

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1

Élaboration du PLU approuvé le 26/05/2011

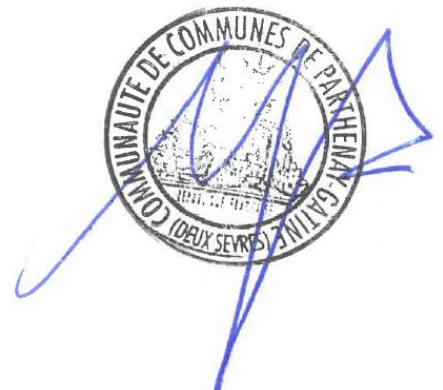
- modification de droit commun n°1 approuvée le 29/05/2013
- modification simplifiée n°1 approuvée le 12/12/2013
- modification simplifiée n°2 approuvée le 16/01/2017
- Révision Allégée n°1 approuvée le 30/01/2020

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 février 2020,

approuvant la révision n°2 ne portant
pas atteinte aux orientations du PADD
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Châtillon-sur-Thouet.

Le Président,

Xavier ARGENTON



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
LE RECOURS À LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU.....	3
LE CHOIX DE LA ZAC DE LA BRESSANDIÈRE	5
LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU PAR LA RÉVISION NE PORTANT PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD	6
L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	12
COMPATIBILITÉ DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR.....	12

Dans le dossier constitutif de la révision allégée n°2, il est fait référence au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtillon-sur-Thouet. Il s'agit initialement d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), puisqu'il a été élaboré du temps de la Communauté de communes de Parthenay à l'échelle de quatre des sept communes membres : Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud et Pompaire.

Depuis la constitution de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine au 1^{er} janvier 2014 (38 communes au 1/1/2019), l'usage a été pris de reconsidérer ces documents à l'échelle communale.

LE RECOURS À LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

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), voie classée à grande circulation. Elle est classée en zone 1AUz au PLU.

Elle est aujourd'hui entièrement viabilisée, mais non encore intégralement urbanisée. Il reste en effet des parcelles cessibles, notamment en entrée de ville, en dehors des parties actuellement urbanisées. Ces parcelles sont donc concernées par l'application de la loi Barnier, qui prévoit l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 149, sauf mesures dérogatoires.

Ces parcelles sont concernées par deux projets dont la mise en œuvre est imminente : ADAPEI 79 et Maison de la Parthenaise.

1. Projet ADAPEI 79

L'association ADAPEI 79 prévoit la construction de plusieurs bâtiments regroupant différentes activités au sein de la tranche 3 de la ZAC de la Bressandière : blanchisserie, espaces verts – maintenance – hygiène, administration et chaufferie.

