

**DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES**  
**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**  
**DU NIORTAIS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**du 4 septembre 2023 au 5 octobre 2023 inclus**

**relative à l'élaboration du PLUi-D,  
à la création de 24 Périmètres Délimités des Abords  
et à l'abrogation de 9 Cartes communales**

**RAPPORT de la COMMISSION d'ENQUÊTE**  
**Partie 1**

**Le 25 novembre 2023**

**La commission d'enquête**

**Frédérique BINET  
Matthieu HOLTHOF  
William PAULET**

Vu la demande enregistrée le 20 avril 2023 par laquelle la Communauté d'Agglomération du Niortais sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLUi-D de la Communauté d'Agglomération, le projet de 24 Périmètres Délimités des Abords des Monuments historiques et l'abrogation de 9 cartes communales,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123.1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la décision n° E23000059/86 en date du 4 mai 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS portant désignation d'une commission d'enquête composée de Madame Frédérique BINET, Présidente, de Messieurs Matthieu HOLTHOF et William PAULET, membres titulaires et de Monsieur Christian LAMBERTIN, Suppléant,

Il a été procédé, pendant une durée d'un mois, soit 32 jours consécutifs, du lundi 4 septembre 2023 à 9h au 7 octobre 2023 inclus à 17 h, à une enquête publique, sur 41 lieux ouverts simultanément, le siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais et les mairies de chacune des communes composant la communauté.

## RAPPORT DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE

Destinataires :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais

Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France des Deux-Sèvres

Madame la Préfète des Deux-Sèvres

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

## Table des matières

1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
1.1. Objet de l'enquête.....	6
1.2. Objectifs généraux.....	6
1.3. Cadre juridique.....	7
1.4. Présentation du territoire.....	8
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	9
2.1. Préparation de l'enquête.....	9
2.2. Modalités de l'enquête.....	9
2.2.1. Périodes et lieux d'enquête.....	9
2.2.2. Dépôt des contributions.....	11
2.2.3. Publicité.....	11
2.2.4. Documents mis à la disposition du public.....	12
2.3. Déroulement de l'enquête.....	14
2.3.1. Information effective du public.....	14
2.3.2. Déroulement des permanences. Fréquentation. Climat de l'enquête.....	15
2.3.3. Visite des lieux pendant l'enquête.....	18
2.3.4. Informations recueillies pendant l'enquête.....	18
2.3.5. Clôture de l'enquête.....	19
3. ANALYSE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	20
3.1 Consultation des documents et nombre de contributions.....	20
4. ANALYSE DU DOSSIER.....	22
4.1 Sur la forme.....	22
4.2 Sur le fond.....	23
4.2.1. Enjeux et orientations.....	23
4.2.2. La consommation d'espace.....	25
4.2.3. L'habitat.....	26
4.2.3.1 Etat des lieux.....	26
4.2.3.2. Le PADD.....	29
4.2.3.3 L' OAP Habitat.....	30
4.2.4. Les équipements publics.....	30
4.2.4.1 Etat des lieux.....	30
4.2.5. Le développement économique.....	36
4.2.5.1. Etat des lieux.....	36
4.2.6 Les mobilités .....	43
4.2.6.1 Etat des lieux.....	43
4.2.6.2. L'OAP Déplacement.....	47
4.2.7 La protection du patrimoine bâti et des paysages.....	49
4.2.7.1 Les PDA.....	49
4.2.7.2 La prise en compte du patrimoine et des paysages dans le PLUiD.....	50

4.2.8. La protection du patrimoine naturel.....	60
4.2.9. La performance énergétique.....	62
4.2.9.1 Les énergies renouvelables.....	63
4.2.10 La réduction des risques.....	65
4.2.10.1. Les Risques inondations .....	65
4.2.10.2. Les Risques technologiques.....	67
4.2.10.3. Les autres risques.....	67
4.2.11 La gestion des déchets.....	68
5. LA CONCERTATION PRÉALABLE.....	70
6. DÉLIBÉRATIONS DES COMMUNES ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS.....	73
6.1. Délibérations des communes.....	73
6.2. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées.....	74
6.2.1. Avis de l'Association Française pour le vélo (AF3V).....	74
6.2.2. Avis de l'Association APF France Handicap.....	75
6.2.3. Avis de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime/ Deux-Sèvres.....	76
6.2.4. Avis de la Communauté de Communes Mellois en Poitou.....	78
6.2.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres.....	78
6.2.6. Avis de la Direction des routes Département des Deux-Sèvres.....	79
6.2.7. Avis du Conseil de Développement de Niort Agglo (CDNAN).....	79
6.2.8. Avis de la Commission Départementale de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	79
Par courrier en date du 11 juillet 2023, la CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet arrêté du PLUi-D.....	79
6.2.9. Avis du Centre National de la Propriété Forestière.....	80
6.2.10. Avis du Comité des Partenaires de la CAN.....	80
6.2.11. Avis la Préfecture des Deux-Sèvres - Direction Départementale des Territoires.....	81
6.2.12. Avis du Parc Régional du Marais Poitevin.....	81
6.2.13. Avis de SNCF Immobilier.....	83
7 AVIS DE LA MRAe ET REPONSES DE LA CAN.....	83

**Le présent document est suivi des documents suivants :**

- **Le document 2 comprend l'analyse des observations et les questions de la commission d'enquête, ainsi que les réponses de l'UDAP pour ce qui concerne les PDA.**
- **Le document 3 présente les réponses de la CAN aux contributions localisées et les éventuelles remarques de la commission d'enquête.**
- **Le document 4 présente les réponses de la CAN aux contributions thématiques et aux contributions multithèmes et les éventuelles remarques de la commission d'enquête.**
- **Le document 5 présente les réponses de la CAN aux questions de la commission d'enquête et les remarques de la commission d'enquête sur ces réponses.**
- **Le document 6 présente les réponses de la CAN aux demandes formulées par les communes lors de leur délibération sur le projet et les remarques de la commission d'enquête.**

**Il comporte**

**en pièces jointes :**

- l'arrêté d'enquête
- les 41 registres d'enquête ; celui de la CAN comprend les courriers reçus qui lui ont été annexés
- le bilan de la consultation des propriétaires des MH faisant l'objet d'un projet de PDA

**en annexe :**

- les parutions des avis d'enquête dans les journaux
- certificats d'affichage

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### 1.1. Objet de l'enquête

La Communauté d'Agglomération du Niortais soumet à l'enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qu'elle a arrêté le 27 mars 2023. Ce PLUi comprend également un Plan de Déplacement (PLUi-D).

Comme prévu dans le code de l'Urbanisme dont relève le PLUi, elle a informé les organismes et services de l'Etat de ce projet. Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a informé la CAN par courrier du 16 mars 2023 de son souhait de proposer la création de 24 Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour remplacer les zones de protection des 500 m de 53 Monuments Historiques. Comme prévu à l'article L621.31 du Code du Patrimoine, l'enquête publique à laquelle est également soumis le projet de PDA peut être menée avec celle relative au PLUi, sous forme d'enquête unique.

Le PLUi a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme communaux préexistants. Pour les PLU approuvés par les communes, cette substitution se fera par l'adoption du PLUi-D. Pour les 9 Cartes communales qui ont été approuvées par le Préfet, l'abrogation doit s'effectuer dans les mêmes formes. L'enquête publique qui est liée peut être menée sous forme d'enquête unique avec celle du PLUi-D.

La présente enquête concerne donc ces trois objets. Le présent rapport est également unique pour le PLUi-D, les 24 PDA et l'abrogation des 9 Cartes communales. Les conclusions et avis de la commission d'enquête seront présentés sous forme de trois documents séparés.

### 1.2. Objectifs généraux

**Le PLUi**, réglementant les affectations du sol, est une des traductions concrètes du projet de développement d'un territoire. Il s'appuie sur projet de territoire qui doit donner les orientations dans tous les domaines de compétences des collectivités. La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a entrepris ce gros travail en 2017. Le diagnostic de territoire commun au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Niortais et au PLUi a donné les bases de connaissance du territoire et d'identification des enjeux qui ont permis d'approuver, le 10 février 2020, le SCOT et un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a pu être approuvé le 11 avril 2022. Le Plan de Déplacement a été élaboré en même temps que le PLUi, qui est le premier document d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération.

La CAN, dans son préambule, rappelle les domaines dans lesquels le PLUi-D servira de cadre pour les 10 ans à venir : le logement, le développement économique, l'agriculture, les mobilités, l'offres en équipements, la préservation du cadre de vie, le respect de l'environnement et la protection des paysages. Considérant que toutes les thématiques stratégiques pour l'avenir du

territoire sont abordées dans ce document, elle le présente comme un outil pour donner une nouvelle envergure à Niort Agglo.

**Les PDA** se substituent au périmètre des 500 mètres autour des monuments historiques dans lesquels étaient contrôlées les évolutions sur les bâtiments visibles depuis ou en même temps que le monument protégé. Le PDA comprend les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. Dans ces périmètres plusieurs monuments peuvent être inclus. Cela permet d'exclure les secteurs où l'avis de l'ABF apporte peu de plus-value pour se concentrer sur les bourgs anciens, écrins des monuments protégés. Cela diminue le temps de réponse auprès des demandeurs. Cela évite aussi des démarches et des délais pour les constructions qui seront exclues du périmètre.

