



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
PARTHENAY-GATINE**

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATILLON-SUR-THOUET**

*Rapport de présentation*

*Septembre 2020*

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Châtillon-Sur-Thouet.

Le présent dossier sera mis à disposition du public conformément aux dispositions prévues par l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de cette mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes Parthenay-Gâtine en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui en décidera de l'adoption.

## **SOMMAIRE**

### **1 – JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

#### **1.1 – Historique du PLU et sollicitation pour son évolution**

#### **1.2 – Le choix de la procédure**

#### **1.3 – Les étapes de la procédure**

### **2 – EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE EXPLICATIVE**

#### **2.1 – Présentation et justification de la modification**

#### **2.2 – Evolutions nécessaires des différentes pièces du PLU**

#### **2.3 – Analyse des incidences sur l'environnement de la modification envisagée et compatibilité avec les documents de rangs supérieurs**

## 1 – JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1.1 – Historique du PLU et sollicitation pour son évolution

Le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon-sur-Thouet a été approuvé le 26 mai 2011.

Il a depuis fait l'objet :

- en date du 29 mai 2013, d'une modification n°1,
- en date du 12 décembre 2013, d'une modification simplifiée n°1,
- en date du 16 janvier 2017, d'une modification simplifiée n°2,
- en date du 30 janvier 2020, d'une révision allégée n°1,
- en date du 26 février 2020, d'une révision allégée n°2,

Il s'avère que de nouvelles modifications doivent être apportées au PLU, afin de **permettre clairement, au sein de la zone 1AUz** principalement destinée à accueillir des activités économiques à vocation industrielle, d'entrepôts ou de zones de stockage, **l'implantation d'entreprises de transport-logistique**. La présentation et la justification des changements apportés au PLU sont détaillées dans le présent document.

### 1.2 – Le choix de la procédure

Une procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153.45 à L 153.48 du Code de l'Urbanisme.

#### Article L-153.45 du Code de l'Urbanisme

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

#### Article L-153.46 du Code de l'Urbanisme

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

#### Article L-153.47 du Code de l'Urbanisme

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

#### Article L-153.48 du Code de l'Urbanisme

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

Par conséquent, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'ensemble des règles du plan ;
  - Diminuer ces possibilités de construire ;
  - Réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée et décrite dans la présente note au chapitre « exposé des motifs et notice explicative », la procédure de modification simplifiée a été retenue.

### 1.3 – Les étapes de la procédure de modification

Dans le cas du PLU de Châtillon-sur-Thouet, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI compétent en matière de « Plan Local d'urbanisme, carte communale ou document en tenant lieu », le Conseil communautaire se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

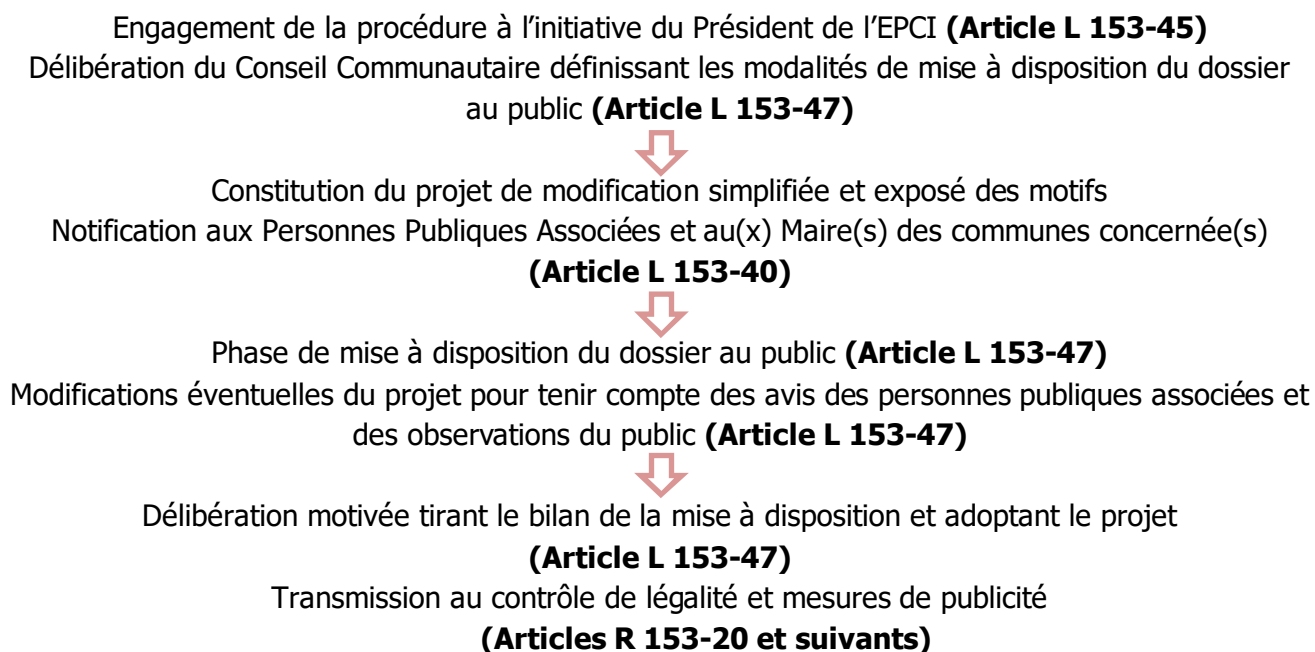
Le dossier mis à disposition du public sera constitué a minima des éléments suivants :