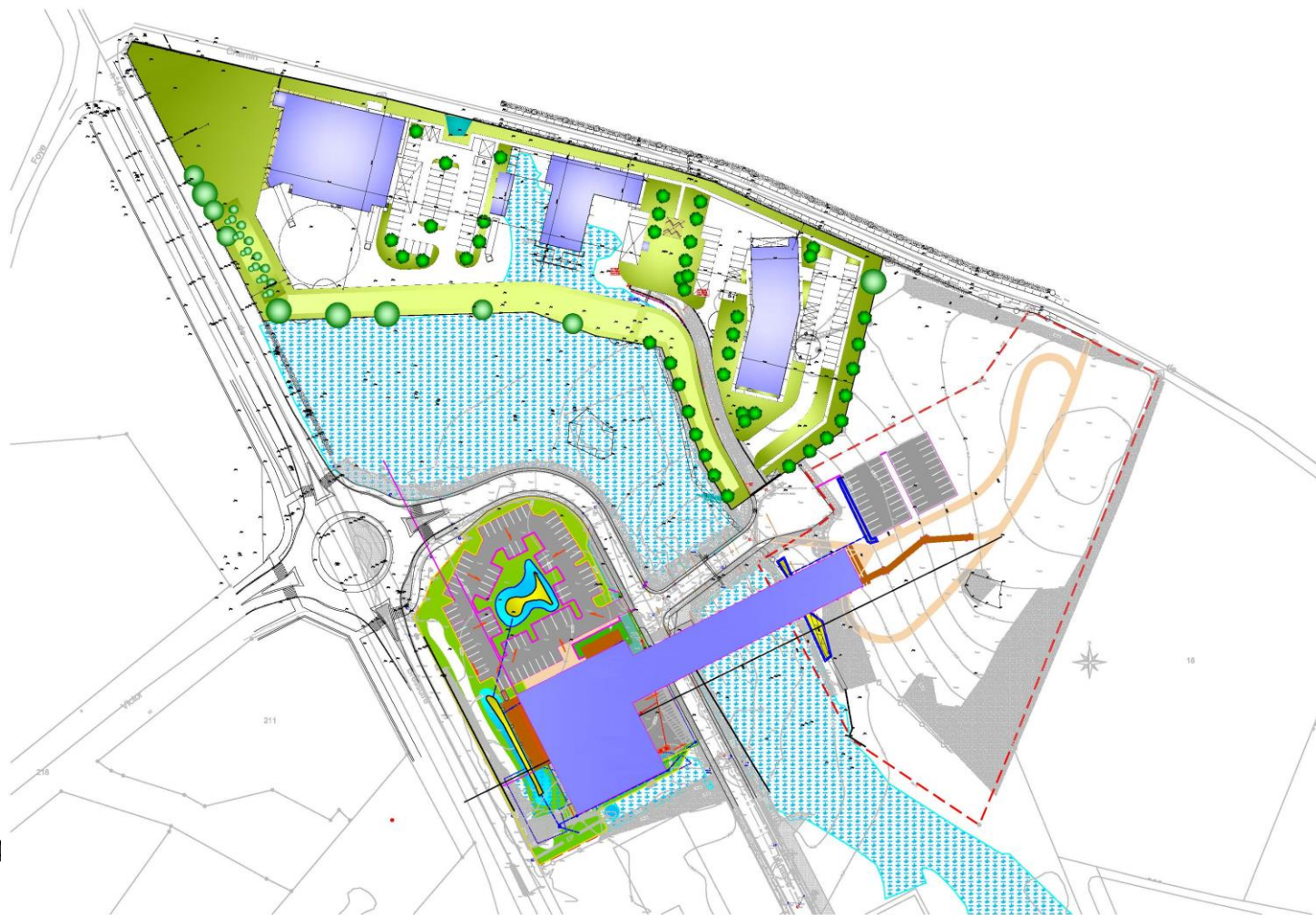
Afin d'optimiser au mieux l'emprise foncière, les bâtiments seront implantés le long du chemin d'exploitation au nord, permettant ainsi de dégager de la place pour circuler et manœuvrer dans la continuité de la voie de desserte interne réalisée par l'aménageur. La blanchisserie sera positionnée dans le fond du terrain afin d'optimiser l'aire de manœuvre PL nécessaire à son bon fonctionnement. Les autres bâtiments, moins volumineux, seront espacés de manière à intégrer les stationnements du personnel et les aires de services propres à leurs activités respectives.

2. Projet Maison de la Parthenaise

Le projet de la Maison de la Parthenaise consiste à réunir en un même lieu plusieurs activités interactives dans le but de promouvoir la race bovine locale.

Le lieu est organisé autour d'un espace d'exposition près duquel gravitent d'une part des restaurants, une boutique de produits régionaux et une boucherie, d'autre part des locaux administratifs destinés aux différents acteurs de la filière Parthenaise et plus largement à la filière bovine. Le projet de construction comprend plusieurs types d'usages et d'espaces. Le projet de construction comprend aussi des aménagements extérieurs pour permettre le stationnement, le fonctionnement et la déambulation lors d'un parcours pédagogique à travers des pâturages et des paysages de Gâtine.