**L'abrogation des cartes communales** est rendue nécessaire car le PLUi ne se substituera pas automatiquement à ces documents d'urbanisme, comme c'est le cas pour les PLU.

### **1.3. Cadre juridique**

#### Le PLUi-D

Le PLUi-D relève du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement du Titre V du Livre Ier de ce code consacré aux PLU, qui en détaille le contenu (art. L151.1 à 151.43), les effets (art L152.1 à 152.9) et les modalités d'élaboration, d'évaluation et d'évolution (art. L153.1 à 153.60).

Il est rappelé dans cette partie du code que les PLU répondent aux objectifs généraux de ce code définis aux art. L101.1 à 101.3. et aux dispositions communes aux documents d'urbanisme (art. L131.1 à L135.2) notamment la compatibilité entre documents (art. L131.4 et L131.5) et l'information (art. L131.1 à L132.5 et R132.1 à R132.3) et l'association des organismes (art L132.7 à L132.13 et R 132.4 et R 132.5) pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le contenu des documents du PLU est précisé par les articles R151.1 à R 151.53 du Code de l'Urbanisme et les modalités d'élaboration par les articles R153.1 à R 153.7.

La participation du public pendant la phase d'élaboration prévue aux articles L103.1 à 103.7 concerne les PLU. Il est stipulé que le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête publique.

Les articles L104.1 à L104.6 et R 104.11, R104.21 à R 104.25 et R.104.39 définissent les conditions dans lesquelles l'élaboration des PLU doit intégrer les exigences d'Évaluation environnementale conformément à la Directive européenne 2001/42/CE.

#### Le plan de Déplacement

Le Code de l'Urbanisme (art L151.47 et R 151.55) prévoit que les intercommunalités peuvent joindre au PLUi un Plan de Déplacement se conformant aux articles L1214.1 et 1214.2 ainsi que R1214.1 à 1214.3 du Code des Transports.

### L'enquête publique

Les modalités d'élaboration des PLU susvisées intègrent aux articles L 153.19 et L 153.20, la réalisation d'une enquête publique en précisant qu'elle doit se conformer au chapitre III du titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement. Ce sont les articles L123.1 à L123.18 de ce code qui concernent particulièrement les enquêtes publiques. La partie réglementaire du code de l'urbanisme (art. R153.8) vise la conformité à l'article R123.8 du Code de l'Environnement qui concerne la composition du dossier d'enquête.

### Les Périmètres Délimités des Abords

Les PDA relèvent des articles L621.30 et L621.31 du Code du patrimoine qui déterminent la notion d'abords et les conditions de définition du périmètre.

Les articles R621.93 et suivants précisent les conditions de création des PDA avec particulièrement la possibilité pour l'Architecte des Bâtiments de France de proposer des PDA lorsqu'un PLU ou PLUi est élaboré. Les avis à recueillir et consultations à effectuer sont précisées. Outre l'enquête publique, qui peut être commune avec celle du PLUi, l'article R621.93 prévoit que le Commissaire enquêteur consulte le propriétaire des MH concernés. Les éléments résultant de cette consultation sont traités avec les observations de l'enquête.

### L'abrogation des cartes communales

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique pour l'abrogation des Cartes communales. Les articles L 160.1 à L 163.10 consacrés aux Cartes communales mentionnent que celles-ci sont soumises à enquête publique (art. L 163.5) et approuvées par la collectivité (art L 163.6) puis par l'autorité administrative compétente de l'Etat (art 163.7).

En l'absence de précision sur la procédure, le parallélisme des formes entre adoption et abrogation est retenu.

## **1.4. Présentation du territoire**

La Communauté d'agglomération du Niortais regroupe 40 communes sur 821 km<sup>2</sup>. Situé au sud-ouest des Deux-Sèvres, au sein de la Nouvelle Aquitaine, le territoire de la CAN s'inscrit dans l'aire urbaine de Niort, chef-lieu du département et compte 121 642 habitants (Insee, population légale 2019, chiffres entrés en vigueur le 1er janvier 2022).

Niort, la plus grande commune de la CAN, compte 59 193 habitants. Saint-Romans-des-Champs est la plus petite avec 167 habitants.

Proche du littoral atlantique (45 minutes de l'océan), elle bénéficie d'une desserte autoroutière (A10 et A83) et ferroviaire reliant depuis le 28 août 2017 Niort, la ville-centre de l'agglomération, à la capitale en 1h50, grâce à la LGV sur la ligne Paris-La Rochelle.

Les paysages qui la composent sont variés :

- plaine calcaire autour de Niort ;
- vallée de la Sèvre niortaise, en amont de Niort ;
- marais mouillés du Marais Poitevin à l'ouest, sur le bassin versant de la Sèvre niortaise ;



- bocages et vallées sèches.

Dix-huit des quarante communes de la Communauté d'agglomération du Niortais font partie intégrante du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin.

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. Préparation de l'enquête**

Nous avons préparé l'enquête lors d'une réunion avec M. Billy, Vice-Président en charge de l'urbanisme qui nous a présenté les grandes orientations du projet de PLUi-D, puis avec les services de la CAN dont nous souhaitons souligner la disponibilité. Nous avons défini la période d'enquête et le principe d'une permanence au moins dans chacune des communes de l'agglomération. Pour la ville de Niort, la répartition de permanence en mairie et au siège de la CAN est favorable à la participation des habitants, les deux lieux n'étant pas situés dans le même quartier.

Nous avons arrêté ensemble les jours des permanences, en fonction des plages d'ouverture des mairies, en cherchant à offrir des créneaux horaires en dehors des horaires habituels de travail.

Concernant la publicité de l'enquête, outre les insertions dans la presse et l'affichage en mairie et à la communauté d'agglomération, nous avons demandé que des panneaux soient installés à proximité des monuments concernés par les PDA. Ces affichages dans l'espace public permettent de diversifier les possibilités d'être informés pour les habitants.

Sur notre proposition, les services de la CAN ont organisé la mise en place d'un registre dématérialisé pour recevoir les contributions du public.

Nous avons rencontré M. Moreau, ingénieur du Patrimoine à l'UDAP, pour échanger sur les motivations de création des PDA, sur l'articulation entre les différentes mesures de protection et leur hiérarchie, notamment sur le centre ville de Niort concernés par un grand nombre de Monuments Historiques.

La signature des registres d'enquête a eu lieu le 21 juillet 2023 dans les bureaux de la CAN.

Pour que l'accueil et l'information du public soit réalisé dans les meilleures conditions, les services de la CAN ont réuni les directeurs généraux et secrétaires de mairie des 40 communes pour organiser la mise à disposition des documents mis à l'enquête ainsi que le transfert régulier des dépositions faites dans les registres vers les services de la CAN pour insertion dans le registre dématérialisé. Un mémo rappelant le rôle des mairies a été rédigé à leur attention.

### **2.2. Modalités de l'enquête**

#### **2.2.1. Périodes et lieux d'enquête**

L'enquête a été programmée pour une durée d'un mois, soit 35 jours consécutifs, du lundi 4 septembre 2023 à 9 h au jeudi 5 octobre 2023 inclus à 17 h.

Il est prévu d'ouvrir au public 41 lieux d'enquête :

- le siège de la Communauté d'agglomération, 140 rue des Equarts, à Niort
- les mairies de chacune des 40 communes la composant, aux heures habituelles d'ouverture de ces différents lieux.

Le registre ouvert dans chacun de ces lieux peut recevoir les dépositions de tous, quel que soit le lieu de résidence.

Les 49 permanences des commissaires enquêteurs pour recevoir le public ont été fixées ainsi:

Lundi 04/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Niort
Lundi 04/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Le Bourdet
Lundi 04/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Chauray
Lundi 04/09/23	De 15h00 à 18h00	Mairie de Saint-Maxire
Mardi 05/09/23	De 9h30 à 12h00	Mairie de Vouillé
Mercredi 06/09/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Coulon
Mercredi 06/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Prahecq
Mercredi 06/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Sciecq
Jeudi 07/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Aiffres
Vendredi 08/09/23	De 8h30 à 11h30	Mairie d'Echiré
Vendredi 08/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Saint-Gelais
Lundi 11/09/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Saint-Symphorien
Lundi 11/09/23	De 14h00 à 17h00	Mairie de Vallans
Mardi 12/09/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Frontenay-Rohan-Rohan
Mardi 12/09/23	De 8h30 à 11h30	Mairie de Germond-Rouvre
Mardi 12/09/23	De 14h30 à 17h30	Mairie de Prin-Deyrançon
Mardi 12/09/23	De 15h00 à 18h00	Mairie de Fors
Mercredi 13/09/23	De 8h30 à 11h30	Mairie d'Echiré
Jeudi 14/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Magné
Jeudi 14/09/23	De 14h00 à 17h00	Mairie de Saint-Hilaire-la-Palud
Jeudi 14/09/23	De 15h00 à 18h00	Mairie de Saint-Martin de Bernegoue
Samedi 16/09/23	De 10h00 à 12h00	Mairie de Niort
Lundi 18/09/23	De 14h0 à 17h00	Mairie de La-Rochénard
Lundi 18/09/23	De 13h45 à 16h45	Mairie de Saint-Romans-des-Champs
Mardi 19/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie d'Arçais
Mardi 19/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Brûlain
Mardi 19/09/23	De 15h00 à 18h00	Mairie de Saint-Rémy
Mercredi 20/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Vouillé
Jeudi 21/09/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Frontenay-Rohan-Rohan
Jeudi 21/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de La Foye-Monjault
Vendredi 22/09/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Marigny
Vendredi 22/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Saint-Georges-de-Rex
Vendredi 22/09/23	De 14h00 à 17h00	Mairie de Juscorps
Vendredi 22/09/23	De 13h30 à 16h30	Mairie de Magné
Samedi 23/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Mauzé-sur-le-Mignon
Samedi 23/09/23	De 9h00 à 11h30	Mairie de Chauray
Lundi 25/09/23	De 10h00 à 12h00	Mairie de Val-du-Mignon
Lundi 25/09/23	De 14h00 à 17h00	Mairie d'Amuré