- Le projet de modification simplifiée, et notamment l'exposé des motifs et la démonstration que le projet n'affecte pas de manière significative une zone Natura 2000 ;
- Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme ainsi que la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;

La modification simplifiée est ensuite adoptée par délibération du Conseil Communautaire après un mois minimum de mise à disposition du dossier au public. Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

A l'issue de la procédure, le présent rapport de présentation sera annexé au PLU en vigueur.

#### **Synoptique du déroulement de la procédure :**



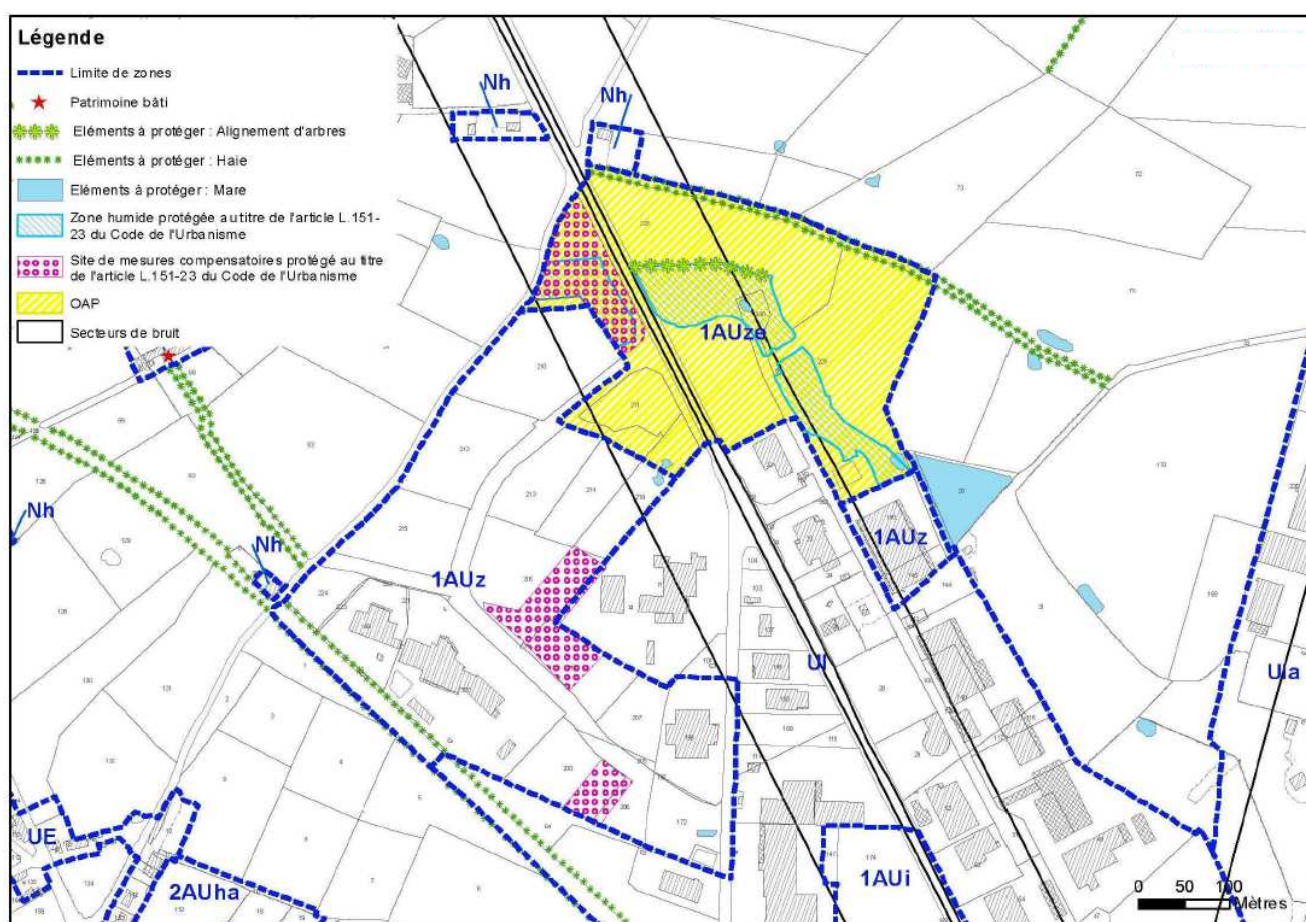
## 2 – EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE EXPLICATIVE