Le projet de la Maison de la Parthenaise est situé à l'est de la route de Bressuire. Néanmoins, une parcelle libre au sein de la tranche 2 de la ZAC de la Bressandière (à l'ouest de la route de Bressuire) pourra s'y rattacher. En effet, trop petite pour intéresser une implantation à caractère industriel, celle-ci pourrait accueillir un hôtel (projet non cartographié sur le plan de masse ci-après).



Plan de masse assemblé des projets ADAPEI79 et Maison de la Parthenaise

Le règlement du PLU de Châtillon-sur-Thouet précise en son article 1AUz 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques que les constructions doivent être implantées à un minimum de 20 m de l'emprise des voies à grande circulation. L'emprise de la RN 149 au droit de la ZAC étant de l'ordre de 18 m, on peut considérer que la règle équivaut à un recul des constructions d'environ 29 m de l'axe de la voie, soit bien moins que le recul de 75 m imposé par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme en l'absence de dérogation à la règle.

Cette disposition dérogatoire doit donc être étayée par la mise en œuvre d'un projet urbain répondant aux attendus de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme pour justifier de la dérogation et de le traduire au travers d'une Orientation d'Aménagement spécifique au secteur.

Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la présente étude vise donc à évaluer la possibilité de réduire cette marge de recul de 75 mètres et à fixer des règles d'implantation différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette évolution ayant pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il y a lieu de recourir, conformément aux dispositions de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, à une révision « allégée » du PLU, autrement dit à une révision ne portant pas atteinte aux orientations définies par le PADD. Par délibération en date du 7 mars 2019, le Conseil Communautaire a ainsi prescrit la révision allégée n° 2 du PLU de Châtillon-sur-Thouet afin de poursuivre les objectifs suivants :

- formaliser le projet urbain lié à cette entrée stratégique de l'agglomération,
- décliner l'ensemble des dispositions liées à la formalisation de ce projet urbain, notamment réglementaires.

Outre la définition d'une orientation d'aménagement portant sur le secteur 1AUz de la Bressandière, la révision allégée du PLU sera mise à profit pour modifier certaines dispositions réglementaires du secteur 1AUz ne permettant pas la mise en œuvre d'un projet urbain d'entrée stratégique d'agglomération s'appuyant sur des projets en cours connus (Maison de la Parthenaise et ADAPEI notamment) :

- Protection dans le règlement des zones humides à conserver (préservation de zones humides existantes ou compensation de zones humides impactées par la mise en œuvre du projet).
- Protection dans le règlement des sites de mesures compensatoires.
- Modification du caractère de la zone 1AUz, qui doit être élargi et ne plus se restreindre à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielles, d'entrepôts ou de zones de stockage au sein desquelles les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles (d'où création d'un secteur spécifique 1AUze) :
 - o le projet de Maison de la Parthenaise, a été créé à la demande des éleveurs de vaches parthenaises, qui souhaitaient un lieu unique regroupant les professionnels de la filière et faisant la promotion de la race parthenaise, du métier d'éleveur et de son importance pour le paysage de Gâtine ; les éleveurs de parthenaises ont décidé d'y implanter des espaces réservés aux professionnels, des espaces commerciaux et des espaces pédagogiques et touristiques ; ainsi, la Maison de la Parthenaise proposera les activités suivantes : un restaurant-self, un restaurant-bistronomie, un magasin de produits locaux avec boucherie, des bureaux pour les structures professionnelles de la filière parthenaise (Ex : OS Parthenaise, APVP), des lieux d'expositions et de découverte pédagogique pour les touristes, ainsi que des espaces extérieurs ludiques, des parkings, des zones de repos, des lieux de découverte de la Gâtine et de la race Parthenaise ;
 - o en lien avec la Maison de la Parthenaise, l'ADAPEI 79 va construire 3 bâtiments pour développer des activités qui lui sont propres : une blanchisserie, un atelier espace vert, un bâtiment administratif et de formation.
- Modification de l'article 1AUz 6, qui doit être assoupli pour évoluer vers une moindre consommation foncière : en effet, la règle actuelle impose, en dehors des voies classées à grande circulation, un recul minimum des constructions de 6 m de l'emprise des voies (alors que le projet de Maison de la Parthenaise prévoit de construire en surplomb de l'Impasse du Vieil Etang).
- Création d'un article 1AUz 10 en lieu et place de l'article 2AU 10, qui ne se trouve pas à sa place.