Lundi 25/09/23	De 16h00 à 18h00	Mairie de Le Vanneau
Mardi 26/09/23	De 13h00 à 16h00	Mairie de Granzay-Gript
Mercredi 27/09/23	De 8h45 à 11h45	Mairie de Bessines
Mercredi 27/09/23	De 15h00 à 18h00	Mairie de Villiers-en-Plaine
Samedi 30/09/23	De 9h00 à 12h00	Mairie de Aiffres
Lundi 02/10/23	De 16h30 à 19h30	Mairie d'Épannes
Jeudi 05/10/23	De 9h30 à 12h30	Mairie de Plaine-d'Argenson
Jeudi 05/10/23	De 10h à 12h00	Mairie de Sansais
Jeudi 05/10/23	De 14h00 à 17h00	Mairie de Beauvoir-sur-Niort
Jeudi 05/10/23	De 13h30 à 17h00	Communauté d'agglomération de Niort.

Pour faciliter la participation du public, il a été proposé des permanences 4 samedis matin et 21 permanences comprennent des plages horaires entre 12h et 14h ou après 17h30.

### 2.2.2. Dépôt des contributions

Le public aura la possibilité de formuler ses observations et propositions pendant la période d'enquête :

- sur les registres ouverts au siège de la CAN et dans chacune des mairies,
- dans le registre dématérialisé dédié à l'enquête, à l'adresse internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4740>
- par courrier électronique à l'adresse : [enquete-publique-4740@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4740@registre-dematerialise.fr)
- par courrier adressé au siège de la CAN, à l'attention de la Présidente de la Commission d'enquête « Enquête publique unique/PLUi-D/Abrogation des cartes communales/PDA ».

### 2.2.3. Publicité

Il est prévu que l'avis d'ouverture de l'enquête soit affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête, au siège de la CAN et dans les lieux habituels d'affichage de chacune des communes.

L'avis d'enquête sera également affiché à proximité des Monuments Historiques faisant l'objet d'un projet de PDA.

Il est prévu que l'avis d'enquête soit inséré dans deux journaux locaux, Le Courrier de l'Ouest et La Nouvelle République, plus de quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, conformément à la réglementation.

La publicité de l'enquête sera faite également sur le site internet de la CAN et sur les réseaux sociaux Facebook et X (ex Twitter).

## **2.2.4. Documents mis à la disposition du public**

Le dossier d'enquête publique comprend les documents suivants :

### **1. RAPPORT DE PRÉSENTATION**

#### **1.1. Diagnostic territorial**

1.1.1. Diagnostic territorial - Préambule.

1.1.2. Diagnostic territorial - Partie A

1.1.3. Diagnostic territorial - Partie B

1.1.4. Diagnostic territorial - Partie C

1.2. Bilan de la consommation de l'espace et analyse des capacités de densification

1.3. Justifications du projet

1.4. Evaluation environnementale

1.5. Résumé non technique

1.6. Annexes au rapport de présentation

1.6.1. Inventaire des friches

1.6.2. Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

1.6.3. Inventaire des STECAL

1.6.4. Dossier CDPENAF

1.6.5. Méthodologie de la prise en compte de l'éolien

1.6.6. Inventaire des capacités de stationnement

1.6.7. Note méthodologique Trame Verte et Bleue (TVB)

### **2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

### **3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

3.1. OAP Habitat

3.2. OAP Urbanisme commercial

3.3. OAP Déplacements

3.4. OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

3.5. OAP Économie

3.6. OAP Équipement

### **4. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) DÉPLACEMENTS**

### **5. RÈGLEMENT**

5.1. Règlement graphique

5.2. Règlement littéral

5.3. Liste des Emplacements Réservés (ER)

5.4. Loi Barnier

### **6 ANNEXES**

6.1. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

6.1.1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique

6.1.2. Plan des Servitudes d'Utilité Publique

6.1.3. AVAP

6.1.3.1. AVAP d'Arçais

6.1.3.2. AVAP de Niort

6.1.4. PPRI

6.1.4.1. PPRI de Niort

- 6.1.4.2. PPRi de la vallée de la Sèvre Niortaise amont
- 6.1.4.3. Projet de PPRi de Bessines, Coulon et Magné
- 6.1.5. PPRT
  - 6.1.5.1. PPRT SIGAP
  - 6.1.5.2. PPRT De Sangosse
- 6.2. Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes
- 6.3. ZAC
- 6.4. Annexes sanitaires
  - 6.4.1. Notice sanitaire
  - 6.4.2. Plan des réseaux (eau, assainissement)
- 6.5. RLP de Niort
- 6.6. Charte du PNR du Marais poitevin
- 6.7. Projets de PDA : notice, plan et délibération de la commune pour chaque projet.
- 6.8. ZPPA

## 7. PIÈCES ADMINISTRATIVES

- 7.1. Délibérations
  - 7.1.1. Prescription et modalités de concertation
  - 7.1.2. Modalités de collaboration
  - 7.1.3. Débat du PADD
    - 7.1.3.1. Débat du PADD de la CAN
    - 7.1.3.2. Débat du PADD des Conseils Municipaux
  - 7.1.4. Choix de la codification
  - 7.1.5. Bilan de la concertation et arrêt
  - 7.1.6. Approbation
- 7.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 7.3. Enquête publique
- 7.4. CDPENAF

Dossier de présentation concernant l'abrogation ds Cartes Communales  
 Délibération de prescription de l'abrogation des Cartes communales

Le dossier d'enquête est consultable, en format papier, dans son intégralité, pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), aux heures habituelles d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Il est consultable de manière dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais (<https://www.niortagglo.fr>)

Il est possible d'accéder à ce site par un poste informatique mis à disposition du public :

- au siège de la Communauté d'Agglomération,
- dans les 4 Maisons France Services d'Echiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon et Niort.

Dans les 40 mairies, en raison du volume du dossier complet et des coûts de reproduction des documents, une partie du dossier d'enquête est disponible sous format papier :

- L'arrêté d'organisation de l'enquête publique,

- Pour le PLUiD : Le résumé non technique, le règlement écrit, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui se rapporte au Plan de Déplacement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les avis des personnes publiques associées et des communes, le plan de zonage de la commune,

- Pour l'abrogation des cartes communales : la délibération de prescription, le dossier de présentation,

- Pour les 24 Périmètres Délimités des Abords : le dossier de présentation, l'avis de la CAN, l'erratum concernant le porter à connaissance, le dossier de PDA de la commune lorsqu'elle est concernée.

## **2.3. Déroulement de l'enquête**

### **2.3.1. Information effective du public.**

Comme indiqué à l'article 7 de l'arrêté du 22 juin 2023, l'avis d'enquête a été inséré dans deux journaux locaux : Le Courrier de l'Ouest et La Nouvelle République le 16 août 2023, soit plus de quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé le 8 septembre 2023, dans les huit premiers jours de l'enquête, conformément à la réglementation. Les copies de ces parutions sont annexées au présent rapport.

L'avis d'ouverture de l'enquête a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête, au siège de la CAN et dans les lieux habituels d'affichage de chacune des communes. Les certificats d'affichage signés sont joints au présent rapport.

L'avis d'enquête a également été affiché à proximité des Monuments Historiques faisant l'objet d'un projet de PDA.

Outre les affichages réglementaires et prévus par l'arrêté d'ouverture d'enquête, la publicité de l'enquête a également été faite sur le site internet de la CAN et sur les réseaux sociaux Facebook et X, ainsi que dans le Niort Agglo Magazine de juillet 2023 et la Lettre d'info : Niort Agglo Magazine : [https://www.niortagglo.fr/fileadmin/CAN/agglo/kiosque/NIORTAGGLO\\_5.pdf](https://www.niortagglo.fr/fileadmin/CAN/agglo/kiosque/NIORTAGGLO_5.pdf) ; Lettre d'info : <https://mailing.mairie-niort.com/lettre-dinfo-hebdo-de-niort-agglo-du-1er-septembre-2023>.