### 2.1 – Présentation et justification de la modification simplifiée

La zone 1AUz couvre la ZAC de la Bressandière et présente une vocation économique.

La ZAC de la Bressandière à Châtillon-sur-Thouet a été créée en 2007, à l'entrée nord de l'agglomération, de part et d'autre de la route de Bressuire (RN 149). Elle est classée au PLU en zone 1AUz (tranche 1 et 2 de la ZAC) et, depuis l'approbation de la révision allégée n°2 du 26 février 2020, en zone 1AUze (tranche 3 + parcelle AI 211).

#### Extrait du plan de zonage en vigueur sur le secteur de la Bressandière



Le règlement du PLU en vigueur précise, dans son préambule, que « la zone 1AUz est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, d'entrepôts ou de zones de stockage (à condition que les matériaux stockés soient inertes et non visibles depuis l'espace public), dans laquelle les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles ».

En raison de la localisation stratégique de la zone d'activités économiques, aux abords de la route de Bressuire (RN 149), la Communauté de communes de Parthenay-Gâtine souhaite permettre

également l'implantation d'un acteur local du transport sur ce secteur. Or, à la lecture du règlement, cette destination n'est pas prioritairement visée.

Il convient dès lors, pour sécuriser son installation, de procéder à la modification du préambule du règlement de la zone 1AUz afin d'y inscrire clairement cette vocation.

## 2.2 – Evolutions nécessaires des différentes pièces du PLU

### Adaptations du règlement écrit

Document existant en vigueur Règlement de la zone 1AUz	Document modifié Règlement de la zone 1AUz
<p><b>Caractère de la zone 1AUz</b></p> <p>La zone <b>1AUz</b> est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, d'entrepôts ou de zones de stockage (à condition que les matériaux stockés soient inertes et non visibles depuis l'espace public). Les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles.</p> <p>Au sein de la zone 1AUz, un secteur 1AUze est créé pour y autoriser également des activités plus diversifiées (artisanat et commerce de détail, hôtellerie-restauration, établissements d'enseignement et de formation, établissements à vocation touristique, pédagogique ...).</p> <p>La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.</p> <p>Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.</p>	<p><b>Caractère de la zone 1AUz</b></p> <p>La zone <b>1AUz</b> est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, <b>de transport et de logistique</b>, d'entrepôts ou de zones de stockage (à condition que les matériaux stockés soient inertes et non visibles depuis l'espace public). <b>Les bureaux et les activités commerciales annexes peuvent être admis s'ils sont liés aux activités économiques susmentionnées.</b></p> <p>Au sein de la zone 1AUz, un secteur 1AUze est créé pour y autoriser également des activités plus diversifiées (artisanat et commerce de détail, hôtellerie-restauration, établissements d'enseignement et de formation, établissements à vocation touristique, pédagogique ...).</p> <p>La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.</p> <p>Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.</p>

**Seul le préambule du règlement écrit de la zone 1AUz doit être modifié. Les différents articles du règlement écrit de la zone 1AUz ne font l'objet d'aucune évolution.**

La modification simplifiée n'a donc pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans la zone de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface de la zone 1AU.

