



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quatorze, le trois mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi à la Mairie de NIEUL SUR L'AUTISE, sous la présidence de Monsieur Michel BOSSARD, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux :	- en exercice	: 14
	- présents	: 12
	- votants	: 10

Date de la convocation	:	26.02.2014
Date de l'affichage	:	26.02.2014

Assistaient à la réunion : M. BOSSARD, M. BROSSARD, Mme COURTIN, Mme FAUCHER, M. KUCZMARSKI, M. LIMOGES, M. MOINARD, Mme NAUDON, M. OUVRARD, M. POITIERS, Mme POUVREAU, Mme PREAU.

Absente excusée : M. HILAIRET, Mme MITTAUD.

Secrétaire de séance : Mme FAUCHER Maïté.

2014-03-01 MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal,

VU la loi n°2003.590 du 2 Juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »,

VU la loi n° 2000.1208 du 13 Décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123.13, et R 123.19

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté en date du 23 octobre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U.,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Délibération rendue exécutoire
Transmise à la sous-préfecture le
Publiée le
Pour ampliation,

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieuil-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014
Date de réception préfecture : 05/03/2014

Le Maire,
Michel BOSSARD



Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.123.10 du code de l'Urbanisme,

Madame Mathilde PREAU et Monsieur Laurent MOINARD, sortent de la salle.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des présents (10 voix pour),

- décide d'approuver le dossier de modification du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente,
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal,
- dit que conformément aux articles L 123.10 et R 123.25 du code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Nieul sur l'Autise et à la Préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. seront exécutoires dès la transmission au Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal).

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014
Date de réception préfecture : 05/03/2014

Délibération rendue exécutoire
Transmise à la sous-préfecture le
Publiée le
Pour ampliation,

Le Maire,
Michel BOSSARD





Commune de Nieul-sur-l'Autise

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION N° 1

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 novembre 2011 par le Conseil Municipal

Modification n °1 :

Modification du règlement d'urbanisme

Modification du zonage suite à une erreur matérielle

Le Maire,
Michel Bossard

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception préfecture : 05/03/2014
Mairie de Nieul-sur-l'autise - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



Sommaire

- Modification du règlement d'urbanisme : partie n°1 4
 - o Note de présentation..... 4
 - o L'exposé des motifs des changements apportés (article R123-3-2 du Code de l'urbanisme)..... 5
 - o La modification du règlement du PLU 7

- Modification du zonage suite à une erreur matérielle : partie n°2 11
 - o Note de présentation..... 11
 - o L'exposé des motifs des changements apportés 11
 - o La modification du zonage du PLU 14

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014
Mairie de Nieul-sur-l'autise - 35240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30
Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



- Modification du règlement d'urbanisme : partie n° 1

○ Note de présentation

Le plan local d'urbanisme de la commune de Nieul sur l'Autise a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 novembre 2011.

Par délibération du 7 novembre 2011, le conseil municipal a émis un avis favorable sur la proposition d'une zone de développement éolien sur la plaine de Denant.

La commune, en votant la ZDE, s'est déclarée favorable à cette énergie renouvelable.

Une modification d'une disposition réglementaire du PLU de Nieul-sur-l'Autise est envisagée aux fins de favoriser l'implantation d'éoliennes, qui constituent des installations d'intérêt collectif.

De même, cette modification permet de répondre à l'objectif de la mise en place de 19000 mégawatts (MW) éolien en terre pour 2020, défini par la loi Grenelle II.

La procédure de modification de PLU, telle que prévue aux articles L. 123-13-1 et 2 modifiés du code de l'urbanisme, ne porte pas atteinte à l'économie générale du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU**, ne réduit pas d'espaces boisés classés, 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.

La modification envisagée ne comporte pas non plus de graves risques de nuisance. En effet, la modification dispensera les ouvrages d'intérêt collectif (par exemples les éoliennes raccordées au réseau de distribution publique et vendant l'électricité à EDF par le biais du dispositif légal) du respect de certaines règles d'éloignement par rapport aux limites parcellaires ou aux voies publiques.

L'article A1 du règlement d'urbanisme de la zone A autorise l'implantation d'éoliennes en tant qu'ouvrages d'intérêt collectif. Une partie de la zone agricole du PLU est située en Natura 200. La modification envisagée ne générera pas d'impact supplémentaire significatif sur les zones Natura 2000. Toutefois des dossiers d'incidence Natura 2000 devront être réalisés par les opérateurs éoliens préalablement à toute installation de parc éolien.

