

# PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

4

### 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



Déclaration de projet n°2 emportant  
mise en compatibilité du PLU de Châtillon-sur-Thouet

**Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2019**

**PRESENTS :**

- M. MORIN Jean-Michel, maire de Châtillon-sur-Thouet
- M. FERJOU Jean-Marie, adjoint au maire de Châtillon-sur-Thouet
- M. ARGENTON Xavier, Président de Parthenay-Gâtine
- M. VOY Didier, Parthenay-Gâtine, vice-président chargé de l'urbanisme
- M. DESSONS Pierre, Parthenay-Gâtine, responsable service économie
- Mme MARCEL Isabelle, Parthenay-Gâtine, service économie
- M. THIRIOUX Ludovic, Parthenay-Gâtine, responsable service aménagement du territoire
- M. TOUCHARD Vincent, Parthenay-Gâtine, service aménagement du territoire
- Mme BARON Sonia, DDT 79, chargée d'études urbanisme
- M. BENETREAU Christian, DDT 79, Pôle Nord
- Mme PRÉVOST Magali, Chambre d'Agriculture 79
- Mme ECHEVERRIA Karine, CCI 79, chargée de conseil entreprises et territoires de Gâtine
- M. CESBRON Ronan, Directeur PETR Pays de Gâtine
- Mme NAIRABÈZE Nelly, Pays de Gâtine, chargée de mission urbanisme durable
- M. COLIN Romuald, URBAN'ism, consultant en urbanisme
- Mme AZEMAR Pauline, THEMA Environnement, chargée d'études réglementaires

Conformément à l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, **une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan (PLU en l'occurrence) doit faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.**

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

## A RETENIR DE LA REUNION :

Après un tour de table, MM TOUCHARD et COLIN ainsi que Mme AZEMAR rappellent l'objet de la réunion ainsi que les grandes lignes du projet et de la procédure.

La parole est ensuite donnée aux personnes présentes pour recueillir leurs observations :

- Mme BARON (DDT 79) :
  - précise qu'un courrier sera adressé par la DDT, qui devra être joint au procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
  - concernant le rapport de présentation, souligne qu'il manque un volet analyse des impacts sur l'environnement (le renvoi à l'évaluation environnementale ne suffisant pas) ainsi qu'un volet compatibilité avec le SCoT (en particulier sur les thématiques préservation des zones humides, bilan des surfaces consommées au sein des zones d'activités de Parthenay Gâtine et justification du site de la Bressandière pour l'implantation des projets ADAPEI et Maison de la Parthenaise) ;
  - concernant l'étude dérogatoire à la loi Barnier, souligne un manque de cohérence entre les marges de recul proposées à 15 ou 20 mètres et l'absence de justification du recul à 15 mètres ;
  - concernant les OAP, invite à traduire quasiment sous la forme de plan de masse les deux projets (implantations du bâti, des voiries, des stationnements ...), à localiser précisément toutes les zones humides, en différenciant celles qui sont impactées par le projet des autres et à traduire tous les éléments de l'étude dérogatoire, notamment le volet prise en compte des nuisances sonores ;
  - concernant le plan de zonage, demande à sortir de la zone 1AUze la parcelle AI218 située au nord-ouest du secteur et la reclasser en zone A ou N et à faire apparaître la bande de recul retenue ainsi que la protection des haies bocagères ;
  - concernant le règlement, invite à vérifier que la marge de recul à respecter par rapport à la haie bocagère est compatible avec le permis de construire déposé par l'ADAPEI et à supprimer à l'article 4 « et sous réserve du dossier loi sur l'eau » ;
  - souligne également que la réglementation sur les zones humides a changé cet été et qu'elle n'a pas d'instructions pour l'instant quant à l'application immédiate ou future de cette évolution réglementaire ; en cas d'application immédiate, il conviendrait de prendre en compte les zones humides nouvelles résultant de la seule prise en compte du critère botanique ou pédologique ;
  - conseille en conclusion d'entériner ces évolutions par un nouvel arrêt de projet.
- M. CESBRON (PETR Pays de Gâtine) :
  - souligne qu'il n'a pas de commentaires supplémentaires à formuler vu le travail consenti pour assurer la préservation des zones humides ;
  - précise que la ZA de la Bressandière est la grosse zone économique du SCoT, et que la proximité de ce site avec la zone agricole justifie l'implantation de la Maison de la Parthenaise
- Mme ECHEVERRIA (CCI 79) :
  - découvre ce type de réunion et souligne qu'elle ne peut qu'être favorable à des projets contribuant au développement économique.
- Mme PRÉVOST (Chambre d'Agriculture 79) :
  - précise qu'un courrier en cours de signature sera adressé par la Chambre d'Agriculture ;
  - souligne qu'elle n'a pas de remarque à formuler, les projets n'engendrant pas de consommation de nouveaux espaces agricoles ; en outre, le projet de Maison de la Parthenaise est une vitrine de l'agriculture locale tenant compte des spécificités environnementales.