5

LE CHOIX DE LA ZAC DE LA BRESSANDIÈRE

Le choix de la ZAC de la Bressandière pour accueillir ces deux projets a été fait au vu des critères suivants :

- La ZAC de la Bressandière est la principale ZAC économique communautaire du territoire. À ce titre, la Communauté de Communes détient la maîtrise foncière du site.
- La ZAC dispose encore de quelques lots non bâtis (partie nord) et la quasi-totalité des aménagements ont été réalisés.
- Considérant les projets économiques structurants ayant vocation à se développer sur ce secteur (ADAPEI et Maison de la Parthenaise), à l'interface avec l'environnement agricole identitaire alentour, la Communauté de communes a souhaité élargir les réflexions sur l'aménagement de cette entrée stratégique de l'agglomération, et cela dans l'esprit de la Loi Barnier (mener une réflexion urbaine globale), qui est le principal objet de cette Révision Allégée.

Il convient également d'indiquer que le projet de Maison de la Parthenaise comporte 4 pôles, qui doivent répondre à des enjeux différents et complémentaires :

- un pôle administratif, qui accueillera les bureaux des différentes structures travaillant pour la race bovine parthenaise et l'élevage ; des salles de réunion sont également prévues ;
- un pôle commercial, avec 2 restaurants, un magasin de produits locaux et une cuisine centrale ;
- un pôle touristique, avec des espaces pédagogiques et d'exposition à l'intérieur du bâtiment et un parcours ludopédagogique en extérieur ;
- un pôle élevage, dans lequel les éleveurs de parthenaises construiront une nouvelle station d'expérimentation avec

la présence de 80 mâles à l'année et des jeunes femelles en pâturage ;

Les restaurants répondent à des logiques commerciales et, comme pour tous les commerces, leur emplacement est stratégique. L'ADAPEI, qui exploite les restaurants et qui a de l'expérience dans ce domaine, a mis en avant la contrainte forte d'un emplacement visible depuis un axe à grande circulation, avec des facilités de parking. Le pôle touristique est également concerné par ce facteur de visibilité et les visites d'autres sites ont confirmé le niveau stratégique de l'emplacement immédiatement accessible depuis un axe routier majeur (Ex : Maison de la limousine à Lanau, trop excentré et pas assez visible). Les terrains situés au niveau du rond-point de la Bressandière sur le RN 149 répondent à cette exigence commerciale, dont il faut nécessairement tenir compte pour l'équilibre économique du projet. Les parcelles sur la tranche 3 de la ZAC sont classées en 1Auz et permettent ainsi des activités économiques.

Le pôle élevage nécessite des terres agricoles pour le pâturage des animaux et la construction du bâtiment de la station d'expérimentation. Les éleveurs ont besoin d'un accès facilité et immédiat entre le pôle élevage, leurs bureaux et les salles de réunion qu'ils vont utiliser régulièrement pour leurs nombreux événements. La tranche 3 de la ZAC jouxte des parcelles agricoles (en zonage A), ce qui permet une liaison entre le pôle élevage et les 3 autres pôles du projet.

Enfin, l'ADAPEI sera gestionnaire des deux restaurants et de la cuisine centrale. Elle y emploiera 105 personnes (dont 73 personnes en situation de handicap). Elle emploiera également 165 personnes qui travailleront dans la blanchisserie, dans l'atelier de stockage « espaces verts » et dans l'atelier de formation. Etant donné le nombre de personnes en situation de handicap travaillant sur le site et les problématiques de mobilité qu'elles rencontrent, l'ADAPEI ne peut pas implanter ces différents bâtiments de part et d'autre de la RN 149. La tranche 3 de la ZAC lui permet de regrouper toutes ses activités dans un même lieu sécurisé.

