

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS

ARRETE DU PRESIDENT

n° 2022-01

Objet : Arrêté prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Thouarsais

Le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment les dispositions relatives aux compétences en matière d'urbanisme et de planification ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L103-2, L104-1, L153-36 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Thouarsais approuvé le 10 Septembre 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Thouarsais approuvé le 4 Février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire pour le lancement de la procédure de la modification simplifiée n°1 par le biais d'un arrêté, en date du 2 février 2021 ;

Vu l'arrêté du président de la Communauté de Communes du Thouarsais n°2021-14 du 13 septembre 2021 ayant pour objet de modifier les motifs de la modification simplifiée n° 1 du PLUi.

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 5 octobre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CCT ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire au lancement de la procédure de modification n°1 en date du 22 octobre 2021 ;

Vu l'avis favorable de la commission n°3 « Aménagement du territoire et Habitat » au lancement de la procédure de modification n°1, en date du 4 novembre 2021 ;

Considérant que la modification n°1 envisagée du PLUi a pour objet les évolutions suivantes :

Dans le cadre de la modification n°1 :

Afin de préciser ou de corriger le règlement écrit, il convient de :

- mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole ;
- clarifier le règlement en zone A et N en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement ;

- adapter la rédaction des règles d'implantation des constructions en zone UB ;
- favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise ;
- autoriser en zone A de créer des aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.;
- Intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles.
 - o le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
 - o Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
- Mise à jour du tableau des surfaces pour chaque zone

Afin de mieux prendre en compte le contexte existant, les dynamiques de projet ou les erreurs matérielles dans le règlement graphique, il convient de :

- modifier un STECAL existant en accord avec le projet sur la commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde en accord avec un projet d'Air Soft ;
- intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles ayant été oubliés lors de l'élaboration ;
 - o le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
 - o Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
- classer les parcelles identifiées dans le zonage adéquat et non plus dans une zone non adaptée ;
- d'identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi,
- introduire comme dans le PLUi précédent des EBC le long de la route départementale sur la zone d'activités de Talencia afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction.

Il convient de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin :

- de renforcer la compréhension du règlement écrit, notamment sur les règles de densité. Le souhait est d'introduire de nouveaux secteurs d'OAP en zone urbaine permettant d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification.

Les annexes seront également modifiées :

- mettre à jour des annexes (autres informations, servitudes d'utilité publiques, etc....);
- supprimer certains plans d'alignement.

Considérant que, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'est pas de

nature à induire de graves risques de nuisance. Il n'est en outre pas créé d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

Considérant en conséquence, que le projet n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Considérant que, conformément à l'article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et sans porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le projet a pour effet soit de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme. De plus, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans les cas de majoration de droit à construire, dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que les objets du projet entrent dans le champ d'application de la modification dite de droit commun et de la modification simplifiée, et que par conséquent le projet peut être traité dans le cadre de la modification de droit commun comportant les éléments de la modification simplifiée.

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du président de la Communauté de Communes du Thouarsais ;

Considérant les dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du plan local d'urbanisme sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARRÊTE

Article 1 : Une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais est engagée en application des dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification n°1 porte sur les documents réglementaires suivants :

- Rapport de présentation :
 - o Annexer l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 du PLUi ;
- Règlement écrit :
 - o mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole ;
 - o clarifier le règlement en zone A et N en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement ;

- adapter la rédaction des règles d'implantation des constructions en zone UB ;
 - favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise ;
 - autoriser en zone A de créer des aires de covoiturages publiques à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie.;
 - Intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles.
 - le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
 - Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
 - Mise à jour du tableau des surfaces pour chaque zone
- Règlement Graphique
- modifier un STECAL existant en accord avec le projet sur la commune de Thouars commune déléguée de Ste-Radegonde en accord avec un projet d'Air Soft ;
 - intégrer de nouveaux STECAL liés à des erreurs matérielles ayant été oubliés lors de l'élaboration ;
 - le zonage en STECAL de Boësset (Commune de Val-en-Vignes) : une pension d'accueil pour des personnes ayant un handicap ou des difficultés sociales ;
 - Le zonage en STECAL d'une Maison Familiale MFR de Terra (Commune de Val-en-Vignes) ;
 - classer les parcelles identifiées dans le zonage adéquat et non plus dans une zone non adaptée ;
 - d'identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi,
 - introduire comme dans le PLUi précédent des EBC le long de la route départementale sur la zone d'activités de Talencia afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction.
- Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- introduire de nouveaux secteurs d'OAP en zone urbaine permettant d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification.
- Annexes :
- mettre à jour des annexes (autres informations, servitudes d'utilité publiques, etc....);
 - supprimer certains plans d'alignement.

Article 3 : La modification n°1 sera soumise à concertation conformément à la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" et à l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation seront fixées par délibération du conseil communautaire.

Article 4 : Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil Communautaire, et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 : Avant ouverture de l'enquête publique, le projet de modification n°1 sera adressé pour avis au Préfet, aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 6 : Le projet de modification n°1, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, fera l'objet d'une enquête publique.

Article 7 : A l'issue de l'enquête, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Commune du Thouarsais.

Article 8 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme. Il sera notifié au préfet et affiché à la Communauté de Communes du Thouarsais et dans chacune des mairies, durant un délai d'un mois. Il sera fait mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Thouars, le 18/01/2022

Le Président
Bernard PAINEAU