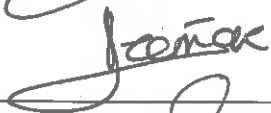




M. DESSONS (Parthenay-Gâtine, responsable service économie) rappelle l'importance de ces projets en matière de développement local (10 M€ d'investissements, création d'une centaine d'emplois) ainsi que les complémentarités entre les deux projets et l'urgence pour l'ADAPEI de pouvoir se doter d'outils de production efficaces.

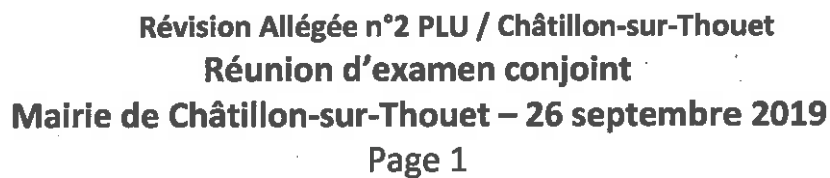
La réunion d'examen conjoint s'achève par le rappel du planning prévisionnel d'achèvement de la procédure :

- enquête publique en décembre 2019 (la MRAe a jusqu'au 2 décembre pour rendre son avis) ;
- Approbation de la procédure au conseil communautaire de février 2020.

## PIECES ANNEXEES

- Feuille d'émargement de la réunion d'examen conjoint
- Courriers reçus postérieurement à la réunion d'examen conjoint :
  - courrier de la Chambre d'Agriculture du 30/09/2019 ;
  - courrier de la CCI du 30/09/2019 ;
  - courrier de la DDT du 09/10/2019.

Prénom, NOM	Structure/Fonction	Signature
Romuald COIN	CRBAN'ISM	
Pauline AZEMAR	THEMA environnement	
V. Touchard	CCPG - Service Aménagement	
L. Thirioux	CCPG - Service Aménagement	
Jean Michel MORILLON	Mairie de Châtillon-sur-Thouet	
FERJOU Jean. Marc	Agent Mairie Châtillon-sur-Thouet	
Diana VOY	CCPG	
Isabelle HARCEL	CCPG - Service Economie	
Denis BRENE	CCPG	
PREVOST Rayane	CA79	
ECHVERRIA MARINE	CCi 79 - chargée de conseil entreprises	
BENETRECHER Christian	DDT 79 Pôle Nord	
BARON Souda	DDT 79	
NAIRABEZE Nelly	Pays de Gâtine	

[illegible]

Réf : TERRITOIRES/MPR/PAL/2019/029  
Pôle Gestion Espace  
Dossier suivi par Magali Prévost  
☎ 05 49 77 15 15  
✉ magali.prevost@deux-sevres.chambagri.fr