Le site de la Bressandière répond à l'ensemble des contraintes propres à chacun des 4 pôles qui composent la Maison de la Parthenaise. **Ce projet, et celui de l'ADAPEI 79 ne consomment pas d'espaces agricoles supplémentaires.**

6

La création de la ZAC de la Bressandière a été précédée d'une analyse de sites pour mesurer l'impact environnemental et agricole du projet. Le site de la Bressandière a été retenu en 2007 (dossier de création de la ZAC du 27 septembre 2007) et a été autorisé par arrêté préfectoral en date du 29 avril 2010 au titre de la Loi sur l'Eau.

LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU PAR LA RÉVISION NE PORTANT PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD

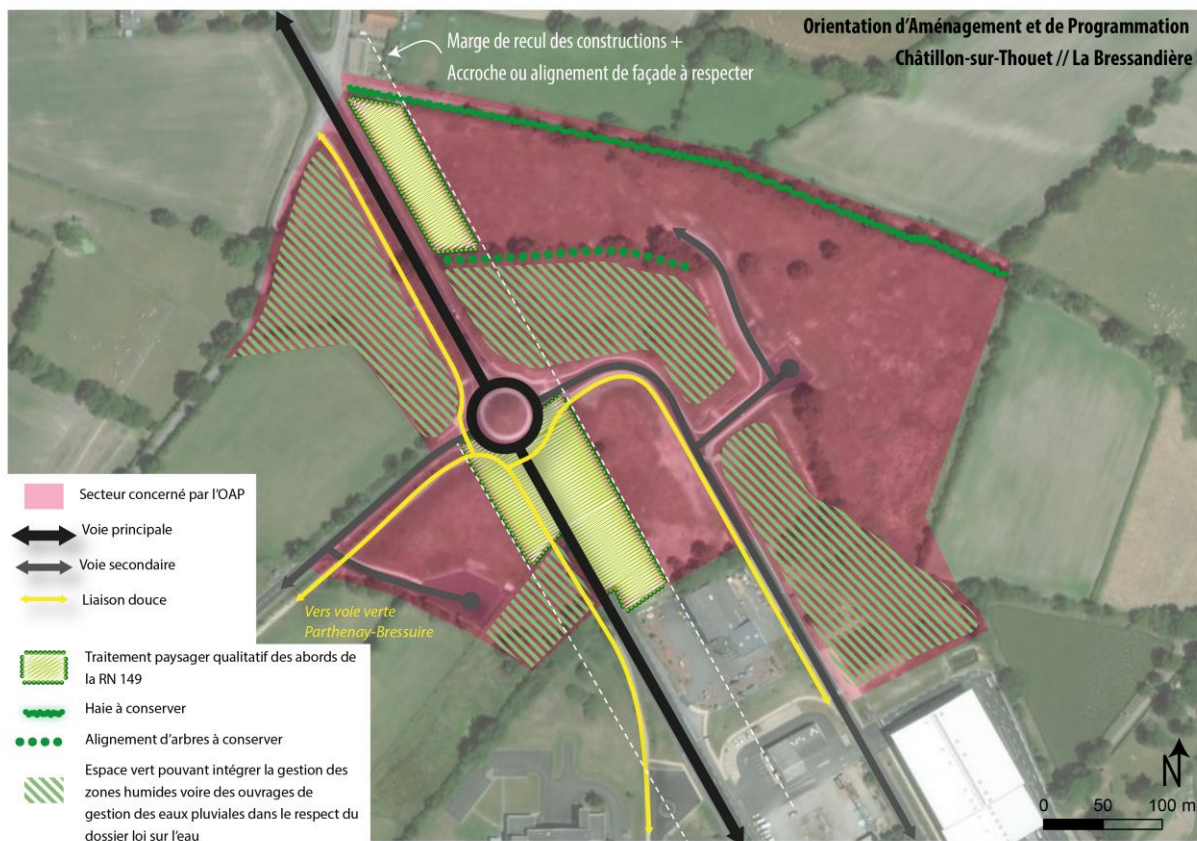
LA CRÉATION D'UN SECTEUR 1AUZE AU SEIN DE LA ZONE 1AUZ

Le règlement du PLU en vigueur précise 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.