Les communes qui en avaient la possibilité ont relayé l'information sur l'organisation de l'enquête sur leur site internet et dans les bulletins municipaux.

Des articles ont également été réalisés par la presse locale début septembre.

Lors de nos permanences, nous avons pu constater l'effectivité de l'affichage, dans les 40 mairies et à la CAN, et de la mise à disposition du public du dossier d'enquête et des registres cotés et paraphés destinés à recueillir ses remarques.

Lors des visites de terrain réalisées pendant l'enquête, nous avons pu constater la présence de certains panneaux sur site, à proximité des Monuments Historiques faisant l'objet de projets de PDA.

### 2.3.2. Déroulement des permanences. Fréquentation. Climat de l'enquête.

Nous nous sommes tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences prévues et mentionnées pages 8 et 9 du présent rapport.

**Nous avons reçu 229 personnes pendant les permanences.**

L'affluence a été très variable d'une commune à l'autre comme l'indique le tableau ci-dessous.

Date	Heures	Lieu	Commissaire présent(e)	Nombre de personnes reçues
Lundi 04/09	De 9h00 à 12h30	Mairie de Niort	Mme BINET	0
Lundi 04/09	De 9h00 à 12h00	Mairie de Le Bourdet	M. HOLTHOF	5
Lundi 04/09	De 9h00 à 12h00	Mairie de Chauray	M. PAULET	5
Lundi 04/09	De 15h à 18h	Mairie de Saint-Maxire	Mme BINET	3
Lundi 04/09	De 15h à 17h30	Mairie de Mauzé-sur-le-Mignon	M. HOLTHOF	2
Mardi 05/09	De 9h30 à 12h	Mairie de Vouillé	M. PAULET	5
Mercredi 06/09	De 9h30 à 12h30	Mairie de Coulon	Mme BINET	3
Mercredi 06/09	De 9h à 12h	Mairie de Prahecq	M. PAULET	1
Mercredi 06/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de Sciecq	Mme BINET	2
Jeudi 07/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de Aiffres	M. PAULET	4
Vendredi 08/09	De 8h30 à 11h30	Mairie d'Echiré	M. PAULET	2
Vendredi 08/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de Saint-Gelais	M. PAULET	4

Lundi 11/09	De 9h30 à 12h30	Mairie de Saint-Symphorien	M. HOLTHOF	4
Lundi 11/09	De 14h à 17h	Mairie de Vallans	M. HOLTHOF	3
Mardi 12/09	De 9h30 à 12h30	Mairie de Frontenay-Rohan-Rohan	M. HOLTHOF	7
Mardi 12/09	De 8h30 à 11h30	Mairie de Germond-Rouvre	M. PAULET	7

Mardi 12/09	De 14h30 à 17h30	Mairie de Prin-Deyrançon	M. HOLTHOF	5
Mardi 12/09	De 15h à 18h	Mairie de Fors	M. PAULET	4
Mercredi 13/09	De 8h30 à 11h30	Mairie d'Echiré	M. PAULET	1
Jeudi 14/09	De 9h à 12h	Mairie de Magné	Mme BINET	3
Jeudi 14/09	De 14h à 17h	Mairie de Saint-Hilaire-la-Palud	Mme BINET	4
Jeudi 14/09	De 15h à 18h	Mairie de Saint-Martin de Bernegoue	M. PAULET	1
Samedi 16/09	De 10h à 12h	Mairie de Niort	Mme BINET	5
Lundi 18/09	De 14h à 17h	Mairie de La-Rochénard	M. HOLTHOF	4
Lundi 18/09	De 13h45 à 16h45	Mairie de Saint-Romans-des-Champs	M. PAULET	1
Mardi 19/09	De 9h à 12h	Mairie d'Arçais	Mme BINET	9
Mardi 19/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de Brûlain	M. PAULET	2
Mardi 19/09	De 15h à 18h	Mairie de Saint-Rémy	Mme BINET	6
Mercredi 20/09	DE 13h30 à 16h30	Mairie de Vouillé	M. PAULET	8



Jeudi 21/09	De 9h30 à 12h30	Mairie de Frontenay-Rohan-Rohan	M. HOLTHOF	8
Jeudi 21/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de La Foye-Monjault	M. HOLTHOF	5
Vendredi 22/09	De 9h30 à 12h30	Mairie de Marigny	M. PAULET	1
Vendredi 22/09	De 9h à 12h	Mairie de Saint-Georges-de-Rex	Mme BINET	2
Vendredi 22/09	De 14h à 17h	Mairie de Juscorps	M. PAULET	1

Vendredi 22/09	De 13h30 à 16h30	Mairie de Magné	Mme BINET	16
Samedi 23/09	De 9h à 12h	Mairie de Mauzé-sur-le-Mignon	M. HOLTHOF	1
Samedi 23/09	De 9h à 11h30	Mairie de Chauray	M. PAULET	1
Lundi 25/09	De 10h à 12h	Mairie de Val-du-Mignon	M. HOLTHOF	7
Lundi 25/09	De 14h à 17h	Mairie d'Amuré	M. HOLTHOF	5
Lundi 25/09	De 16h à 18h	Mairie de Le Vanneau	Mme BINET	6
Mardi 26/09	De 13h à 16h	Mairie de Granzay-Gript	M. HOLTHOF	2
Mercredi 27/09	De 8h45 à 11h45	Mairie de Bessines	Mme BINET	14
Mercredi 27/09	De 15h à 18h	Mairie de Villiers-en-Plaine	Mme BINET	7
Samedi 30/09	De 9h à 12h	Mairie de Aiffres	M. PAULET	9
Lundi 02/10	De 16h30 à 19h30	Mairie d'Epannes	M. HOLTHOF	2
Jeudi 05/10	De 9h30 à 12h30	Mairie de Plaine-d'Argenson	M. HOLTHOF	5

Jeudi 05/10	De 10h à 12h	Mairie de Sansais	Mme BINET	10
Jeudi 05/10	De 14h à 17h	Mairie de Beauvoir-sur-Niort	M. HOLTHOF	8
Jeudi 05/10	De 13h30 à 17h.	Communauté de communes de Niort	Mme BINET	9

Les personnes demandaient des informations afin de faire une déposition soit sur le registre ou en différé via le registre électronique notamment, ce qui leur permettait de soigner la rédaction de leur demande et d'y adjoindre les documents afférents.

Certains contributeurs ne pouvant pas être présents le jour de la permanence, se sont déplacés dans les communes voisines afin de présenter leurs contributions. Dans ce cas là, le commissaire enquêteur a pu ne pas disposer des plans en lien avec cette contribution, la connexion internet n'étant pas toujours possible.

Les commissaires enquêteurs, afin de répondre aux attentes des contributeurs, ont prolongé leur présence en fin de permanence à Magné et Vouillé afin de recevoir toutes les personnes qui bien qu'arrivées pendant les plages horaires de la permanence, n'avaient encore pu être reçues ou ont anticipé l'ouverture de la permanence, à Villiers-en Plaine.

Les habitants ont exprimé leur satisfaction d'être écoutés et reçus individuellement (par rapport aux nombreuses réunions publiques antérieures). D'ailleurs certains pensaient que la permanence tenue était une nouvelle réunion publique.

Durant toute la durée de cette enquête publique, il n'y a eu aucun incident.

Aucune réunion publique n'a été organisée.

### **2.3.3. Visite des lieux pendant l'enquête**

Outre la vérification de l'affichage par le commissaire enquêteur durant sa présence dans les lieux de permanences, des visites plus ciblées ont été effectuées par les commissaires enquêteurs : cas de l'OAP de La Moucherie à Niort, des venelles à Arçais, du bourg de Le Vanneau-Irleau, de Gascognolle à Vouillé, du bourg de Germond-Rouvre.....etc.

### **2.3.4. Informations recueillies pendant l'enquête**

Lors des permanences en Mairie, les commissaires enquêteur ont appris qu'il y avait aussi de façon simultanée des enquêtes publiques par les documents d'enquête présents en mairie. Cela concernait le zonage d'assainissement pour les 13 communes suivantes: Aiffres, Amuré, Arçais, Beauvoir sur Niort, Bessines, Brûlain, Coulon, Frontenay Rohan Rohan, Granzay-Gript, La Rochenard, Magné, Saint Symphorien et Val du Mignon et un projet éolien.

### **2.3.5. Clôture de l'enquête**

L'enquête a été close le jeudi 5 octobre 2023 à 17 h.

La signature des registres a été effective le mercredi 11 octobre 2023 à 17h après réception de la totalité des registres.

Les observations n'étaient plus recevables sur la messagerie et la plateforme électronique dédiées à cette enquête, à partir de 17h00, le 5 octobre 2023.

Deux courriers et deux mails n'ont pas été pris en compte car arrivés hors délai.

