



Département des Deux-Sèvres

Communauté d'Agglomération du Niortais

Commune de Magné

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Magné

Approuvé le 18/12/2007, modifié le 18/02/2008, le 29/05/2008, le 23/06/2011, le 29/04/2014 et modifié par la révision simplifiée n°1 approuvée le 30/06/2010

Modification n°5 (modification simplifiée)

## Notice de présentation

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

## **PREAMBULE**

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MAGNE a été approuvé le 18/12/2007, modifié le 18/02/2008, le 29/05/2008, le 23/06/2011, le 29/04/2014 et modifié par la révision simplifiée n°1 approuvée le 30/06/2010

La présente modification est réalisée en vertu de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications proposées :

- ne remettent pas en cause les principes ayant guidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- ne portent pas atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et Développement Durables mentionné à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Le dossier de modification du PLU comprend :

- La présentation et la justification des modifications envisagées;
- Le règlement, ancienne rédaction et nouvelle rédaction présentées en vis-à-vis ;
- Les planches de zonage modifiées présentées en vis-à-vis des planches de zonage applicables à ce jour afin de permettre la meilleure compréhension possible ;
- Des annexes.

## **MODIFICATIONS APORTEES : PRESENTATION-JUSTIFICATION**

---

### **→ 1 Règlement**

#### **○ 1.1 Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UB**

Modification de cet article pour deux raisons :

1. Afin de corriger une erreur matérielle : les distances d'implantation de 3 mètres et de 5 mètres ont été inversées lors de la rédaction du document d'origine. La volonté était d'imposer un recul de 5 mètres au droit des garages afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre la limite du domaine public et l'ouverture du garage.
2. Suppression de la règle imposant une impossibilité d'implantation au-delà de 15 mètres de l'alignement pour les opérations d'ensemble. Cette disposition s'appliquait uniquement « *dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural* ». La notion « *d'apport significatif sur le plan architectural* » est difficile à apprécier. La nouvelle rédaction répondra mieux à l'esprit de la loi ALUR qui vise à densifier pour limiter la consommation d'espaces.

#### **○ 1.2 Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone 1AU**

Modification de cet article pour deux raisons :

1. Modification de la rédaction de cet article afin de corriger une erreur matérielle : les distances d'implantation de 3 mètres et de 5 mètres ont été inversées lors de la rédaction du document d'origine. La volonté était d'imposer un recul de 5 mètres au droit des garages afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre la limite du domaine public et l'ouverture du garage.
2. Suppression de la règle imposant une impossibilité d'implantation au-delà de 15 mètres de l'alignement : cette règle qui n'a pas de fondement n'est pas adaptée aux zones à urbaniser, toutes situées en dehors du site classé. Elle va à l'encontre des dispositions de la loi ALUR qui vise à densifier pour limiter la consommation d'espaces. La nouvelle rédaction sera de nature à répondre à ce double objectif.

#### **○ 1.3 Modification de la rédaction de l'article 5 du règlement de la zone UB**

Modification de l'article 5.2 dans le secteur UB' pour deux raisons :

1. – Cette règle s'avère incompatible avec la réalité du terrain pour les parcelles en lanières dont la largeur est parfois inférieure à 15 m. Cela constitue un frein pour combler les dents creuses dans ces secteurs.
2. Assouplissement de la règle en diminuant la largeur minimale de façade à 12 mètres.

- **1.4 Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement des zones UA et UB**

Modification de la rédaction de l'article 2 des zones UA et UB afin de permettre Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluvial. Cette modification s'inscrit dans le projet de tourisme fluvial et de navigabilité de la Sèvre Niortaise. Les installations nécessaires aux bateaux qui vont naviguer sur cette rivière doivent être rendues possibles.

- **1.5 Modification de la rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UB**

Modification de la rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UB pour deux éléments :

- Les clôtures  
Assouplissement de la règle pour généraliser la hauteur maximum de 2,00 mètres quel que soit le matériau employé pour l'édification de la clôture.
- Les piscines  
La modification a pour objet de ne pas imposer d'encastrement dans le sol pour les piscines, et d'autoriser ainsi les piscines hors sol.