Cependant en raison de leur localisation stratégique, les parcelles situées aux abords de la route de Bressuire sont concernées par un projet économique d'envergure pour le territoire : l'implantation de la Maison de la Parthenaise. Ce projet a vu le jour à la demande des éleveurs de vaches parthenaises, qui souhaitaient un lieu unique regroupant les professionnels de la filière et faisant la promotion de la race parthenaise, du métier d'éleveur et de son importance pour le paysage de Gâtine.

Les éleveurs de parthenaises ont décidé d'y implanter des espaces réservés aux professionnels, des espaces commerciaux et des espaces pédagogiques et touristiques. Ainsi, la Maison de la Parthenaise proposera les activités suivantes : un restaurant-self, un restaurant-bistronomie, un magasin de produits locaux avec boucherie, des bureaux pour les structures professionnelles de la filière parthenaise (Ex : OS Parthenaise, APVP), des lieux d'expositions et de découverte pédagogique pour les touristes, ainsi que des espaces extérieurs ludiques, des parkings, des zones de repos, des lieux de découverte de la Gâtine et de la race Parthenaise.

De plus, la surface de cette parcelle la rend totalement incompatible avec des activités industrielles. Pour tous ces éléments, elle a été intégrée au secteur 1AUze.



8

Surface concernée par l'orientation	10,15 hectares
Situation	Au sein de la ZAC de la Bressandière, entrée d'agglomération aux abords de la route de Bressuire (RN 149), voie classée à grande circulation.
Principes d'aménagement	<p>Les voiries de desserte interne à la zone 1AUz (rue Paul-Emile Victor et impasse du Vieil Etang), tout comme les liaisons douces, sont aujourd'hui réalisées. La desserte est sécurisée par l'aménagement d'un giratoire positionné au débouché des voies de dessertes internes sur la route de Bressuire (RN 149).</p> <p>L'orientation d'aménagement définit les principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation des espaces verts, qui intègrent des zones humides à conserver ou à compenser ainsi que des ouvrages de rétention des eaux pluviales ; - conservation du repère d'implantation de la façade principale des constructions à 20 mètres de l'emprise de la RN 149, en distinguant le séquençage fonctionnel amont/aval du giratoire : <ul style="list-style-type: none"> - en amont (nord) : accroche bâtie sur l'alignement virtuel de manière à ce que le bâtiment annonce la ville sans l'imposer visuellement ; - en aval (sud) : implantation d'une des façades principales du bâtiment sur l'alignement virtuel de manière à créer un événement architectural fort qui rendra lisible l'entrée de ville au moyen d'un bâtiment totem, tant dans la fonction que dans la forme et l'implantation, avec une architecture composée et travaillée ; - traitement différencié de l'accompagnement paysager des abords de la route de Bressuire, en distinguant le séquençage fonctionnel amont/aval du giratoire : <ul style="list-style-type: none"> - en amont : préservation des sujets arborés de la haie bordant le fossé de la RN 149 avec éclaircissage de la strate arbustive ; plantation au cœur de la bande de