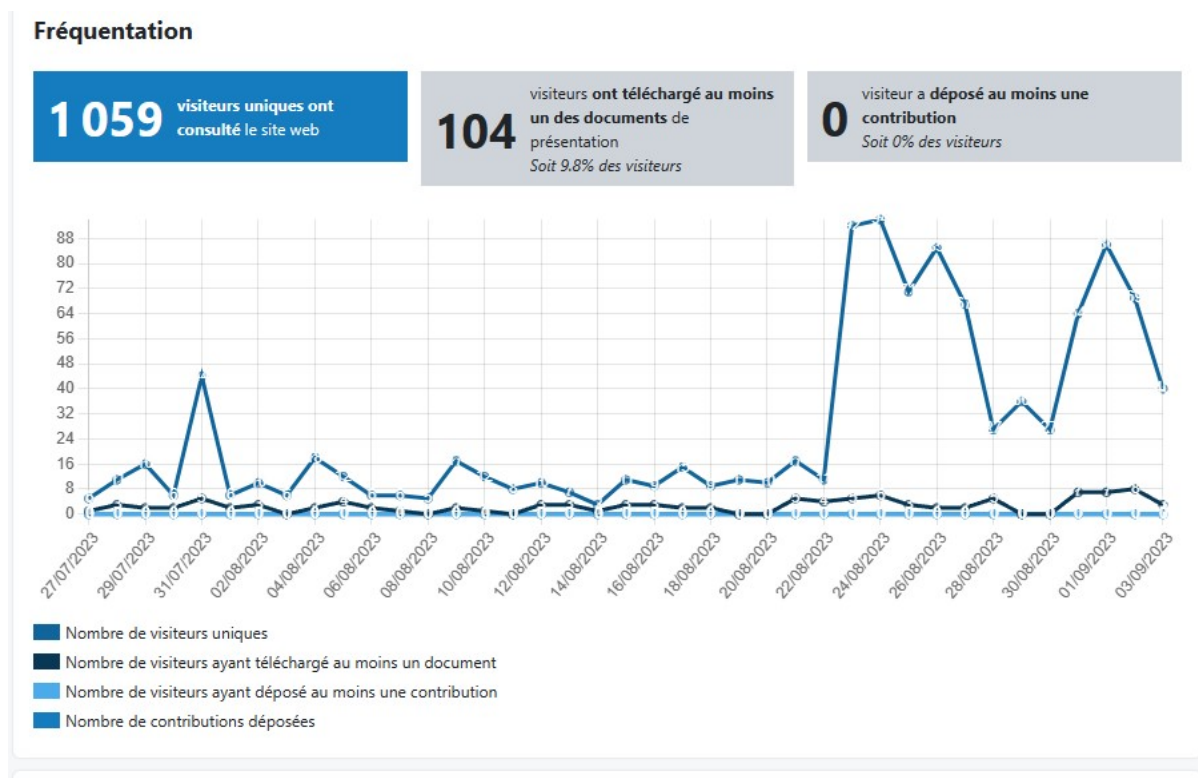
**Aucun incident n'ayant été répertorié pendant la période d'enquête, et n'ayant pas d'autre observation à signaler quant au déroulement, nous pouvons dresser procès-verbal du déroulement légal de l'enquête publique.**

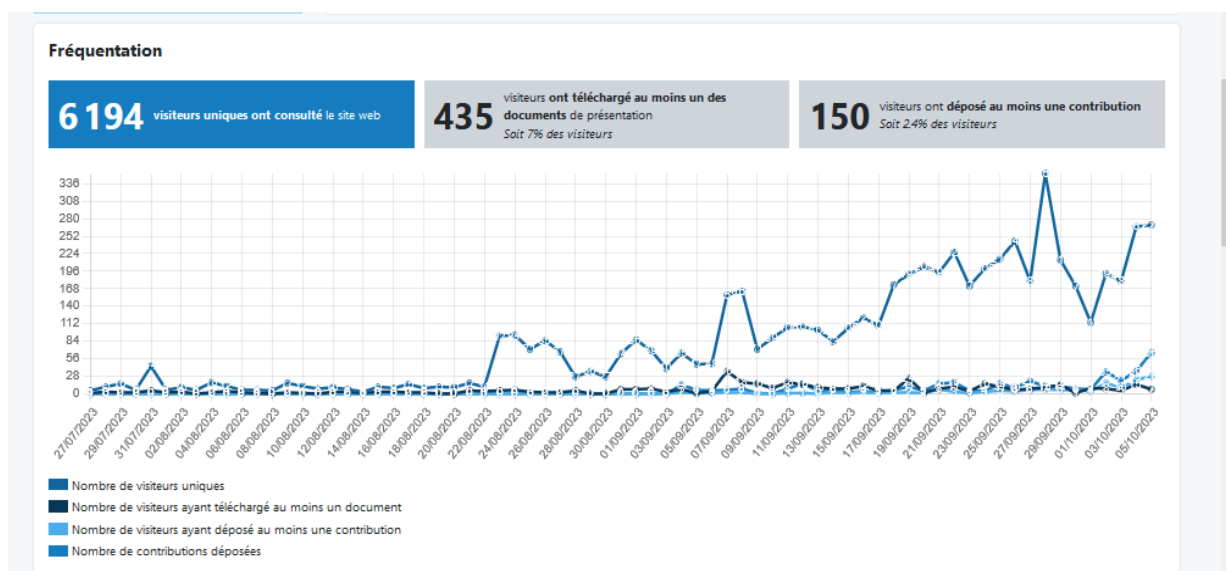
### 3. ANALYSE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

#### 3.1 Consultation des documents et nombre de contributions

La plateforme dématérialisée a été ouverte le 27 juillet 2023, permettant un accès aux documents, en plus de l'accès existant sur le site de la CAN.

Fréquentation de la plateforme dématérialisée au moment du début d'enquête : **1059 visites**





Le total de 6194 visites du site comprend la période avant ouverture de l'enquête.  
La fréquentation de la plateforme pendant l'enquête est de **5135 visites**.

435 visiteurs ont téléchargé au moins un document sur cette plateforme.

Sur le site internet de la CAN, les documents étaient en ligne depuis le 28 mars 2023, mais les téléchargements n'ont pu être comptabilisés que depuis début mai 2023. De mai au 3 septembre 2023, 2312 documents ont été téléchargés, et 2483 du 4 septembre au 5 octobre 2023.

Les 150 contributions affichées dans l'illustration ne concernent que la plateforme Web. Ne sont pas comptabilisés ici les mails, les courriers et les dépositions dans les registres.

**Le nombre total de contributions s'élève à 391**, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.  
Il y a eu 24 doublons parmi les contributions.

Plateforme	Mail	Registres et courriers	Total
150	76	165	391

Suite à des échanges avec la CAN, la commission d'enquête a appris qu'une personne avait déposé, par erreur, une contribution concernant le PLUi-D sur le registre du zonage d'assainissement de Magné. Nous n'avons pas pu la prendre en compte.

**Il faut souligner que la Communauté d'Agglomération du Niortais, avec une population 121 754 habitants n'a généré que 391 contributions.**

Les observations sont présentées et analysées dans le Document 2.

## 4. ANALYSE DU DOSSIER

Ce chapitre présente le principaux contenus du document et, en italique, les remarques qu'ils ont suscitées dans la commission d'enquête.

### 4.1 Sur la forme

La lourdeur du dossier (3000 pages) est une difficulté pour qu'il puisse être appréhendé dans sa totalité par un large public. Les contenus réglementaires à apporter, les nombreuses annexes nécessaires en sont la cause ainsi que le nombre important de communes et de la concomitance PLUi et Plan de Déplacement ainsi que la mise à l'enquête concomitante de l'abrogation de 9 cartes communales et de la création des PDA.

La liste des documents mis en ligne est impressionnante et il n'est toujours facile de savoir ce que contiennent ces documents avant de les avoir ouverts, du fait de l'emploi d'acronymes.

Un effort de lisibilité est à noter pour le PADD et le résumé non technique. Les documents réalisés dans la phase de concertation très pédagogique et illustrés sont annexés à la délibération qui en fait le bilan. Le PADD et le diagnostic présentent des cartes intéressantes pour le grand public mais leur échelle peut nuire à la lisibilité, par exemple celle de la Trame Verte et Bleue.

Il est assez difficile de trouver tous les documents qui se rapportent aux OAP : les noms des OAP TVB sont différents de ceux des OAP sectorielles correspondantes, les numéros n'en sont pas repris alors que sur les cartes des différentes communes ce sont les numéros qui sont mentionnés.

Dans la liste des OAP Habitat, la page de la description de l'**OAP TVB**, quand elle existe, pourrait être mentionnée.

L'OAP Urbanisme commercial évoque la gestion du commerce et de l'artisanat. Or l'artisanat n'est jamais évoqué dans les orientations du document.

Le règlement, qui sera certainement le document le plus utilisé tout au long de la vie du PLUi-D, peut être déroutant.

La structuration des chapitres vise à faire le lien avec les objectifs du PLUi-D et faire comprendre les raisons des prescriptions mais avoir d'une part ce qui est général et d'autre part ce qui s'applique aux zones et/ou sous-zones complexifiées. Un même sujet (les clôtures ou les plantations par exemple) est traité dans des chapitres différents ; toutes les règles liées à un type de zone ne sont pas présentées dans le même chapitre.