Communauté de Communes  
Parthenay-Gâtine  
Vincent TOUCHARD  
2 rue de la Citadelle  
CS 80192  
79205 PARTHENAY

Vouillé, le 30 septembre 2019

**Siège Social**

Chemin des Ruralies  
79230 VOUILLÉ

**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  
79100 THOUARS

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

Entreprise certifiée  
pour ses activités de  
conseil et de formation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Siret 187 900 030 00029

APE 9411Z

accueil@deux-sevres.chambagri.fr

www.deux-sevres.chambagri.fr

**Objet : Avis sur le projet révision allégée n°2 du PLU de Châtillon-sur-Thouet**

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, un exemplaire de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtillon-sur-Thouet. Reçu en date du 02/09/19 et après consultation des différentes pièces constituant le dossier, vous trouverez ci-dessous l'avis de la Chambre d'agriculture.

La révision allégée est prescrite dans le cadre de l'accueil de deux projets que sont la Maison de la Parthenaise et l'ADAPEI sur la zone de la Bressandière.

**La création d'un sous-zonage 1AUze au sein de la zone 1AUz**

Cette modification permet la réalisation des projets de Maison de la Parthenaise et des activités en lien assurant ainsi la réalisation de ce projet « vitrine » de l'activité agricole du territoire et de l'ADAPEI.

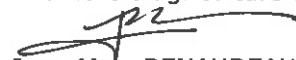
La création de ce sous-zonage de 10,15 ha au sein de cette zone industrielle et de stockage permet l'accueil au sein de cette zone économique d'espaces artisanaux, commerciaux, de restauration, d'établissements d'enseignement et de formation, d'accueils pédagogiques et touristiques. Le règlement de la zone 1AUz est ainsi modifié en conséquence.

Afin de permettre la réalisation des projets, les articles 4 relatifs à la desserte par les réseaux et l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont modifiés.

**Ainsi, la Chambre d'agriculture n'a pas de remarque sur le projet au titre de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime relatif à la réduction des espaces agricoles, et l'article L132-7 du code de l'urbanisme.**

Veuillez agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Président  
Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres

  
Jean-Marc RENAUDEAU

Destinataires par voie électronique : DDT, Commune de Châtillon-sur-Thouet



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PARTHENAY-GATINE  
Monsieur Xavier ARGENTON  
2, rue de la Citadelle  
CS 80192  
79205 PARTHENAY Cedex

Niort, le 30 Septembre 2019

Dossier suivi par : Karine Echeverria  
Tél. 06.15.56.63.29  
k.echeverria@cci79.com  
Réf : 2019000325

Objet : Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon-sur-Thouet

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, le 30 Août 2019, pour consultation, le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtillon-sur-Thouet 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,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre parfaite considération.



Philippe DUTRUC  
Président



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Niort, le 9 OCT. 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service Prospective Planification  
Habitat

Dossier suivi par :  
Sonia BARON  
Tél. : 05.49.06.89.63  
[sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr](mailto:sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr)

Monsieur le Président,

Vous m'avez notifié par courrier en date du 30 août 2019 le dossier de révision allégée n°2 du PLUi de Châtillon-sur-Thouet, Parthenay, Pompaire et le Tallud arrêté le 25 juillet 2019 par le conseil communautaire de Parthenay-Gâtine.

Cette révision allégée vise à adapter le PLUi afin de permettre l'implantation de la Maison de la Parthenaise et de l'ADAPEI 79 dans la ZAC de la Bressandière située au nord du bourg de Châtillon-sur-Thouet. Elle a pour objectif :

- de créer un sous secteur dédié « 1AUze » au sein de la zone d'activité et d'adapter le règlement en conséquence,
- de réduire, en application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, la protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou des milieux naturels le long de la RN149 par une étude dite « de dérogation à la Loi Barnier »,
- et de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site du projet.