	<p>recul, sur un espace prairial de fauche ou fleuri, d'un alignement aléatoire d'arbres de grand développement, composant avec la haie préservée entre les parcelles AI 228 et 238 le principe d'un maillage ; à 20 m de l'emprise de la RN 149, plantation d'une haie arbustive et arborée, qui peut être interrompue au niveau des accroches bâties ponctuelles et des installations nécessaires à l'aménagement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - en aval : plantation d'alignements aléatoires d'arbres de grands développements sur des espaces prairiaux, ou engazonnés, voir même sur un espace de stationnement ; plantation d'un ou trois arbres repères, de silhouette différente, rappelant les arbres de parc, arbres totem, véritable élément signal de l'entrée de ville. <p>Ponctuellement, le réemploi des terres de terrassement pourra s'accompagner de la création de merlons, sous réserve de ne pas remettre en cause les dispositions prévues par l'étude « entrée de ville ».</p>
--	---

LA PROTECTION D'ÉLÉMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 (DORÉNAVANT L.151-19 ET/OU L.151-23) DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides issues des mesures d'évitement ou de compensation feront l'objet d'une protection stricte dans le règlement en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ; le règlement précisera les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La même protection sera appliquée pour protéger les trois sites de mesures compensatoires existants actuellement au sein du secteur 1AUze mais également au sein de la zone 1AUz. En effet, conformément à la délibération de prescription de la présente révision allégée n°2, un des objectifs était de « décliner l'ensemble des dispositions liées à la formalisation de ce projet urbain, notamment règlementaire ». Les sites de mesures compensatoires étant liées à la formalisation de ce projet urbain, il apparaît nécessaire de les protéger au règlement.

L'OAP prescrivant la conservation d'un alignement d'arbres situé au cœur du projet il fera l'objet d'une localisation sur le règlement graphique et le règlement écrit précisera les prescriptions de nature à assurer sa préservation.

LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DU SECTEUR 1AUz

Modification du caractère de la zone

Avant modification

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). Les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles.

La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Après modification

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). Les activités commerciales annexes peuvent être admises si elles sont liées aux activités industrielles.

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 ...).

La zone 1AUz est destinée à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Modification de l'article 1AUz 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Avant modification :

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme (dorénavant L 151-19 et/ou L 151-23).

Après modification :

Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, **alignement d'arbres**, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme (**dorénavant L 151-19 et/ou L 151-23**).

Au sein des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme (dorénavant L.151-23), seuls les travaux destinés à la préservation, à la compensation des zones humides ou faisant l'objet de mesures compensatoires autorisées peuvent être autorisés.

Modification de l'article 1AUz 4 – desserte par les réseaux

Avant modification

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Le réseau d'eaux pluviales est constitué d'une succession de noues sur l'emprise publique. Des boîtes de branchements sont en attente au droit de chaque lot, sur lesquelles l'acquéreur devra impérativement raccorder son exutoire de réseau pluvial interne à son lot.

L'acquéreur est dans l'obligation de tamponner ses eaux pluviales avant rejet dans le réseau public via la boîte de branchement en attente en limite de lot.

Le système de régulation mis en place par l'acquéreur devra garantir un rejet maximum autorisé à 3l/s/ha.

Les rejets des eaux de ruissellement des voiries internes au lot devront être préalablement traités via un séparateur à hydrocarbures débourbeur-déshuileur.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay.

Après modification

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

Le réseau d'eaux pluviales est constitué d'une succession de noues sur l'emprise publique. Des boîtes de branchements sont en attente au droit de chaque lot, sur lesquelles l'acquéreur devra impérativement raccorder son exutoire de réseau pluvial interne à son lot.

L'acquéreur est dans l'obligation de tamponner ses eaux pluviales avant rejet dans le réseau public via la boîte de branchement en attente en limite de lot.

Le système de régulation mis en place par l'acquéreur devra garantir un rejet maximum autorisé à 3l/s/ha.

Les rejets des eaux de ruissellement des voiries internes au lot devront être préalablement traités via **~~un séparateur à hydrocarbures débourbeur-déshuileur~~ des méthodes de gestion des eaux pluviales appropriées au projet.**

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau public fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté du président de la Communauté de Communes de Parthenay.

Modification de l'article 1AUz 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Avant modification

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'emprise des voies à grande circulation,
- 6 m de l'emprise des autres voies,
- Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes.