→ **2 Zonage**

- **2.1 Modification de zonage de la parcelle cadastrée AP 0248. de UB' à NP**

Bien que située en zone constructible, cette parcelle qui est incluse dans le site classé du marais mouillé, a fait l'objet de plusieurs projets. La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement s'est opposée en septembre 2011 à la réalisation d'une maison d'habitation pour les mêmes raisons de principe qu'en 2008 (courrier joint en annexe). Elle précise que le maintien du caractère champêtre des lieux paraît essentiel. Ces conditions rendent par conséquent cette parcelle inconstructible. Il est donc proposé de la « sortir » de la zone constructible et de la classer en zone naturelle.

→ **3 Emplacements réservés**

- **3.1 Modification partielle de l'emplacement réservé ER 002 destiné à la réalisation d'un cheminement cyclable le long de la Sèvre Niortaise au bénéfice du Conseil départemental**

Suppression partielle de cet emplacement réservé (1480 m<sup>2</sup>) : le cheminement cyclable a été réalisé et emprunte pour partie un autre itinéraire (voir demande de suppression du Conseil Départemental qui en était le bénéficiaire)

## 1.1 Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UB

### Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement, et à trois mètres (3 m) au droit des entrées de garages.

6.2. Les constructions ne pourront pas être implantées au-delà de quinze mètres (15 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines.

6.3. **Dans le secteur UBv**, l'implantation des constructions est libre mais doit être cohérente avec celle des parcelles mitoyennes.

6.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents.

### Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Les constructions doivent être implantées à **trois mètres (3 m)** au moins de l'alignement, **et à cinq mètres (5 m)** au droit des entrées de garages.

6.2. Les constructions ne pourront pas être implantées au-delà de quinze mètres (15 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines.

6.3. **Dans le secteur UBv**, l'implantation des constructions est libre mais doit être cohérente avec celle des parcelles mitoyennes.

6.4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents.

6.5. D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.6. Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.5. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble.

6.6. – Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

## 1.2 Modification de la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone 1 AU

### Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Les constructions doivent être implantées à cinq mètres (5 m) au moins de l'alignement, et à trois mètres (3 m) au droit des entrées de garages.

6.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents.

6.3. Les constructions ne pourront pas être implantées au-delà de quinze mètres (15 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines.

6.4. D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.5. Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

### Article 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1. Les constructions doivent être implantées à trois mètres (3 m) au moins de l'alignement, et à cinq mètres (5m) au droit des entrées de garages.

6.2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents.

~~6.3. Les constructions ne pourront pas être implantées au-delà de quinze mètres (15 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines.~~

6.3. D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.4. Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.6. - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

**6.5.** - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

### **1.3 Modification de la rédaction de l'article 5 du règlement de la zone UB**

#### **Article UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

5.2. Dans le secteur UB', la largeur minimale de façade sera de 15 mètres.

#### **Article UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. – Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

5.2. – Dans le secteur UB', la largeur minimale de façade sera de **12 mètres.**



○ **1.4 Modification de la rédaction de l'article 2 du règlement des zones UA et UB**

<p><b><u>Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>2.2. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.</p>	<p><b><u>Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>2.2. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.</p> <p>2.3. - Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale.</p>
<p><b><u>Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p><b><u>Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></b></p> <p>2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>2.2. - Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale.</p>

○ **1.5 Modification de la rédaction de l'article du règlement de la zone UB**

<p><b>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR :</b></p> <p>11.5. - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures avec poteaux béton, les palissades et claustras en bois, les canisses et les brises vues synthétiques sont interdites.</li><li>- Les clôtures sur rue seront constituées :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non</li><li>○ Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie</li><li>○ Soit d'un mur en pierre de 1.20m à 2.00m de hauteur maximale.</li></ul></li><li>- Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente et d'éviter une construction « en escalier ».</li><li>- Les coffrets (EDF, GDF, France Télécom) et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.</li></ul> <p>11.6. – Eléments divers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).</li><li>- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.</li><li>- Les piscines seront encastrées dans le sol</li><li>- Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la</li></ul>	<p><b>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR :</b></p> <p>11.5. - Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures avec poteaux béton, <del>les palissades et claustras en bois</del>, les canisses et les brises vues synthétiques sont interdites.</li><li>- Les clôtures sur rue seront constituées :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non</li><li>○ Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie</li><li>○ Soit d'un mur enduit en harmonie avec la construction ou en pierre, d'une hauteur maximale à 2.00 m.</li></ul></li><li>- Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente et d'éviter une construction « en escalier ».</li><li>- Les coffrets (EDF, GDF, France Télécom) et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.</li></ul> <p>11.6. – Eléments divers</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).</li><li>- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.</li><li>- Les piscines seront de préférence encastrées dans le sol, toutefois les piscines hors sol pourront être autorisées.</li></ul>
---	--

toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

- Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

○ **2.1 Modification de zonage de la parcelle cadastrée AP 0248, de UB' à NP**



Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

- **3.1 Modification de l'emplacement réservé ER 002 destiné à la réalisation d'un cheminement cyclable le long de la Sèvre Niortaise au bénéfice du Conseil départemental**



# Annexe 1

## Courrier du Ministre



Cope DREAL  
SMESP/DNSP

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature

Paris, le **16 SEP. 2011**

Direction de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la qualité du cadre de vie  
Bureau des sites et esg ces protégés

Affaire suivie Jir --&&efoLMI  
michel.olmi@developpement-durable .gouv.fr  
Tél. 01 40 81 32 43- Fax :01 40 81 34 08

La ministre de l'écologie, du développement  
durable, des transports et du logement

à

Madame la Préfète des Deux-Sèvres

Objet: **MAGNE**. Site classé du Marais mouillé poitevin. Projet de construction d'une maison d'habitation au lieu-dit « Bel Air » (PC 79 162 10 R 0017 M. et Mme MAGALAHES).  
Réf: Lettre DNSPISP du 21 juin 2011, du DREAL de Poitou-Charentes.  
P.J. : 1 décision administrative ; 1 dossier en retour.

Par courrier visé en référence, le DREAL m'a fait parvenir, pour décision au titre de l'article L.341-10 du code de l'environnement, la demande d'autorisation de travaux citée en objet.

Il s'agit du projet de construction d'une maison d'habitation à rez-de-chaussée, qui serait implantée, au lieu-dit « Bel Air », à MAGNE, sur la partie nord, affectée en zone NB par le document d'urbanisme applicable, d'une prairie entourée de haies vives, près d'un carrefour ayant conservé son aspect rural traditionnel.

Le maintien du caractère champêtre des lieux paraissant essentiel, une décision de refus « de principe » avait déjà été opposée, en avril 2008, à un précédent projet de construction présenté par un autre pétitionnaire.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, rejoignant les avis unanimement défavorables émis lors de l'instruction du présent dossier au niveau local, je m'oppose, pour les mêmes raisons de principe qu'en 2008, à la mise en œuvre de ce projet. Vous voudrez bien, en conséquence, trouver ci-joint la décision administrative de refus correspondante.

.../..

Revendues, territoires, espace  
Energie et climat  
vention des risques Infrastructures,

Présent  
pour  
l'avenir

www.developpement-durable.gouv.fr

la Grande Arche Paris sud- 92055 La Défense cedex- Tél : 33 (0)140 81 21 22

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018



CV1 n°683

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE LA NATURE  
DIRECTION DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES  
SOUS-DIRECTION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

TRAVAUX EN SITE CLASSE

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de l'environnement, notamment son article L 341-10 ;

Vu le décret du 9 mai 2003, portant classement parmi les sites des départements de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vendée du « Marais mouillé poitevin » ;

Vu la décision DNP/Sites n° 325, du 3 avril 2008 ;

Vu la demande d'autorisation spéciale de travaux relative au projet de construction d'une maison d'habitation à rez-de-chaussée qui serait implantée, au lieu-dit « Bel Air », à MAGNE, sur la partie nord, affectée en zone NB du document d'urbanisme applicable, d'une prairie entourée de haies vives, près d'un carrefour ayant conservé son aspect rural traditionnel (PC 79 162 10 R 0017) ;

Vu les avis formulés par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites des Deux-Sèvres, en sa séance du 21 mars 2011, par le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et par l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant qu'il est patent que la réalisation d'une construction neuve sur une prairie d'aspect complètement naturel, entourée de haies vives, constituerait une amorce de « mitage » du site classé, et porterait ainsi atteinte aux objectifs poursuivis au travers de cette protection,

**N'autorise pas**

la réalisation des travaux envisagés par Monsieur et Madame MAGALAHES.