Toutefois, la modification laissera subsister la réglementation propre à chaque construction et installation. Dans le cas des éoliennes par exemple, le régime de la police des installations classées continuera à s'appliquer, et notamment l'Arrêté du 26 août 2011 relatif aux

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE

Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014
Sous-préfecture de l'Aquitaine - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr





Néanmoins, les élus de la commune, soucieux du développement des énergies éoliennes sur le territoire communal, souhaitent favoriser le développement de cette énergie sur la plaine de Denant. C'est pourquoi la présente modification vise à dispenser les éoliennes des marges de recul (articles A1, A2, A6, A7 et A10). **Nous rappelons que l'article 7 du Titre 1 Disposition générale permet déjà cette exemption pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sans mentionner clairement les éoliennes.**

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



○ La modification du règlement du PLU

Elle consiste à l'ajout des éoliennes dans les exemptions du corps des règles des articles A1, A2, A6, A7 et A10 du règlement relatif au zonage A.

Article A1

avant la modification :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
En secteur A

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article A.2.

En outre, la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et les carrières sont interdites en site Natura 2000. »

après la modification :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
En secteur A

*Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, **aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes)** et de celles visées à l'article A.2.*

En outre, la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et les carrières sont interdites en site Natura 2000. »

Article A2

avant la modification :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
En secteur A

- .les habitations liées aux exploitations agricoles, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles,*
- .les constructions nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) et les aires naturelles de camping à la ferme, à proximité du siège agricole et accessoires à l'exploitation agricole,*
- .les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles,*
- .les stations de pompage doivent être recouvertes par un matériau non brillant et doivent s'intégrer dans le site,*

.les abris de jardins de moins de 12 m² de surface au sol,

Accusé de réception en préfecture

085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE

Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014 Aquitaine - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



.les carrières, en dehors du site Natura 2000 et sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation. »

après la modification :

*« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :
En secteur A*

.les habitations liées aux exploitations agricoles, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles,

.les constructions nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) et les aires naturelles de camping à la ferme, à proximité du siège agricole et accessoires à l'exploitation agricole,

.les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles,

.les stations de pompage doivent être recouvertes par un matériau non brillant et doivent s'intégrer dans le site,

.les abris de jardins de moins de 12 m² de surface au sol,

.les carrières, en dehors du site Natura 2000 et sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation.

. L'implantation d'éoliennes est autorisée, sous réserve d'une bonne prise en compte de l'intégration paysagère et de l'obtention des autorisations réglementaires. »

Article A6

avant la modification :

«Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute 83, à l'exception des bâtiments et équipements agricoles,*
- 35 mètres de l'axe de la route départementale 148,*
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales 15 et 104,*
- 5 mètres de l'alignement avec les autres voies publiques ou privées,*
- 15 mètres des berges d'un cours d'eau.*

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non-conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route ».

après la modification :

«Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute 83, à l'exception des bâtiments et équipements agricoles,*

Accusé de réception en préfecture

085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE

Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



- 35 mètres de l'axe de la route départementale 148,
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales 15 et 104,
- 5 mètres de l'alignement avec les autres voies publiques ou privées,
- 15 mètres des berges d'un cours d'eau.

*Les dispositions de cet article ne sont pas applicables au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante préalablement non-conforme, ni aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, **«ni aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes) »**. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route ».*

Article A7

avant la modification :

« Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route ».

après la modification :

« Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance minimum de 4 mètres.

*Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif et à leurs installations techniques, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, **«ni aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes) »**. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route ».*

Article A10

avant la modification :

« Habitat

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Site Natura 2000 : toute destination autorisée

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit. »

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014
Mairie de Nieul-sur-l'Autise - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



après la modification :

« Habitat

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Site Natura 2000 : toute destination autorisée

Les constructions ne peuvent pas excéder 6 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique et aux installations présentant un intérêt public (à l'instar des éoliennes) »

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014
Mairie de Nieul-sur-l'autise - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



- **Modification du zonage suite à une erreur matérielle : partie n°2**

○ **Note de présentation**

Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Nieul-sur-l'Autise, le plan du POS n'a pas été correctement reproduit dans le PLU au lieu-dit la Gasse. Une erreur matérielle est donc constatée sur la délimitation du zonage de ces parcelles situées au lieu-dit La Gasse. La procédure de modification simplifiée peut être utilisée (article L 123-13-3 CU en vigueur depuis le 1er janvier 2013) pour la rectification du zonage dans le cas d'erreur matérielle. Cependant les élus souhaitent alors profiter de la modification au règlement d'urbanisme (voir page précédente) pour rectifier cette erreur.