A noter que les haies peuvent être supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

Après modification

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- **15 m** de l'emprise des voies à grande circulation,
- 6 m de l'emprise des autres voies, **sauf au sein du secteur 1AUze pour lequel l'implantation des constructions par rapport à ces autres voies n'est pas règlementée, et où les constructions peuvent être admises en surplomb du domaine public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie,**
- Un recul minimum de 10 mètres est à respecter par rapport à la limite de propriété dans le cas où celle-ci est constituée de haies bocagères existantes, **sauf au sein du secteur 1AUze pour lequel la distance est réduite à 5 mètres, sous réserve de conservation de la haie, d'un aménagement de la bande de recul à dominante végétale et en pleine terre, et de ne pas porter préjudice à la mare existante.**

A noter que les haies peuvent être supprimées pour les besoins de construction, elles devront être remplacées par un équivalent en linéaire et en qualitatif (cf. article 2.14, ci-dessous).

11

Modification du titre de l'article 10 – hauteur des constructions

Avant modification

Article 2AU 10 – hauteur des constructions

Après modification

Article 1AUz 10 – hauteur des constructions

L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA RÉVISION ALLÉGÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Se référer à l'évaluation environnementale établie par THEMA Environnement en juillet 2019 (168 pages) et aux compléments à l'évaluation environnementale liés aux modifications des mesures de compensation des zones humides (15 pages), annexée au rapport de présentation, et plus précisément au chapitre 4, à partir de la page 129 de l'évaluation environnementale initiale de juillet 2019 et page 53 de l'évaluation environnementale complémentaire de février 2020 concernant spécifiquement les zones humides.

COMPATIBILITÉ DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur est détaillée dans l'évaluation environnementale.

Concernant plus spécifiquement la compatibilité du projet de révision allégée avec les orientations du SCOT Pays de Gâtine (approuvé après l'approbation du PLU de Châtillon-sur-Thouet), dans la mesure où cette présente procédure ne modifie pas le périmètre de la zone 1AUz, sont précisés les éléments suivants :

Concernant l'orientation P3 du SCOT Pays de Gâtines et plus spécifiquement la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » relative aux zones humides, l'ensemble du dossier reprend une étude d'actualisation des données relatives aux zones humides (étude de « Porter à Connaissance » effectuée au titre de l'article R 214-18 du Code de l'environnement / Loi sur l'Eau), selon les critères réglementaires en vigueur de mars à juillet 2019 (critères définis dans une décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017, qui instaure un caractère cumulatif nécessaire des critères « sol » et « végétation » dans la définition réglementaire des zones humides).

Le projet de Révision Allégée n°2 a été arrêté au Conseil communautaire du 25 juillet 2019, selon cette réglementation en vigueur.

La loi du 26 juillet 2019 *"portant création de l'Office français de la biodiversité, modifiant les missions des fédérations des chasseurs et renforçant la police de l'environnement"*, est venue modifier la rédaction du Code de l'environnement qui est dorénavant rédigé comme suit : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; »

Cette rédaction rétablit le caractère alternatif des deux critères de caractérisation des zones humides "réglementaires" (sol ou végétation), en lieu et place de leur caractère cumulatif, qui était en vigueur depuis la décision du Conseil d'Etat du 22/02/2017.

L'étude d'actualisation des données relatives aux zones humides effectuée au titre de l'article R 214-18 du Code de l'environnement en décembre 2019 (voir évaluation environnementale de février 2020) a permis de redéfinir ces éléments afin d'intégrer ce changement législatif intervenu après l'arrêt du projet le 25 juillet 2019 dans la présente version approuvée du projet.

Concernant l'orientation P16 du SCOT Pays de Gâtine attribuant les enveloppes globales par pôle et communauté de communes pour le développement économique, le projet de révision allégée n'étend pas le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de la Bressandière (créée en 2007 et dont le périmètre a été de nouveau entériné par l'approbation du PLU en 2011).