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

surdéveloppement-durablement

Fait le 16 SEP. 2011

Pour la Ministre et par délégation  
Par empêchement du directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages  
La sous-directrice de la qualité du cadre de vie

Stéphanie DURUQUANON

La Grande Arche Paroi sud - 92055 La Défense cedex - Tél : 33 (0) 1 40 81 21 22

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018



## Annexe 2



Direction des Routes et des Transports  
Agence Technique Territoriale du Niortais  
Affaire suivie par : Vincent OMER  
Poste : 05.49.77.19.80  
Réf. : 2017- 349 - VO  
N°mercure : 2059

Communauté d'Agglomération du Niortais  
Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président chargé de l'Aménagement du  
Territoire  
140, rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Niort, le 18 JAN. 2018

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 29 novembre 2017, vous m'avez sollicité pour connaître la position du Département quant au maintien au PLU de Magné de l'emplacement réservé ER2 créé à son bénéfice, et ayant pour objet l'aménagement en bord de Sèvre d'une piste cyclable assurant la liaison entre la Coulée Verte et le Pont levis de Magné.

Je vous confirme que dans la mesure où, conformément aux prescriptions figurant à l'arrêté de DUP relatif au Plan Vélo, le Département a aménagé une piste cyclable rue du Grand Port en parallèle de l'ER2, cet emplacement n'a plus lieu d'être.

Vous pouvez donc le retirer du PLU de la Commune de Magné.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président

il  
TAMM 1-3

Philippe BREMOND

### Annexe 3

#### Liste des emplacements réservés

N° ER	N° Plan Section	Désignation Objet	Bénéficiaire	Surface approximative en m <sup>2</sup>
1	AD P1	Aménagement d'espace ou d'équipement public	Commune	87940
2	AB / AC AD / AE P1 – P2	<b>M5 Modification de l'ER</b> Cheminement cyclable le long de la Sèvre Niortaise	Département	22800 (24280-1480)
3	AK P2	Cheminement cyclable Magné - Bessines	Département	1600
6	AB / AD AS / AR P1	Aménagement d'une piste cyclable et accompagnement paysager	Commune	14560
7	AB / AC AD / AE P1 – P2	Acquisition du chemin de halage	Commune	17510
8.2	AD P1 – P2	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise au Chemin du bateau à Chaînes	Commune	1080
8.3	AD P1 – P2	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise Route de Jousson	Commune	510
8.7	AD P1	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise Rue du Moulin pour intégration d'une piste cyclable et piétons	Commune	840
8.12	AR P1	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise et aménagement du carrefour chemin de Tout Y Faut	Commune	800
8.13	AR P1	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise chemin de Tout Y Faut	Commune	400
8.17	AK / AL P1 – P2	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise rue des Deux Grèves	Commune	1390
8.19	AN P1	Aménagement du carrefour de la V20 de Magné à Fontenay Rohan-Rohan et de la VC23 des Prairies de Courceau	Commune	1330
8.21	AM / AN P1	Elargissement de voirie communale à 8m d'emprise à la Souche	Commune	1860

8.25	AD P1	Elargissement de voirie communale à 14m d'emprise au chemin croisé	Commune	1170
13	AI P2	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	7920
14	AB P1	Aménagement d'une déchetterie	CAN	9400
15	AS / AD P1	Aménagement de carrefour avec réalisation d'un giratoire en entrée de bourg Ouest	Commune	2220
16	AD / AE P1	Aménagement d'un parc urbain à l'ouest du cimetière	Commune	4610
17	AE P1 – P2	Aménagement d'un îlot et d'une nouvelle place (centralité de cœur de bourg)	Commune	5750
18	AD P1	Aménagement d'une voie de désenclavement de la zone de Tartifume par la rue du Pinier	Commune	820
19	AH P1 – P2	Aménagement d'un parking en cœur de bourg	Commune	1940
20	AR – P1	Réalisation d'un cheminement piétons entre la zone de Tout Y Faut et les espaces naturels au Sud de la zone	Commune	560
21	AH P1 – P2	Aménagement d'un parc	Commune	3200
22	AH P1 – P2	Réalisation d'une opération de logement social	Commune	360
23	AH P1 – P2	Extension du parc	Commune	990
24	AH P1 – P2	Réalisation d'une voie de désenclavement au Clouzis	Commune	890
25	AE P1 – P2	Réalisation d'une opération de logements sociaux et aménagement d'espaces verts	Commune	12610
26	AR P1	Aménagement d'une fenêtre paysagère à Bois Moreau	Commune	1790
27	AR P1	Aménagement d'une fenêtre paysagère à Tout Y Faut	Commune	4930



