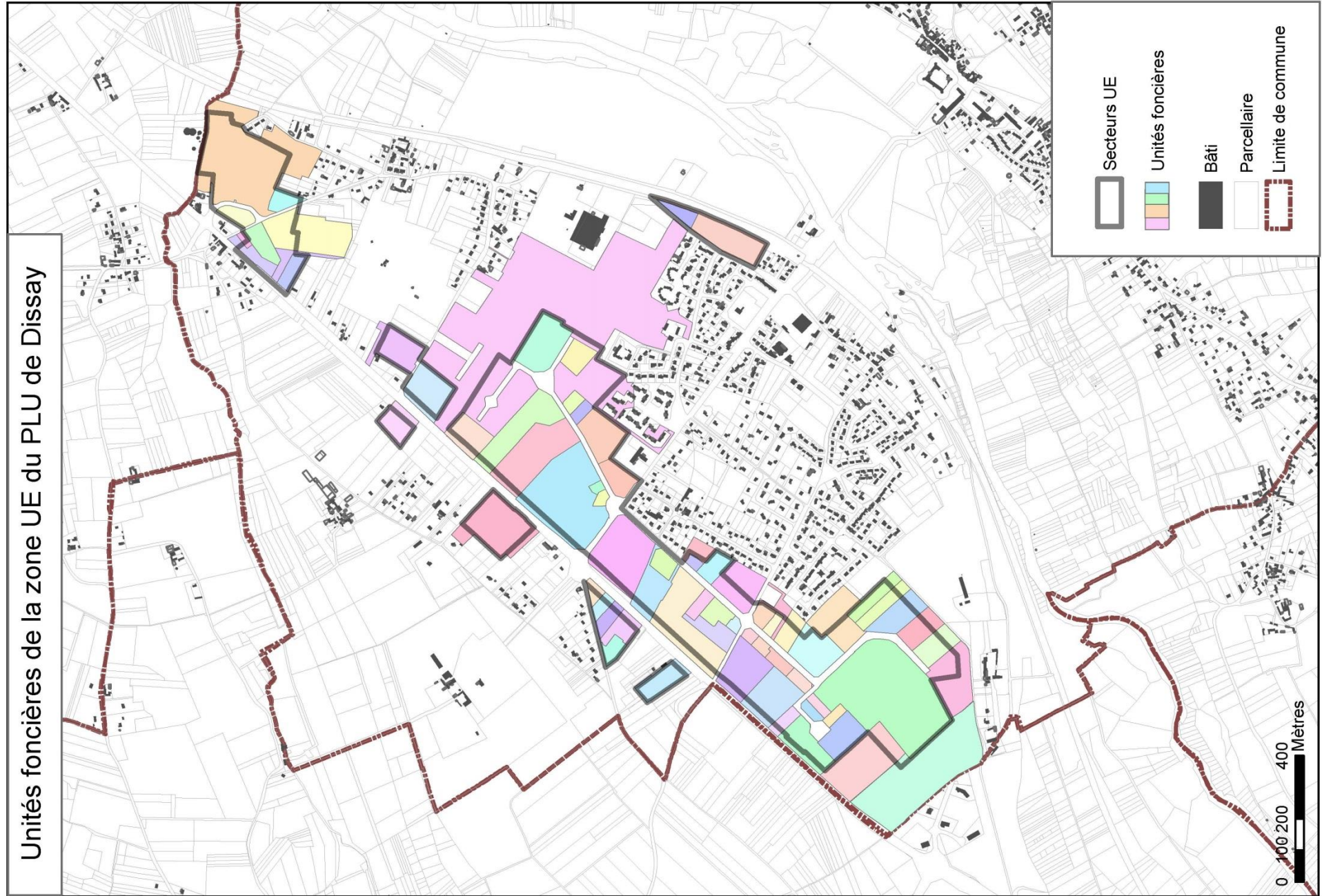
L 197/37

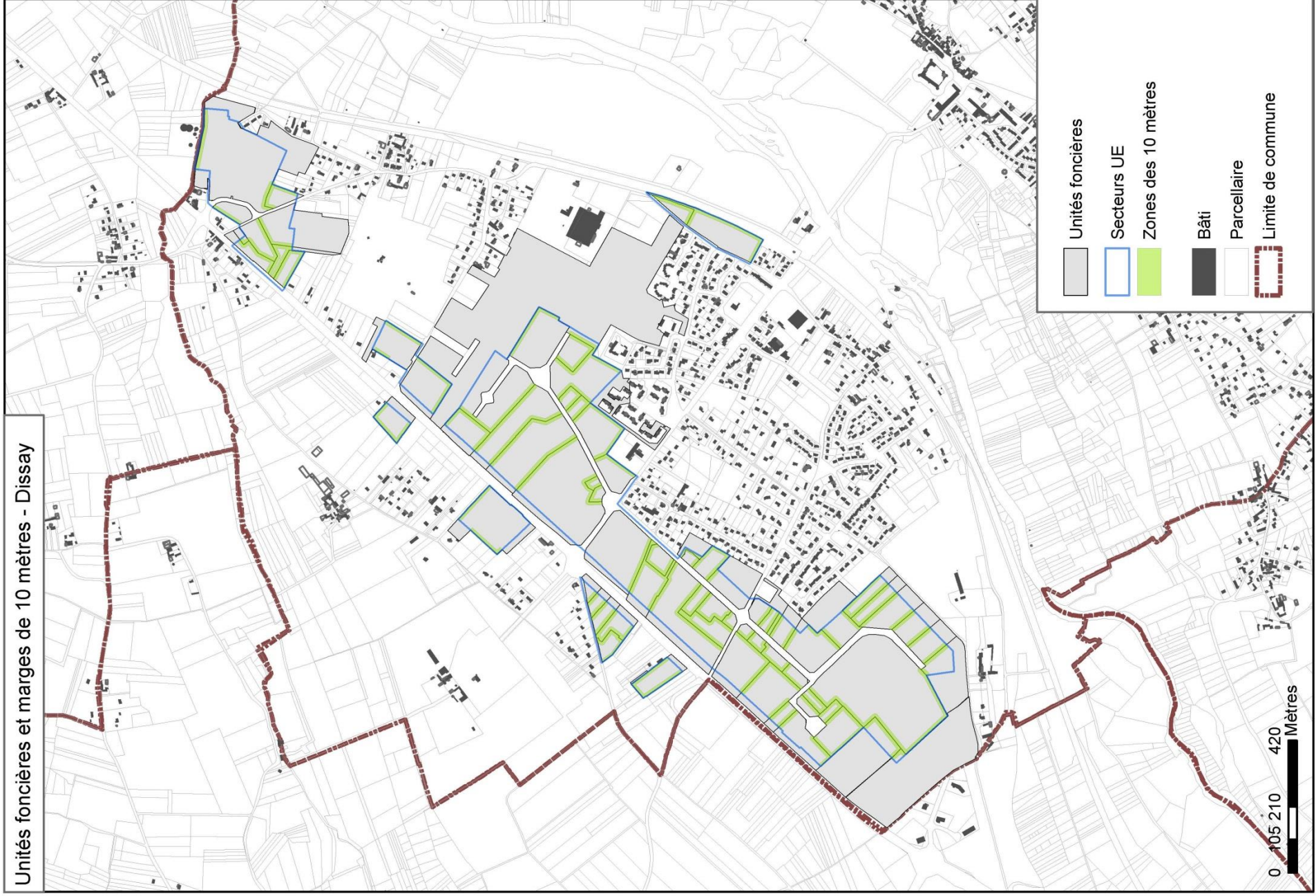
ANNEXE II

Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5

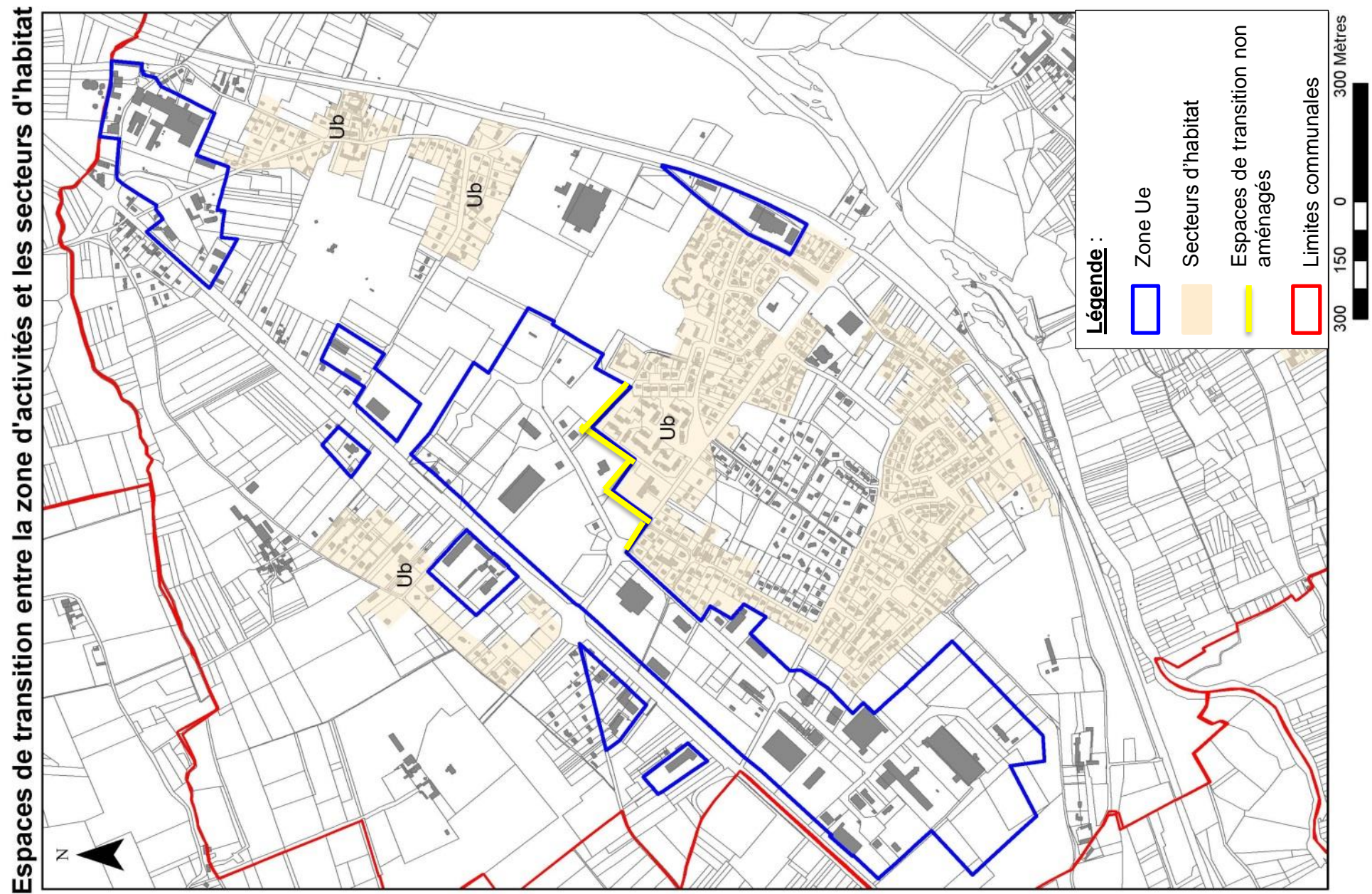
1. Les caractéristiques des plans et programmes, notamment:
 - la mesure dans laquelle le plan ou programme concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources,
 - la mesure dans laquelle un plan ou un programme influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé,
 - l'adéquation entre le plan ou le programme et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable,
 - les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme,
 - l'adéquation entre le plan ou le programme et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau).
2. Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment:
 - la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
 - le caractère cumulatif des incidences,
 - la nature transfrontière des incidences,
 - les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple),
 - la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
 - la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:
 - de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers,
 - d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites,
 - de l'exploitation intensive des sols,
 - les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

Annexe 2 – Cartes relatives à la majoration de la constructibilité en zone Ue inférieure à 20%