Les recommandations sur les plantations sont présentes dans les dispositions générales dans la partie 3 "intégration à l'environnement", au chapitre des clôtures, puis dans la partie 4 "limitation de l'impact" aux trois chapitres Stratégie de plantations, Espaces libres et Performance énergétique.

L'introduction présente l'organisation du document, particulièrement la présentation des dispositions générales, puis les dispositions par zone. Or, dans la partie dispositions générales, le chapitre des clôtures comprend un tableau qui distingue des particularités par zone. De plus, celui-ci

ne concerne que les murs, en précisant les hauteurs autorisées, ce qui laisse penser qu'en bordure de voie, seuls les murs sont autorisés. Cela peut créer de la confusion. Il est indiqué dans les généralités que les haies sont autorisées partout et qu'elles sont préférables. On peut se demander si les particularités l'emportent sur les généralités. (p 30).

Des améliorations de forme doivent être faites pour faciliter l'utilisation du règlement, par exemple :

- Au niveau de l'arborescence, ne pas utiliser une alternance de chiffres et de lettres, car il est difficile de savoir comment cela est hiérarchisé. Utiliser plutôt le système 1 puis 1.1, 1.1.1 et ainsi de suite.

- Dans les tableaux présentant les occupations du sol permises ou non, plutôt que des initiales, inscrire en clair : interdit, autorisé sous conditions, autorisé.

- La dénomination Secteur patrimonial remarquable pour les zones Nr, Ar est de nature à créer de la confusion avec l'appellation Site patrimonial remarquable (même abréviation). Une autre dénomination devrait être utilisée.

- Faciliter la recherche dans le sommaire avec des titres explicites. Par exemple, sous le titre : Préservation du patrimoine (p 42), il est question d'éviter la démolition de bâtiments anciens et l'abattage d'arbres. La rénovation des édifices anciens est traitée dans les secteurs patrimoniaux (p 116). La rénovation des bâtiments en dehors de ces zones doit relever des dispositions générales (p 20) et/ou par zones (p 50) mais les tableaux de ces pages portant sur les occupations du sol, font plutôt référence à de nouveaux projets.

## **4.2 Sur le fond**

Plutôt que de présenter les documents qui sont très nombreux et peuvent pour certains traiter de nombreux sujets, nous avons choisi de faire une présentation du contenu du dossier par thème.

### **4.2.1. Enjeux et orientations**

L'encadrement des documents d'urbanisme évolue régulièrement. Dans les 20 dernières années, leur contexte réglementaire a été marqué par :

- En 2000, loi SRU qui remplace les POS en PLU,
- En 2010, loi Grenelle II dans laquelle le PLUi devient la norme,
- En 2014, loi ALUR qui transférera automatiquement en 2017 aux EPCI la compétence PLU, sauf minorité de blocage,
- En 2014, loi de Simplification de la Vie des Entreprises indiquant la caducité des POS au 31/12/2019,
- En 2019, loi Engagement de proximité reportant la caducité des POS au 31/12/2020.

Le PLUi partage ses enjeux avec le Schéma de Cohérence Territoriale, à partir du diagnostic

commun.

La pièce maîtresse du PLUi est le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui formalise les grandes orientations d'aménagement et de développement en s'appuyant sur le projet de territoire déjà défini, notamment en prônant un urbanisme ambitieux et respectueux de l'environnement.

Le PADD se décline à partir de 4 grands objectifs :

Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres

Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie

Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous

Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), obligatoires depuis le Grenelle de l'environnement permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement futur de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire intercommunal. De ce fait, le PLUi est un document réglementant l'usage des sols et s'inscrivant dans une véritable logique de projet.

Le volet Développement du PLUi-D, est constitué principalement du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui donne toutes les informations sur les mesures concernant la mise en œuvre de la politique des transports et des déplacements qui tiennent lieu de Plan de Mobilités. Ce plan répond aux objectifs fixés par le PADD dans un cadre partenarial au sein de la CAN voire supra-communautaire.

La mise en oeuvre du projet de PLUi-D s'appuie sur :

La hiérarchisation des communes en 4 niveaux :

- Niort
- les autres communes du Coeur d'agglomération : Niort, Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq et Vouillé
- les communes d'équilibre : Beauvoir-sur-Niort, Echiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon et Magné.
- les communes de proximité au nombre de 26.

Les scénarios suivants :

- Se fonder sur une évolution de la population de + 0,6%, soit 16 000 nouveaux arrivants,
- Prévoir 13 000 nouveaux logements pour ces nouveaux arrivants,
- Créer 30% de ces nouveaux logements (3900) dans les enveloppes urbaines,
- 65% de la croissance devra se faire au coeur des agglomérations et au plus près des services et des équipements,
- Réduire d'au moins 46,5% la consommation foncière, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et préserver les Trames Verte et Bleue et réduire l'artificialisation des sols,
- Améliorer les conditions de déplacements, avec le volet D du PLUi-D
- Promouvoir les îlots de fraîcheur et limiter les îlots de chaleur,
- Protéger les bois et les haies, les zones humides, les paysages emblématiques et les éléments patrimoniaux,
- Mettre en place des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des



- gaz à effet de serre,
- Et enfin préserver et optimiser la ressource en eau.

Elle s'est concrétisée en concertation avec les 40 communes constituant le territoire, en associant les partenaires.

#### 4.2.2. La consommation d'espace

La consommation des dix dernières années est évaluée à :

- 45,8 hectares par an, basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période 2013-2022
- 54,6 hectares par an, basée sur l'Occupation du Sol à Grande Échelle de l'Institut Géographique National (IGN) sur la période 2011-2020
- 49,6 hectares par an, basée sur l'indicateur SPARTE sur la période 2011-2020

La Prescription n°107 du SCoT précise que : « Les documents d'urbanisme rechercheront l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination. »

Une estimation ajustée du réel potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire a été possible par une méthode de travail élaborée dans le cadre de l'élaboration du SCoT notamment sur les « dents creuses » et les parcelles « divisibles » car ces parcelles sont a priori urbanisables rapidement et en permettant de densifier l'habitat.

L'étude du potentiel foncier a été réalisée à partir de photos aériennes, de visites sur le terrain, une informatisation des données et enfin une validation avec les communes.

La consommation en densification est évaluée à 119,38 hectares : 19,15 hectares dans les lots libres des lotissements, 66,10 hectares dans les dents creuses, 28,54 hectares dans les espaces représentant plus de 5 000 m<sup>2</sup>, 5,59 hectares dans de potentielles divisions parcellaires.

Au total, **119,38 hectares** en densification sont pris en compte.

Concernant les friches, 363 friches ont été recensées. Cela représente près de **24,22 hectares** qui pourraient être mobilisés dans un laps de temps de 10 ans sous réserve de la faisabilité des projets.

Concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce sont 415 bâtiments qui ont été recensés. Le rôle du PLUi-D est de « permettre » c'est-à-dire d'ouvrir la possibilité de changer la destination des bâtiments agricoles. La faisabilité du projet sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF. Ainsi, sur les 415 bâtiments, il est estimé que seulement 10% d'entre eux changeront de destination d'ici 10 ans, **soit 42 bâtiments**.

Le projet de PLUi-D prévoit de modérer la consommation foncière totale (en densification et en extension) à 398,94 hectares, soit 39,89 hectares par an sur 10 ans.

Cette consommation se répartit en

- 300,49 hectares pour l'habitat

- 86,10 hectares pour l'économie
- 12,35 hectares pour les équipements publics.

Le tableau ci-dessous présente la répartition de ces surfaces entre les différents types de communes.

Organisation territoriale	Habitat			Economie			Equipement public			Total			Valorisation des friches...	% D
	D	E	Total	D	E	Total	D	E	Total	D	E	Total		
Niort	37,14	55,51	92,65	10,80	4,80	15,60	0,46	0,00	0,46	48,40	60,31	108,71	-	-
Reste du cœur d'agglomération	23,30	28,06	51,36	5,20	7,50	12,70	0,00	6,22	6,22	28,50	41,78	70,28		
Communes d'équilibre	25,23	50,01	75,24	5,20	11,00	16,20	0,00	5,16	5,16	30,43	66,17	96,60		
Communes de proximité	33,70	47,53	81,23	31,50	12,00	43,50	0,00	0,51	0,51	65,20	60,04	125,24		
Renaturation	0,00	0,00	0,00	-1,90	0,00	-1,90	0,00	0,00	0,00	-1,90	0,00	-1,90		
<b>Total</b>	<b>119,38</b>	<b>181,11</b>	<b>300,49</b>	<b>50,80</b>	<b>35,30</b>	<b>86,10</b>	<b>0,46</b>	<b>11,89</b>	<b>12,35</b>	<b>170,64</b>	<b>228,30</b>	<b>398,94</b>	<b>30</b>	<b>46,77%</b>

D : Densification  
E : Extension

**Cette consommation représente un peu moins de 50% de l'enveloppe totale du SCoT : 45,85%, soit 398,94 hectares du compte foncier total mobilisés par le PLUi-D pour 10 ans sur un compte foncier total du SCoT de 870 hectares pour 20 ans.**

### 4.2.3. L'habitat

Ce chapitre, transversal, en lien direct avec le développement économique, les mobilités et l'énergie, est particulièrement bien traité.