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification  
simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de Magné (Deux-Sèvres)**

n°MRAe 2018ANA3

dossier PP-2017-5527

**Porteur du Plan :** Communauté d'Agglomération du Niortais

**Date de saisine de l'Autorité environnementale :** 19 octobre 2017

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).*

*Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 14 juin 2016 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 18 janvier 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Hugues AYPHASSORHO.*

*Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le département des Deux-Sèvres, a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Magné approuvé le 18 décembre 2007.

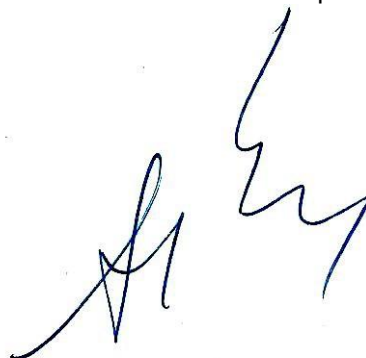
La modification simplifiée n°5 vise à reformuler le règlement écrit des zones UB et 1AU pour rectifier une erreur matérielle (inversion de distances d'implantation) et supprimer diverses règles d'implantation dans le but de favoriser la densification.

Elle vise également à autoriser les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale dans les zones UA et UB.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°5 a pour objet de classer en N une parcelle auparavant constructible et supprimer un emplacement réservé dont l'opération de cheminement cyclable a été réalisée sur d'autres parcelles.

L'Autorité environnementale considère que le projet de modification simplifiée n°5, qui lui a été transmis le 19 octobre 2017 pour avis, n'appelle pas d'observation particulière.

Le Membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO



**aGRICULTURE S  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
DEUX-SÈVRES

Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2018/003  
Pôle Gestion Espace  
Dossier suivi par Magali Prévost  
Tl 05 49 77 15 15  
magali.prevost@deux-sevres.chambagri.fr

Communauté d'Agglomération du  
Niortais  
Manuella BATY  
140 rue des Equarts  
CS28770  
79027 NIORT Cedex

Vouillé, le 19 février 2018

**Objet: Avis sur le projet de Modification Simplifiée n°5 de la  
commune de Magné**

**Siège Social**  
Chemin des Ruralies  
79230 VOULLÉ

**Adresse postale**  
Maison de l'Agriculture- CS 80004  
79231 PRAHECQ cedex

**Antenne de Bressuire**  
65 boulevard de Nantes- CS 80015  
79301 BRESSUIRE cedex

**Antenne de Melle**  
Route de La Roche  
79500 MELLE

**Antenne de Parthenay**  
11 avenue de Verdun - CS 90008  
79201 PARTHENAY cedex

**Antenne de Saint Maixent**  
7 boulevard de la Trouillette  
79400 SAINT MAIXENT L.:ÉCOLE

**Antenne de Thouars**  
4 boulevard Alfred de Vigny  
79100THOUARS

Tél.: 05 49 77 15 15  
Fax :05 49 75 69 89

Entreprise certifiée  
pour ses activités de  
conseil et de formation

www.sfilot.Org  
Conooil-ro-

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Siret 187 900 030 00029  
APE9411Z

accueil@deux-sevres.chambagri.fr  
www.deux-sevres.chambagri.fr

Monsieur le Vice-Président,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire de la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magné. Reçu en date du 16/01/18 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

A En zone UB et IAU, il s'agit de corriger une erreur matérielle à l'article 6, permettant le recul à 5 m - et non 3 m - au droit des garages afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre la limite du domaine public et l'ouverture du garage.

Il est également proposé de supprimer l'obligation d'une implantation au-delà de 15 m pour les opérations d'ensemble. Ce point permettant notamment la densification de ces secteurs.

