

COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE ET CHOISILLES – PAYS DE RACAN



Modification n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Notice de présentation

2019

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président

En date du **25 FEV. 2020**

Mettant à l'enquête publique le projet de modification
n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Le Président,
Antoine TRYSTRAM



Rédaction : Siam Conseils

Sommaire

1. Objets de la modification	2
a. Rappel de l'historique du PLU de Neuillé-Pont-Pierre	2
b. Les objectifs de la présente modification	2
c. Evaluation environnementale : incidences du projet sur le réseau Natura 2000	2
2. Justification de la procédure de modification	4
a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU	4
3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme	6
a. Le projet est engagé par la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan	6
b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées	6
c. Déroulement de l'enquête	6
d. Approbation de la modification	7
4. Le projet de modification du PLU	7
a. Dispositions du PLU applicables avant la modification	8
b. Dispositions du PLU issues de la modification	9

1. Objets de la modification

a. Rappel de l'historique du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

- Approbation du Plan Local d'Urbanisme approuvé au Conseil Municipal du 12 juillet 2010 ;
- Prescription de la révision du PLU approuvée au Conseil Municipal du 10 janvier 2012 ;
- Modification n°1 du PLU approuvée le 9 juillet 2013 ;
- Mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet approuvée le 5 avril 2016 ;
- Approbation du PLU le 15 juin 2017 ;
- **Modification de droit commun n° 1 du PLU prescrite le 26 novembre 2019 par délibération du Conseil communautaire et le 18 décembre 2019 par Arrêté communautaire.**

b. Les objectifs de la présente modification

Le PLU de Neuillé-Pont-Pierre a classé le périmètre de la ZAC Polaxis en zone 1AUZE, secteur d'urbanisation à vocation principale d'activités.

La zone 1AUZE comprend cinq sous-secteurs :

- 1AUZEy est destiné aux activités de logistique, industrielles et de services,
- 1AUZEx est destiné aux activités industrielles et de services de type PME-PMI,
- 1AUZEs est destiné aux activités commerciales d'intérêt pour le parc d'activités, et d'hôtellerie, de restauration et de services,
- 1AUZEt est destiné aux équipements techniques, notamment hydrauliques, du parc d'activités,
- 1AUZEf est destiné aux équipements et ouvrages ferroviaires.

Aujourd'hui, un macro-lot d'environ 40ha est en cours de cession au sein de la ZAC Polaxis ; ce macro-lot a pour destination l'accueil d'une activité logistique sur le site et fait l'objet d'un classement en sous-secteur 1AUZEy au PLU de Neuillé-Pont-Pierre.

Afin de permettre l'installation de l'entreprise sur ce macro-lot et en vue de permettre le dépôt des demandes d'autorisations pour la construction, il est nécessaire de procéder à l'adaptation du règlement écrit et graphique sur le sous-secteur 1AUZEy.

Pour cela, il convient donc de procéder à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Neuillé-Pont-Pierre, dont l'objet est :

- **D'adapter le règlement écrit et graphique applicable au sous-secteur 1AUZEy de la zone 1AUZE afin d'introduire les règles d'urbanisme adaptées au projet d'aménagement du macro-lot.**

c. Evaluation environnementale : incidences du projet sur le réseau Natura 2000

L'article R.104-8 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification [...] lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

En vertu des dispositions des articles L.104-1 à L.104-3, R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, **la présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où les travaux, aménagements, ouvrages ou installations, permis par le projet de modification, ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.** En ce sens, la présente notice comporte une analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 supra.

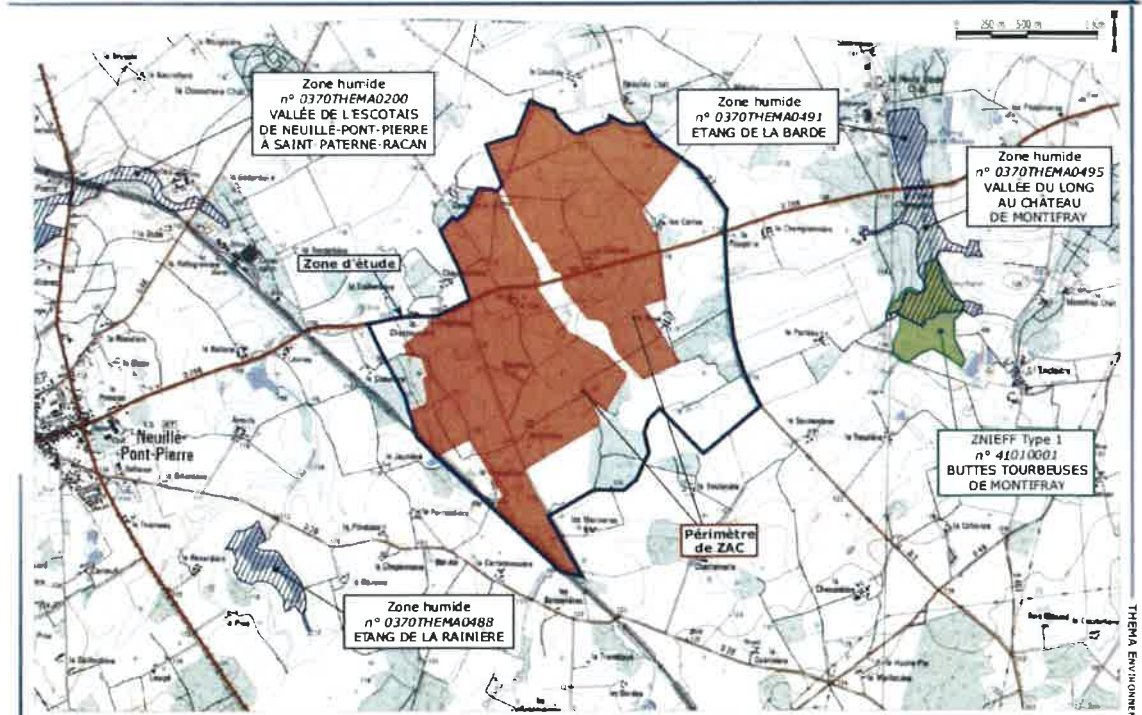
La commune de Neuillé-Pont-Pierre est concernée par un site NATURA 2000 (Directive Habitats), « Le Complexe du Changeon et de la Roumer » est situé au sud-ouest de la commune dans le bois du Mortier aux Moines et localisé à plus de 6 km du parc d'activités Polaxis.