L'organisation territoriale est liée à la répartition historique de la population, des emplois et des services confortée par le maillage des réseaux de transport et aux dynamiques démographiques qui se sont produites en trois phases entre les années 1960 et 2000 : Augmentation de la population/ Eloignement du centre ville/ Regain d'attractivité pour le centre ville.

#### 4.2.3.1 Etat des lieux

*Offre et typologie du parc habitat.*

Sur la CAN, une offre de logement variée et des marchés concurrentiels renforcent des dynamiques périurbaines sur la première et seconde couronne.

Suite à l'évolution de pratiques intergénérationnelles, la courbe d'évolution du nombre de familles est quasi linéaire à celle de la courbe du nombre de logements. De ce fait, face à cette pression, le parc immobilier offre la spécificité d'avoir progressé de 60% après les années 1970.

Néanmoins, le parc immobilier est contrasté en fonction de l'avancée de la périurbanisation avec des logements antérieurs aux années 1945/1970 pour la deuxième couronne et un parc récent pour la première couronne.

Concernant la première couronne, les constructions pavillonnaires ou de grands ensembles correspondent à l'exode rural et à la forte demande de nouveaux arrivants liés au fort

développement du secteur tertiaire, porté par le domaine des assurances. Cette dynamique de densification tend à s'accroître depuis 2010 sur les communes de la première couronne entraînant une certaine stabilité pour les communes les plus éloignées du centre urbain.

Le parc immobilier offre des typologies très différenciées entre Niort et les autres communes avec la répartition suivante:

- 4% de logements d'une pièce du à un faible nombre d'étudiants,
- 10% de logements de deux pièces, dont 86% en agglomération,
- 16% de logements de trois pièces issus des lois de défiscalisation et répondant à des besoins identifiés et ciblés,
- 26% de logements de quatre pièces,
- 44% de logements de cinq pièces et plus, notamment dans les communes limitrophes, parfois neufs mais souvent issus de la remise en état de certains bâtis agricoles.

*De plus, l'immobilier du centre ancien de Niort est pénalisé par la non restauration de logements potentiellement habitables situés au-dessus de magasins qui génèrent un loyer attractif pour les propriétaires, d'où la non remise en état par ceux-ci, malgré des procédures Opération de Restauration Immobilière. Dans l'action "Coeur de ville" mise en place dès 2018, le Plan façades validé par une DUP du 29 décembre 2011 a recensé 365 façades. A ce jour, 283 ont fait l'objet d'une rénovation.*

60% de la construction de logements collectifs est principalement axée sur la ville de Niort contre 4% pour les autres communes de l'agglomération et la construction de nouvelles maisons représente 76% créant de fait un parc immobilier tourné vers le résidentiel.

#### *Nature du parc habitat et répartition.*

Sur l'agglomération, la demande en logements reste forte. La CAN dispose de cette vocation résidentielle mais à des degrés divers en fonction des communes. Ainsi, sur le périurbain, le marché est tendu, car correspondant à des logements résidentiels, contrairement à la deuxième couronne plus rurale comprenant 3% de résidences secondaires en lien avec l'attractivité du Marais Poitevin.

La vacance quoique non homogène entre les différentes communes concerne 7,9% des logements soit un peu plus de 5 000 unités et a été en forte augmentation sur les dix dernières années.

A contrario, les communes de la deuxième couronne ont un fort taux de vacance dû à plusieurs facteurs, à savoir :

- Des communes ont perdu de la population alors même que le parc logement a continué à progresser,
- Le parc logement, souvent ancien, est souvent peu ou mal adapté entraînant de fait des remises en état ou transformations onéreuses,
- Des problèmes successoraux et d'indivision.

Une des spécificités du niortais, c'est la faible proportion de logements locatifs, ainsi 61,8% des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

Il faut noter aussi que le mode d'occupation est différent selon la typologie de population.

Ainsi les ménages seuls, les couples sans enfants et les étudiants résideront plutôt sur la ville de Niort avec un mode d'occupation de type locatif (88%) et les familles avec enfants avec un mode d'occupation de type propriétaire (77%).

Le marché locatif privé en centre ville possède une offre trop importante d'appartements type studio, mais pas assez de logements type T3 ou T4 avec garage et jardin, dont les loyers sont très élevés.

#### *Spécificité du parc de logements locatifs sociaux.*

Le parc de logements locatifs sociaux d'une capacité de 7 638 logements est principalement implanté sur Niort avec 6146 logements, soit 80,4%, le reste se répartit essentiellement entre Aiffres (16%) et Chauray (12%). De plus, la mise en place de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) concernera les communes d'Echiré et de Vouillé.

Niort concentre 80% de l'offre locative sociale avec de grandes unités comme le Clou Bouchet, quartier Place Denfert-Rochereau et quartier du Pontreau / colline Saint André, proche de la Place de Strasbourg qui sont de récentes polarités par rapport au centre ville.

Dans l'ensemble de ces quartiers plusieurs actions sont conduites comme l'amélioration de la performance énergétique, la mobilisation des outils de l'OPAH RU, l'ouverture des services culturels à la population, le développement d'une école de la 2ème chance, la reconstruction d'un Centre socio-culturel, etc.,..... L'ensemble de ces actions démontre l'intérêt d'une vision globale du sujet du fait de l'interférence de multiples domaines comme : l'éducation, l'énergie, la mobilité, etc.,....débouchant sur une Politique de la Ville.

Les deux gros ensembles d'habitats locatifs sociaux se trouvent dans le quartier du Clou Bouchet (25% des habitats) qui bénéficie de grands équipements commerciaux, de nombreux équipements publics, de la mise en place d'espaces verts/liaisons douces et d'interventions pour sa rénovation ainsi que dans le quartier de la Tour Chabot-Gavacherie qui, occupé par des ménages aux revenus précaires, a une image négative malgré de gros efforts de rénovation urbaine et en quête de mixité sociale.

Enfin, il faut constater que, malgré la mise en place d'un Plan de Rénovation Urbaine, le parc de logements sociaux se renouvelle lentement avec un taux de près de 47% à plus de 40 ans et de 70% à plus de 20 ans, d'où des Diagnostic de Performance Énergétique relativement faibles.

Il est à noter que les Programmes Locaux de l'Habitat issus de la SRU s'enchaînent régulièrement. Le dernier, a été adopté le 11 avril 2022, par la CAN afin de répondre à l'augmentation future et prévisible de 800 habitants par an soit +0,6%.

#### *Marché de l'immobilier*

Le marché de l'immobilier, contrairement aux deux couronnes périphériques, est tendu dans le cœur de l'agglomération avec un taux de rotation moyen très élevé. Les prix d'achat pour les terrains ou le bâti sont relativement stables. Plus on s'éloigne du centre ville, plus les prix

décroissent, mais moins sur la première couronne qui bénéficie d'une bonne desserte de transports et d'un tissu de commerces de proximité ou de grandes enseignes.

#### *Incidence sur les formes urbaines*

Les chiffres clés de l'existant à retenir pour les grands ensembles sont:

- Densité de logements: 70 logements/hectare,
- Occupation du sol: 12% de surface bâtie,
- Superficie moyenne des parcelles 250 à 350 m<sup>2</sup>.
- Hauteur des bâtiments: R+10.

Les chiffres clés à retenir pour les quartiers d'habitats individuels groupés sont:

- Densité de logements: 35 logements /hectare,
- Occupation du sol: 32% de surface bâtie,
- Superficie moyenne des parcelles 350 à 500 m<sup>2</sup>.
- Hauteur de l'habitat: R+1+C avec un retrait de 3-4 m de la voie.

Les chiffres clés à retenir pour les extensions pavillonnaires sont:

- Densité de logement : 20 logements/hectare alors que certains promoteurs voudraient prendre une valeur de 28 logements/ hectare.
- Occupation des sols: 27% de surface bâtie,
- Superficie moyenne des parcelles: 500 à 600m<sup>2</sup>
- Hauteur de l'habitat R ou R+1 avec jardin constituant un espace privé + haies séparatives ou murets en limite de propriété.