A En zone UB, il s'agit de modifier l'article 5 en diminuant la largeur minimale de 15 m à 12 m au vu de la réalité du terrain où les largeurs sont parfois inférieures à 15 m. Le demandeur fait valoir l'impossibilité de combler certaines dents creuses.

" En zone UB et UA, l'article 2 est modifié afin de permettre les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale.

A En zone UB, l'article 11 est ainsi modifié afin de généraliser la hauteur maximum des clôtures à 2 m et d'autoriser les piscines hors sol.

A La parcelle AP0248 zonée UB' est proposée en inclusion au zonage NP puisque devenue inconstructible du fait du site classé du marais mouillé et de l'avis défavorable à la construction de cette parcelle par le Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable des Transports et du Logement.

A L'emplacement ER002 destiné à la réalisation d'un cheminement cyclable le long de la Sèvre au bénéfice du Conseil Départemental est modifié en partie puisque le projet réalisé par le Département emprunte pour partie un autre itinéraire.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

Sur ces différents points, **la Chambre d'agriculture n'a pas de remarque** au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, ni au titre de l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, mes salutations distinguées.

Le Président  
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres



Jean-Marc RENAUDEAU

*Destinataires par vole électronique : DDT, Commune de Magné*

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

01 FEV. 2018

SECRETARIAT DU D.G.S.  
COURRIER ARRIVE LE  
- 1 FEV. 2018  
Gi FLSJO J.  
ORIGINAIRE : ft :WZ.stc(j/  
COPIE:  
AS  
54

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU NIORTAIS  
Monsieur Jacques BILLY  
140 rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Niort, le 19 janvier 2018

Dossier suivi par : Xavier ROBIN  
Tél. OS 49 28 79 94 ou 06 16 44 74 87  
x.robin@cci79.com  
Réf: 2018000022

Objet : Modification simplifiée n°S du Plan Local d'Urbanisme de Magné

Monsieur le Vice-Président,

Vous nous avez transmis, pour consultation, le projet de modification simplifiée n°S du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magné et nous vous en remercions.

Après examen des pièces, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur ce dossier.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veillez agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de notre parfaite considération.

Philippe DUTRUC  
Président

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018





09 FEV. 2018

**Direction des Routes et des Travaux Publics**  
Agence Technique Territoriale du Niortais  
Affaire suivie par : Vincent OMER  
Poste : 05.49.77.19.80.  
Réf. : 2018 - 022 - VO

Communauté d'Agglomération du Niortais  
Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président chargé de l'Aménagement du  
Territoire  
140, rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT Cedex

Niort, le 08 FEV. 2016

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 12 janvier 2018, vous m'avez adressé pour avis le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de la Commune de Magné.

A la lecture des documents fournis, je n'ai pas de remarques à formuler.

Je vous confirme que dans la mesure où, conformément aux prescriptions figurant à l'arrêté de DUP relatif au Plan Vélo, le Département a aménagé une piste cyclable rue du Grand Port en parallèle de l'ER2, cet emplacement n'a plus lieu d'être. ✓

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président

Philippe BREMOND

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-  
AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

24 JAN. 2018

24 JAN. 2018

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

DIFFUSION

ORIGINAL : L;-

CO CfiO DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service Prospective Planification  
Habitat

Niort, le 23 JAN, 2018

Dossier suivi par :  
Dominique PAROT  
TÉL: 05.49.06.89.64  
dominique.parot@deux-sevres.eou.v.fr

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier en date du 12 janvier 2018, vous m'avez notifié le projet de modification n°5 du Plan local d'Urbanisme de Magné.

Ce projet de modification simplifiée comporte plusieurs objets :

- l'évolution de plusieurs articles de zones dédiées à l'urbanisation dont notamment l'article 2, afin de permettre les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluvial,
- la réduction d'un emplacement réservé, au regard de la réalisation du projet,
- la modification de zonage d'une parcelle UB' située en site classé par un zonage NP inconstructible.