Annexe 3 – Espaces de transition entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat



Procès-verbal de la réunion de présentation du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dissay aux Personnes Publiques Associées le 3 mars 2020

Invités et excusés :

- Madame Chantal CASTELNOT, Préfète de la Vienne
- Monsieur Eric SIGALAS, Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne
- Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Région Nouvelle-Aquitaine
- Monsieur Bruno BELIN, Président du Conseil Départemental de la Vienne
- Monsieur Claude LAFOND, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne
- Madame Karine DESROSES, Présidente de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur Philippe TABARIN, Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur Alain CLAEYS, Président de Grand Poitiers Communauté urbaine et Président du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou

Présents :

Structure	Nom Prénom	Fonction
Commune de Dissay	Michel FRANCOIS	Maire
	Jocelyne GOJJAT	Adjointe administrative au service urbanisme
Grand Poitiers Communauté urbaine	Frédéric GUILLOT	Directeur de la Direction Urbanisme – Habitat – Projets urbains
	Sarah OUESLATI	Chargée du suivi des procédures

Présentation du projet de modification simplifiée n°2 :

L'ensemble des motifs de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dissay ont été présentés :

- suppression des emplacements réservés n°1, 2 et 3 ;
- suppression des marges de recul en zone Ue ;
- modification de la hauteur maximale des clôtures en zones Ua, Uai, Ub et Ubi ;
- suppression du périmètre d'inconstructibilité autour des deux stations d'épuration.

Sur la suppression des marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives en zone Ue, Monsieur FRANCOIS précise que la règle actuellement en vigueur a entraîné des difficultés pour la commercialisation de certaines parcelles.

Monsieur FRANCOIS indique également qu'une attention sera faite par la commune sur une implantation harmonieuse des constructions eu égard aux lieux avoisinants.

Observations sur le projet de modification simplifiée n°2 :

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus au jour de l'examen conjoint sont les suivants:

- un avis favorable de la Chambre d'Agriculture,
- deux observations émises par la Préfecture de la Vienne relatives à une demande de justification étayée s'agissant du choix de la procédure au regard des 20% de constructibilité et de la non-contrariété de la nouvelle règle d'implantation avec les raisons ayant conduit à l'édiction initiale de la règle d'implantation.

Les observations émises par les PPA feront l'objet d'une réponse lors de l'approbation de la modification simplifiée n°2.

Présentation du calendrier :

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Dissay a été notifié aux PPA et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas.

La mise à disposition du public, d'une durée minimale d'un mois, est envisagée en mai 2020 pour une approbation du projet prévue au conseil communautaire de septembre 2020.