○ **L'exposé des motifs des changements apportés**

Une partie des parcelles YS 101, 103, 110 et 111 au lieu-dit la Gasse étaient situées en zone NC dans le POS de Nieul-sur-l'Autise. Ce zonage autorisait notamment les annexes des habitations (garage) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une maison d'habitation. Or lors de l'élaboration du PLU, le zonage sur ces parcelles n'a pas été bien reporté. Le règlement associé au PLU n'autorise plus la construction de garage dans la mesure où ces parcelles sont situées en zone A. Le plan du POS n'a pas été correctement reproduit dans le PLU, alors que cette zone n'a pas connu de modifications dans la mise en place du PLU et aurait dû maintenir les mêmes réglementations.



Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014
Mairie de Nieul-sur-l'Autise - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30
Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



Zonage du POS



Règlement de la zone NC du POS

Article NC 1 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions spéciales

Sont admis :

1. les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, excepté dans le secteur NCp : les stations de pompage en particulier devront être recouvertes par un matériel non brillant et s'intégrer au mieux dans le site (plantations de haies, ...)
2. les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes, excepté dans le secteur NCp
3. les carrières sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation et les décharges publiques régulièrement contrôlées, excepté dans le secteur NCp
4. les stations-services, conformément à la réglementation en vigueur, excepté dans le secteur NCp
5. la confortation et les extensions des activités existantes et les extensions des habitations existantes
6. les annexes des habitations (garages, abris, ...) sur les parcelles faisant partie d'une

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE

Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014

Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr

Accusé de réception en préfecture
085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE
Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception préfecture : 05/03/2014

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

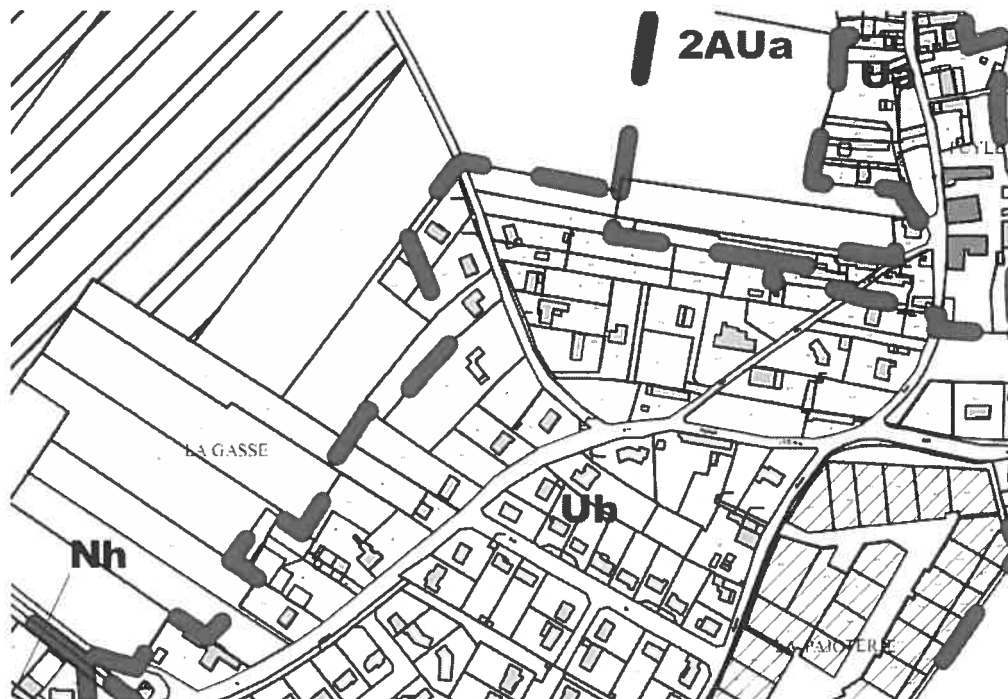
Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr



○ La modification du zonage du PLU

Elle consiste à retracer le zonage du PLU afin de permettre la construction des annexes des habitations.

Zonage avant la modification



Zonage après la modification



Accusé de réception en préfecture

085-218501625-20140303-nieul-14_01064-DE

Date de télétransmission : 05/03/2014

Date de réception en préfecture : 05/03/2014

Mairie de NIEUL SUR L'AUTISE - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE - 85240 NIEUL SUR L'AUTISE
Tél. : 02 51 52 40 12 - Fax : 02 51 52 43 04

Horaires d'ouverture au public : du Lundi au Vendredi de 14 H 00 à 17 H 30

Site : www.nieul-sur-lautise.fr - Courriel : mairie@nieul-sur-lautise.fr