**Aucune adaptation du règlement graphique (plan de zonage)**

**Aucune adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



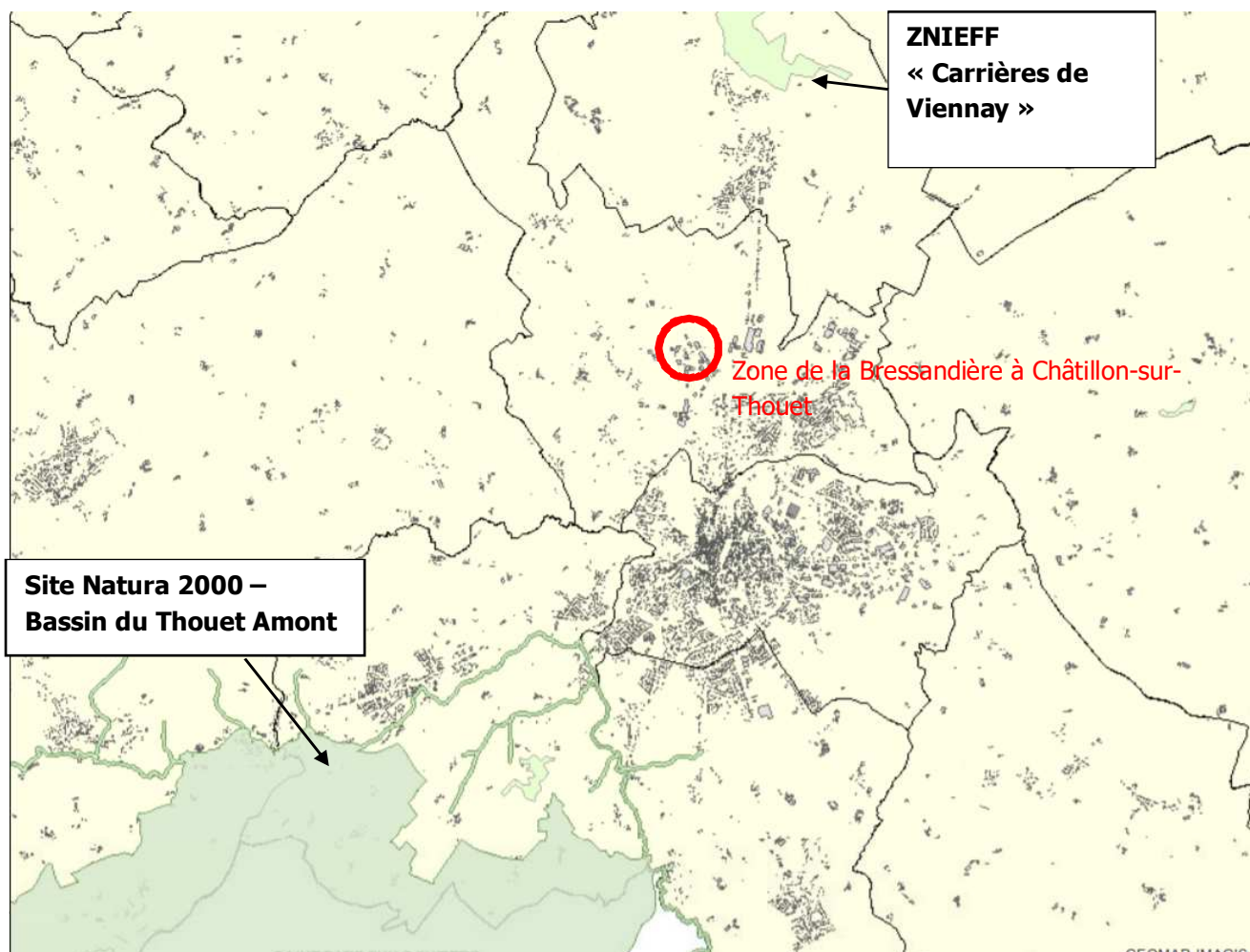
### 2.3 – Incidences sur l'environnement de la modification envisagée et compatibilité avec les documents de rang supérieur

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la modification envisagée n'a pas pour objet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 à long terme (zone 2AU). Elle n'engendre donc pas de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il convient d'ajouter que conformément au dossier de création-réalisation de la ZAC de la Bressandière, l'ensemble des parcelles concernées sont viabilisées depuis plusieurs années.