Je vous informe que le dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

- Organisation du rapport de présentation :

D'une manière générale, il conviendra de veiller à une parfaite cohérence entre le rapport de présentation et les différents pièces du dossier. En l'état, plusieurs évolutions opérées dans le PLUi ne sont pas évoquées dans le rapport, ou sont présentées de façon erronée. Cela constitue une source d'insécurité juridique potentielle.

D'autre part, au regard des attendus inscrits au code de l'urbanisme, la notice de présentation doit comporter deux chapitres supplémentaires :

- « Analyse des incidences du projet de révision allégée sur l'environnement » exposant, entre autres, l'impact sur les zones humides et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en place ;
- et « Compatibilité du projet de révision allégée avec les documents de rang supérieur », traitant notamment de la cohérence avec les dispositions du SCOT Pays de Gâtine fixant les

Monsieur Xavier ARGENTON  
Président de la communauté de communes de  
Parthenay-Gâtine  
2 rue de la citadelle  
79205 PARTHENAY cedex

objectifs de protection des zones humides (orientation P3) et attribuant les enveloppes globales par pôle et communauté de communes pour le développement économique (orientation P16).

Le seul renvoi au rapport d'évaluation environnemental n'est pas suffisant.

- Justification du projet :

Le rapport de présentation doit justifier et localiser de façon plus précise les évolutions qu'il est prévu d'apporter au document d'urbanisme afin de faciliter la lisibilité et la bonne compréhension du projet. Cela doit notamment conduire à :

- présenter les critères ayant conduit au choix de la zone d'activité de la Bressandière pour accueillir le projet ainsi qu'un bilan des surfaces disponibles dans les zones d'activité avoisinantes, afin de démontrer l'absence d'alternative et la pertinence du choix de localisation sur les parcelles ici concernées,
- identifier les zones humides inventoriées et localiser celles protégées au titre du L.151-23 ;
- légender de façon claire le plan de masse des projets ADAPEI et Maison de la Parthenaise qui manque de lisibilité et est peu compréhensible (page 4 du rapport de présentation) ;
- argumenter la nécessité d'inclure dans le zonage une parcelle isolée Côté Ouest de la RN149 ;
- présenter la réduction de la bande d'inconstructibilité qui est opérée par rapport à la RN149, le rapport de présentation, l'OAP et le dossier de dérogation « Loi Barnier » manquant de cohérence à ce sujet et portant à confusion.

- Étude de dérogation à la « Loi Barnier » :

Une étude de dérogation à la « Loi Barnier » a été réalisée conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme afin de déroger à la marge de recul de 75 m de l'axe de la RN149 imposée par la réglementation. Cette étude doit justifier que la distance d'implantation proposée est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Or, l'étude contient de nombreux éléments contradictoires et doit être reprise. A titre d'exemple, trois distances de recul différentes sont préconisées pour l'implantation des bâtiments (20, 15 ou 30-35 mètres) sans cohérence apparente.

Ces éléments ne permettent donc pas de justifier le nouveau recul imposé dans le PLUi à 15 m, introduit sans aucune justification ni mesure de l'impact en matière d'intégration paysagère et architecturale, ou de nuisances. L'ensemble doit ainsi être revu et argumenté, sans quoi la modification opérée dans l'article 1AUz6 n'est pas juridiquement recevable.

Par ailleurs, l'étude « Loi Barnier » aurait mérité d'être davantage développée sur le volet architectural afin de garantir l'intégration urbaine et paysagère du site au vu de l'enjeu de qualification de l'entrée de ville.

Enfin, il est rappelé que ce dispositif ne concerne pas que les bâtiments : les espaces de parking sont également interdits dans la bande soumise à la « Loi Barnier ». Aussi le dossier doit être précisé en conséquence.

- Modifications de l'OAP :

Le schéma d'aménagement proposé sur le site du projet mérite d'être repris pour y intégrer les éléments suivants :

- Les zones humides existantes, ainsi que celles à protéger et/ou faisant l'objet de mesures de compensation, doivent être toutes clairement identifiées sur l'OAP. D'autre part, il ne peut être prévu la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales dans les espaces verts identifiés comme zone humide. La légende porte à confusion et doit être modifiée afin de différencier les deux types d'espaces.