Identification du site du Complexe du Changeon et de la Roumer, classé en site NATURA 2000 sur la commune de Neuillé-Pont-Pierre. Source : Carte IGN_géoportail.gouv.

Par ailleurs, le projet d'aménagement du parc d'activités Polaxis a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée en 2006 et complétée en 2007 dans le cadre de la procédure de ZAC. **Le périmètre du projet d'aménagement n'est concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel (ZNIEFF, Natura 2000, RAMSAR, biotope, PNR, etc.)** (Carte ci-dessous issue du dossier d'étude d'impact)

SITES NATURELS SENSIBLES



Fond cartographique : IGN
Source : DIREN Centre/Thema Environnement

THEMA ENVIRONNEMENT

De plus, les investigations environnementales menées dans le cadre de l'étude d'impact ont permis de conclure que :

- Le secteur de la zone d'activités est occupé essentiellement par des terres agricoles caractérisées par de grandes parcelles de cultures monospécifiques au sein desquelles les pratiques culturales et les traitements phytosanitaires influencent l'expression spontanée de la flore et tendent à réduire la diversité spécifique et ne présente pas d'espèces.
- De manière générale, la faune et l'avifaune sont représentés par des espèces communes et caractéristiques des milieux agricoles ouverts.
- La présence de mares dégradées ont fait l'objet de mesures compensatoires particulières plus favorables au cycle biologique et à une gestion durable du milieu.
- Les boisements en périphérie du site ont été conservés et des aménagements paysagers complémentaires ont été prévus pour maintenir et renforcer les continuités écologiques.

En conséquence, le périmètre du projet du macrolot ne porte pas atteinte à des habitats protégés et les **aménagements permis par le projet de modification n'auront pas d'incidence négative, ni d'effet direct ou indirect sur le site Natura 2000 le plus proche. Le présent projet de modification n° 1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre n'est donc pas soumis à évaluation environnementale.**

2. Justification de la procédure de modification

a. Textes de référence relatifs à la procédure de modification du PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44, et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 du Code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L.153-39 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

Article L.153-40 du Code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-41 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Article L.153-42 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L.153-43 du Code de l'urbanisme :

« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L.153-44 du Code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26. »

La procédure de modification de droit commun du PLU est retenue dans la mesure où les évolutions détaillées ci-après :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le présent projet de modification porte sur l'augmentation des hauteurs de construction autorisées pour permettre de recevoir des bâtiments d'activités « toute hauteur » de 1 à 2 niveaux maximum.

La hauteur de construction supplémentaire ne génère *a priori* pas de constructibilité, ni de surfaces de plancher supplémentaires.

Cependant, à ce jour, on ne peut préjuger des aménagements intérieurs des constructions et l'augmentation de la hauteur de construction peut entraîner une majoration de la surface de plancher et donc de la constructibilité supérieure à 20% des possibilités de construction.

Par ailleurs, la procédure de modification du PLU est retenue dans les cas édictés à l'article L153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié, lorsque l'établissement*

public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

3. Déroulement de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

a. Le projet est engagé par la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles - Pays de Racan

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification. (art. L153-37 du Code de l'urbanisme). Une délibération de l'EPCI autorise le lancement de la procédure de modification du PLU (art. L153-38 du Code de l'urbanisme).

b. Notification du projet auprès des personnes publiques associées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci disposeront d'un délai d'un mois pour émettre leurs avis, qui seront joints au dossier d'enquête publique.

c. Déroulement de l'enquête

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-19, et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement). L'enquête publique est organisée et conduite par le Président de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles – Pays de Racan. Le commissaire-enquêteur titulaire ainsi que son suppléant sont désignés par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment : - l'objet de l'enquête ;

- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et ne peut être inférieure à trente jours.

Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique** en cause et **l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative** relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que **la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête** et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis** sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code forestier.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et tenus librement consultables pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles – Pays de Racan dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

d. Approbation de la modification

La modification du document est approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire-enquêteur. Des mesures de publicité légales suivent l'approbation de la modification (affichage et publication de l'acte).

4. Le projet de modification du PLU

La mise en œuvre de la tranche 1b de l'aménagement de la zone d'activités « Polaxis » et la commercialisation du macro-lot à vocation logistique nécessite la modification du PLU de Neuillé-Pont-Pierre.

Le périmètre de la ZAC Polaxis, est actuellement classé au PLU en zone 1AUZE, c'est-à-dire en « *une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités sur laquelle la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles projette de développer un parc économique à court, moyen terme : le parc d'activités POLAXIS.* ».

La zone 1AUZE comprend cinq sous-secteurs :

- 1AUZEy est destiné aux activités de logistique, industrielles et de services,
- 1AUZEx est destiné aux activités industrielles et de services de type PME-PMI,
- 1AUZEs est destiné aux activités commerciales d'intérêt pour le parc d'activités, et d'hôtellerie, de restauration et de services,
- 1AUZEt est destiné aux équipements techniques, notamment hydrauliques, du parc d'activités,
- 1AUZEf est destiné aux équipements et ouvrages ferroviaires.

Le projet de modification du PLU a pour objet :

- **L'adaptation du règlement écrit et graphique applicable à la zone 1AUZEy afin d'adapter les règles d'urbanisme à l'opération d'aménagement du macro-lot de la ZAC. En effet, au regard des évolutions techniques de l'immobilier logistique, elles comportent une mécanisation qui nécessite des hauteurs supérieures des bâtiments aux pratiques usuelles de ces dernières décennies.**

La présente notice vise donc à faire état des différentes modifications apportées aux pièces du PLU concernées par la procédure (règlement écrit et zonage) en rappelant dans un premier temps les dispositions en vigueur avant la modification, puis en exposant dans un second temps celles issues de la modification.

a. Dispositions du PLU applicables avant la modification

Règles de hauteur de construction applicables à la zone 1AUZEy

Les articles du règlement écrit applicables à la zone 1AUZEy sont inscrits au CHAPITRE 2 : ZONES 1AUZE. L'ARTICLE 2.1 DE LA SECTION II définit la volumétrie et les implantations des constructions applicables aux différents sous-secteurs de la zone 1AUZE dont la zone 1AUZEy.

Il est rappelé ci-dessous les règles de hauteur de constructions en vigueur sur la zone 1AUZEy.

Hauteur des constructions

Dans le secteur 1AUZEy :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Dérogation exceptionnelle : il est défini au plan de zonage un périmètre dit « de grande hauteur ». A l'intérieur de ce périmètre, sur justification technique, il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 30 mètres à la condition :

- que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.

Règlement graphique applicable à la zone 1AUZEy :

Les règles de hauteur de construction applicable au sous-secteur 1AUZEy mentionne une dérogation exceptionnelle qui définit au plan de zonage un périmètre dit « de grande hauteur » à l'intérieur duquel, sur justification technique, il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 30 mètres.

Or, la délimitation du périmètre de grande hauteur n'est pas retranscrit au plan de zonage du PLU. Ci-après, l'extrait du règlement graphique en vigueur sur le secteur 1AUZE et ses sous-secteurs.



Extrait du zonage en vigueur sur la zone d'activités - Source : PLU communal

b. Dispositions du PLU issues de la modification

Modification du règlement écrit régissant les hauteurs de construction applicables au sous-secteur 1AUZEy :

Les articles du règlement écrit applicables à la zone 1AUZEy sont inscrits au CHAPITRE 2 : ZONES 1AUZE. L'ARTICLE 2.1 DE LA SECTION II définit la volumétrie et les implantations des constructions applicables aux différents sous-secteurs de la zone 1AUZE dont la zone 1AUZEy.

Il convient de procéder à l'écriture du règlement de la hauteur des constructions applicable à la zone 1AUZEy afin d'introduire au PLU les règles adaptées au projet d'aménagement du macro-lot sur la ZAC Polaxis.

Les modifications apportées au texte figurent en bleu ci-dessous.

Hauteur des constructions

Dans le secteur 1AUZEy :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Dérogation exceptionnelle : il est défini au plan de zonage un périmètre dit « de grande hauteur ». A l'intérieur de ce périmètre, sur justification technique, il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 30 mètres. ~~à la condition :~~

~~que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.~~

Modification du règlement graphique :

La modification du règlement graphique est comme suit :

- **Inscription du périmètre intitulé « de grande hauteur » sur le sous-secteur 1AUZEy. Il délimite l'emplacement du macro-lot logistique.** Ce périmètre est matérialisé par un contour en tiret bleu.
- Ci-après, l'extrait du règlement graphique modifié avec l'indication du périmètre de « grande hauteur ».