Après examen, je vous informe que ce projet n'appelle pas d'observation particulière de ma part. La procédure de modification simplifiée est adaptée aux évolutions souhaitées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet,  
Pour le Directeur départemental,  
Le Chef de bureau



Gilles DUMARTIN

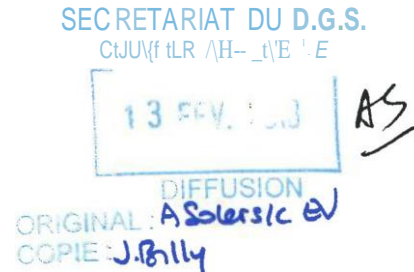
Monsieur Jacques BILLY  
Vice-Président de la CAN  
Chargé de l'Aménagement du territoire  
140 rue des Equarts  
79027 NIORT CEDEX

Coulon, le 09 FEV. 2018

13 FEV. 2018

Monsieur Jacques BILLY, Vice-Président  
Chargé de l'Aménagement du Territoire  
Communauté d'agglomération du Niortais  
140 rue des Equarts  
79000 NIORT

**Objet: Modification simplifiée PLU Magné**  
Dossier suivi par: S. Guihéneuf 1C. Lanau



Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au Parc naturel régional du Marais poitevin, par courrier du 12 janvier 2018, le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Magné, et je vous en remercie.

Le projet de tourisme fluvial et de navigabilité de la Sèvre coordonné par le Parc nécessitait de modifier le PLU pour permettre l'aménagement d'un ponton supplémentaire. La modification de la rédaction de l'article 2 du règlement des zones UA et UB est l'occasion d'adapter les règles qui concernent cette activité. Cette modification n'exonère pas pour autant la prise en compte de la servitude liée au site classé et aux monuments historiques nécessitant l'avis des services de l'Etat pour tout aménagement dans ces secteurs.

Une modification est proposée pour la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone UB relatif à la règle d'implantation au-delà de 15 mètres de l'alignement pour les opérations d'ensemble. La nouvelle formulation propose de supprimer la notion «d'apport significatif sur le plan architectural» du fait de sa difficulté d'appréciation. Le Parc rappelle toutefois que la notion de qualité architecturale n'est pas incompatible avec l'objectif de densification évoqué. Par ailleurs, les architectes conseils du Parc et du CAUE sont à la disposition de la commune et de la Communauté d'agglomération pour les aider à apprécier cet enjeu lors d'opérations d'ensemble.

Concernant la modification de la rédaction de l'article 11 du règlement de la zone UB, l'assouplissement des règles relatives aux clôtures et piscines nécessitera une instruction au cas par cas et une attention particulière de façon à les intégrer d'un point de vue paysager et architectural, en particulier pour les projets en covisibilité avec l'espace public.

S'agissant de la prise en compte des règles issues de la servitude de classement, le zonage naturel correspond aux règles d'urbanisme appliquées dans les sites classés. La modification du zonage de UB à NP de la parcelle cadastrée AP 0248 permet de rendre cohérent le document d'urbanisme avec ce classement.



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20 • Fax. 05 49 35 04 41  
correspondance@parc-marais-poitevin.fr • www.parc-marais-poitevin.fr

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

La Commission en charge des avis réglementaires, réunie le 7 février pour examiner cette modification simplifiée émet par conséquent un **avis favorable** à ces propositions de modification, sous réserve de la prise en compte des observations formulées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

*Bien cordialement*

Pier èt S.t.Jy E IER 

Président du Parc naturel régional des Marais poitevins  
Vice-Président de la Région des Pays de la Loire



Parc naturel régional du Marais poitevin • 2, rue de l'église • 79510 Coulon • Tél. 05 49 35 15 20 • Fax 05 49 35 04 41  
correspondance@parc-marais-poitevin.fr • vrm@parc-marais-poitevin.fr

51  
PARC  
NATURAL  
RÉGIONAL  
DES  
MARAIS  
POITEVINS

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C54-05-2018-1-AU  
Date de télétransmission : 30/05/2018  
Date de réception préfecture : 30/05/2018

du Marais poitevin Une autre vie s'invente ici

REGISTRE D'OBSERVATIONS – MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

OBSERVATIONS	SIGNATURE
<p>En 2007 une partie de zone à construire                      nous a été enlevé (du lieu dit. Bel air)                      à MAGNÉ. Aujourd'hui nous demandons à</p>	
<p>ce que le sujet soit revu. merci                      Mme CHIRON Elisabeth Tel 06.60.34.18.76.                      58 route de la Chapelle</p>	
<p>79460 MAGNÉ</p>	