- Le schéma mérite d'être complété au regard de la connaissance actuelle du projet en y faisant figurer notamment les zones destinées aux constructions, les parkings, les modalités de gestion des eaux pluviales, les cheminements piétons (dont celui sur plots), etc.

- Les éléments de lutte contre les nuisances sonores et visuelles identifiés dans l'étude loi Barnier doivent être retranscrits dans l'OAP pour en garantir la prise en compte dans le projet.

- Modifications du plan de zonage :

La parcelle AI218 située au nord-ouest de l'autre côté de la RN149 est incluse dans le nouveau zonage « 1AUze » alors qu'elle est destinée à compenser l'impact du projet sur les zones humides via une mise en gestion adaptée. Cette parcelle doit donc intégrer un zonage protecteur adapté (zone agricole protégée ou zone naturelle).

L'inclusion de la parcelle AI211 dans la zone « 1AUze » n'est pas justifiée dans le dossier, le projet actuel de la Maison de la Parthenaise ne prévoyant pas d'aménagement sur ce secteur. D'autre part la taille de la parcelle ne constitue pas un argument suffisant pour intégrer cette dernière au zonage « 1AUze » : il est nécessaire de développer l'argumentaire relatif à ce secteur ou d'attendre un projet plus abouti.

La nouvelle bande correspondant à la marge de recul par rapport à l'emprise de la RN 149 doit être reportée sur le plan de zonage pour en assurer la bonne prise en compte.

Enfin, la protection effective des haies et alignement d'arbres prévue dans l'OAP devra être assurée par un classement de ces derniers au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments doivent figurer sur la planche de zonage au même titre que les zones humides et être introduits dans la notice pour être justifiés.

- Modifications du règlement écrit :

L'article 1AUz6 établit la nouvelle distance d'implantation par rapport aux voies à grande circulation à 15 mètres. Il est attendu que cette évolution soit cohérente avec le contenu de l'étude Loi Barnier et dûment reportée sur le règlement graphique, en lien avec les remarques précédentes.

Le recul imposé par rapport aux limites de propriété, dans le cas où celles-ci sont constituées de haies bocagères, ne semble pas compatible avec les plans de la demande de permis de construire de l'ADAPEI, qui y prévoyait notamment la réalisation d'une terrasse au nord de la zone.

La référence réglementaire au dossier loi sur l'eau dans l'article 4 doit être supprimée car elle est inutile et peut induire en erreur dans la mesure où tout projet d'extension n'est pas systématiquement soumis à la loi sur l'eau.

- Volet « loi sur l'eau » :


La loi n°2019-773 du 26 juillet 2019 est venue modifier l'article L.211-1 du code de l'environnement concernant la définition des zones humides pour rétablir la cohérence avec l'arrêté du 24 juin 2008, valable en police de l'eau: doivent être désormais considérés comme zones humides les terrains caractérisés par l'un ou l'autre des deux critères sols et végétation.

Or, le travail mené par le bureau d'étude sur le secteur concerné par la révision allégée n'a pas été effectué selon cette nouvelle définition. En conséquence, l'inventaire zones humides devra au besoin être complété en regard de la loi susvisée dans le cadre du porter-à-connaissance Loi sur l'Eau et le PLU dûment mis en cohérence (règlement, zonage, OAP) avec l'éventuelle nouvelle délimitation.

En conclusion, il apparaît que le dossier de révision allégée n°2 du PLUi de Chatillon sur Thouet nécessite d'être repris au regard de l'ensemble des points soulevés dans le présent courrier et d'être à nouveau arrêté en conseil communautaire afin d'assurer sa fiabilité juridique.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée. *et cordiale,*



**Isabelle DAVID**