#### Situation du secteur concerné au regard des zones Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches





La zone Natura 2000 – Bassin du Thouet Amont – la plus proche se situe à plus de 4 km à vol d'oiseau du secteur concerné. Il n'y a donc pas d'interférence entre les deux.

La ZNIEFF la plus proche est celle de la Carrière de Viennay (ZNIEFF n° 540014426), qui se situe à plus de 3 km à vol d'oiseau du secteur concerné. Il n'y a donc pas d'interférence entre les deux.

### Compatibilité au regard du SCOT du Pays de Gâtine

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) approuvé le 5 octobre 2015 identifie les sites composant les différents niveaux de l'armature économique selon le principe retenu d'un nombre restreint de zones et du renforcement des sites existants préférable à la création de nouveaux sites.

La ZAC de la Bressandière, déjà existante lors des travaux et de l'approbation du SCOT, est considérée comme un Pôle Stratégique de niveau 1 ayant vocation à accueillir les activités industrielles, artisanales et de transport-logistique.

Extraits du DOO du SCOT :



## **P14** PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA LOCALISATION DES ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE TRANSPORTS-LOGISTIQUES

### Pôles stratégiques

Les pôles stratégiques identifiés sont au nombre de 5 :

- Airvault : ZA Auralis,
- Chatillon s/Thouet : ZA La Bressandière,
- Parthenay : ZA Parthenay Sud, ZA Edgard Quinet + Gare à Parthenay,
- La Peyratte : ZA de La Peyratte,
- Coulonges : ZA l'Avenir
- Champdeniers : ZA Monplaisir

### **Incidence de la modification simplifiée sur la qualité de l'air**

La qualité de l'air est globalement satisfaisante sur le secteur d'étude avec toutefois une altération potentielle générée par la proximité immédiate de la RN 149. L'implantation d'une nouvelle activité

de transport-logistique sur cette ZAC économique n'est pas de nature à modifier sensiblement la qualité de l'air sur le territoire.

### **Incidence de la modification simplifiée sur la ressource en eau**

La modification simplifiée envisagée n'est pas de nature à altérer davantage la ressource en eau dans la mesure où les règlements écrits et graphiques du PLU ainsi que les dispositions de la ZAC liées au dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, contiennent des mesures permettant d'assurer la bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

La dernière mise-à-jour du dossier Loi sur l'Eau de la ZAC date de décembre 2019. Cette mise-à-jour concernait en particulier l'intégration du volet Eviter-Réduire-Compenser relatif aux zones humides réglementaires et la gestion des eaux pluviales. Par courrier daté du 23 décembre 2019, M. Le Préfet des Deux-Sèvres a pris acte de ces dispositions qui n'appelaient de sa part « aucune observations particulières ». Elles ont été intégrées aux règlements écrits et graphiques du PLU (voir extrait du plan de zonage page 6) via la révision allégée du PLU n°2 approuvé le 26 février 2020.

Tout projet économique s'implantant sur la ZAC de la Bressandière devra s'y conformer. En ce sens, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU semble compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

### **Incidence de la modification simplifiée par rapport aux risques naturels et technologiques**

Le projet de modification simplifiée, de par sa nature, ne favorise pas une vulnérabilité particulière des biens et des personnes, ni n'est susceptible de générer une hausse de l'exposition aux risques naturels et technologiques.

Au regard des incidences de la modification envisagée sur l'environnement décrite ci-dessus, le projet de modification simplifiée n°3 ne semble pas avoir d'effet significatif sur celui-ci.  
En outre, il semble s'inscrire dans la logique de l'armature économique du SCOT du Pays de Gâtine.