#### **4.2.3.2. Le PADD**

Pour atteindre l'objectif d'une agglomération viable sur le long terme, les orientations du PADD visent :

- La mise en place d'une végétalisation soignée : espèces en quantité non allergènes, choix des essences et type d'arrosage tout en pensant à des associations peuvent prendre en charge ce dossier comme en plantant des micro-forêts.
- De parer à la difficulté à rafraîchir les agglomérations par l'apparition de microclimats liés aux îlots de chaleur,
- De soigner le choix sur la nature des matériaux utilisés pour la construction des logements afin d'éviter la minéralisation et d'utiliser des matériaux locaux.
- De veiller à augmenter la valeur de densité en trouvant la juste valeur, tout en luttant contre les quartiers peu densifiés.
- De veiller à la limitation de l'étalement urbain par la création de plusieurs centres afin d'augmenter la densification, d'où réduction de l'artificialisation des sols. Le PADD devra promouvoir de nouvelles formes urbaines prenant en compte le bioclimatisme, la performance énergétique et l'adaptation au changement climatique.
- Le PADD devra encourager la réhabilitation du parc ancien pour améliorer la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables, tout en sachant que les habitats ayant un mauvais diagnostic énergétique (D ou E) ne pourront plus être loués à court terme.
- Le PADD favorisera des constructions en adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale

- La prise en compte de l'hébergement des gens du voyage par l'intermédiaire de la création d'aires d'accueil comme sur les communes de Beauvoir-sur-Niort, d'Echiré ou de Saint Gelais. L'hébergement peut être associé à l'ensemble du PLUi D sous la forme de STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) OK pour moi

#### **4.2.3.3 L' OAP Habitat**

Cette OAP est définie dans l'axe 2.1 du PADD “ Garantir un développement urbain équilibré et qualitatif”

Le nombre d' OAP Habitat par type de communes se répartit de la façon suivante :

- Niort : 52 OAP
- Reste du coeur d'agglomération : 38 OAP
- Communes d'équilibre : 44 OAP
- Communes de proximité : 76 OAP

Les OAP ont pour base quatre objectifs :

- Qualité du vivre ensemble,
- Limitations des espaces résiduels,
- Prise en compte de la qualité paysagère,
- Prise en compte de la qualité environnementale.

Ainsi l'OAP Habitat définit un objectif général de lutte contre la banalisation des paysages avec des prescriptions pour l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles : implantation, formes bâties, plantations, stationnement,... L'OAP préconise de développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes prenant en compte une meilleure qualité architecturale.

Les OAP Habitat présentant aussi une sensibilité paysagère particulière intègrent des prescriptions pour préserver la qualité de l'ambiance paysagère d'un secteur. De plus, ces OAP préconisent de promouvoir un aménagement du territoire visant la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et la présence du végétal, ce qui permet de préserver le paysage du secteur.

#### **4.2.4. Les équipements publics**

##### **4.2.4.1 Etat des lieux**

Dans son diagnostic, le PLUiD considère le territoire comme bien équipé, avec une “offre diversifiée et répartie de manière relativement équilibrée sur le territoire”. La place des équipements dans la qualité de vie et le dynamisme de l'agglomération de Niort Agglo, dans son ensemble, est mise en avant, avec une offre “administrative, culturelle, sportive, de santé, d'enseignement et de loisirs” qui facilite “le quotidien des habitants.” Trois niveaux sont distingués : les équipements supérieurs, qui sont centralisés sur Niort et la première couronne, les équipements intermédiaires qui sont polarisés et présents à Mauzé-sur-le-Mignon, Saint-Hilaire-la-Palud et Beauvoir-sur-Niort et enfin les équipements de proximité présents sur la quasi-totalité des communes.

L'offre en équipements de sports, loisirs, et culture est très bonne avec un taux de 3,10

équipements pour 1000 habitants, la moyenne étant de 2,45 à l'échelle des intercommunalités témoins. Ce sont surtout les équipements commerciaux, sanitaires ainsi que dans l'enseignement qui génèrent ce bon ratio, le territoire se situant dans la moyenne voire un peu en dessous des autres territoires pour les autres équipements.

Support du rayonnement et de l'attractivité du territoire, les équipements publics fournissent aussi des services de base pour le fait d'habiter (accès à l'eau potable, assainissement, énergie...). Ces derniers s'appuient sur les ressources et capacités des milieux qui peuvent être impactées par le changement climatique, et peuvent être limitants pour la capacité d'accueil.

Le diagnostic, au chapitre de la disponibilité en eau potable, en quantité comme en qualité, mentionne une "insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux "besoins", qui a motivé le classement en Zone de répartition des eaux.

*Des mesures sont prises pour améliorer la disponibilité de la ressource en eau et sa qualité, mais dans le contexte d'évolution climatique, la question de l'eau apparaît comme une fragilité pour l'augmentation de la population sur le territoire de l'agglomération.*

Parmi les 22 stations d'épuration du territoire, 3 (Beauvoir-sur-Niort, Coulon-la Prée et Saint-Hilaire-la-Palud) sont à saturation et font l'objet d'améliorations en cours ou à l'étude. La problématique de la dilution des effluents par les eaux parasites se pose particulièrement dans le Marais où les réseaux servent de drains à la nappe affleurant en hiver.

L'assainissement non collectif est non conforme pour la moitié des installations qui ont été contrôlées.

Le réseau d'Eaux pluviales est jugé suffisant, avec quelques points critiques. Du fait de l'artificialisation supplémentaire, il sera nécessaire de prévoir la gestion des eaux pluviales dans les secteurs à urbaniser.

#### **4.2.4.2. Les orientations du SCOT**

Le SCOT affecte aux documents d'urbanisme la tâche de l'organisation territoriale et la définition des objectifs d'urbanisation prioritaire, pour permettre une optimisation de l'offre de services, d'équipements et de commerces. Il indique que les projets d'équipements structurants viseront une gestion économe de l'espace, de l'énergie et le respect des principes suivants :

- privilégier l'implantation dans les enveloppes urbaines des communes d'équilibre et du cœur d'agglomération ;
- rechercher une meilleure accessibilité aux services et aux équipements pour tous les publics.
- pour les équipements de proximité, il s'agira de privilégier une localisation dans les cœurs de bourg - centre-ville.

Enfin, tout projet d'équipement, d'aménagement ou d'infrastructure devra être évité dans les zones classées "réservoirs de biodiversité".

#### **4.2.4.3. Les objectifs affichés dans le PADD**

L'objectif 1.4 du PADD, concerne spécifiquement les équipements. Intitulé : **Offrir les services et les équipements nécessaires à l'équilibre et à l'attractivité du territoire**, il vise une

meilleure répartition des services, en s'appuyant notamment sur les communes d'équilibre, de manière à "consolider l'offre d'artisanat, de commerces et de services de proximité au plus près des habitants". Les 4 sous-objectifs détaillent les moyens pour renforcer l'accessibilité, développer l'adéquation avec les évolutions démographiques et sociétales, organiser une offre santé de qualité sur tout le territoire et assurer le développement des réseaux numériques.

Les équipements publics sont mentionnés dans une dizaine d'autres objectifs. La fréquence de leur mention et leur répartition dans tous les grands axes du PADD souligne leur caractère stratégique pour l'attractivité du territoire et pour l'atteinte des objectifs d'équilibre territorial et de développement durable poursuivis par Niort Agglo.

A travers cette large prise en compte des équipements publics, c'est l'optimisation de l'offre d'équipements et de services qui est recherchée, dans toutes ses dimensions :

- leur localisation : assurer une bonne répartition entre cœur d'agglomération et communes d'équilibre, privilégier le centre ville et les cœurs de bourg, faire coïncider offre de services, d'équipement et offre de logement (mixité fonctionnelle), offrir une meilleure accessibilité, une proximité, rester dans l'enveloppe urbaine (sobriété foncière), éviter les réservoirs de biodiversité,
- leur quantité : les besoins pour répondre à l'évolution de la démographie, la capacité d'accueil du territoire en fonction des équipements présents,
- leur nature : anticipation des nouveaux besoins, prise en compte du changement climatique, exemplarité des bâtiments et espaces annexes. Certains domaines sont mis en avant dans les objectifs : la santé, les réseaux numériques, les loisirs, le sport et la culture, la petite enfance et le scolaire, l'enseignement supérieur, les équipements de mobilité, les grands équipements de tourisme.
- leur fonction : attractivité et rayonnement culturel de l'agglomération, attrait pour les jeunes actifs, qualité de vie pour les habitants.

#### **4.2.4.4 La traduction des objectifs du PADD dans le zonage et le règlement**

La lettre E, majuscule ou minuscule, identifie l'affectation aux équipements dans le zonage et le règlement.

#### ***Favoriser la proximité équipements - habitat***

La présence d'équipements est prise en compte pour la définition des types d'entités, notamment pour distinguer entités principales et villages, en déclinaison du SCOT. Les entités principales dont l'enveloppe urbaine comprend au moins 30 habitations, accueillent la plupart du temps un ou plusieurs **équipements**, commerces ou services d'intérêt général. Dans ces entités, il y a possibilité d'extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les villages se distinguent des hameaux et de l'habitat isolé par un ensemble bâti dense, structuré autour d'un noyau ancien, composé a minima d'une dizaine d'habitations. Les villages sont dépourvus d'équipements ; les nouvelles constructions, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine exclusivement, sont autorisées à titre exceptionnel sous condition, particulièrement celle de desserte par l'**assainissement** collectif ou de la capacité des terrains à accueillir un assainissement



autonome.

La situation des villages composés de 10 à 30 habitations est étudiée au cas pas cas. Outre la présence d'un noyau historique significatif, sont considérées notamment les possibilités d'assainissement, d'alimentation en eau potable, la desserte en transport et la présence éventuelle d'autres équipements. De même, pour l'identification des bâtiments isolés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la desserte par les réseaux est prise en compte.

*Les équipements qui conditionnent les autorisations de construire, sont principalement les réseaux. La prise en compte de la proximité d'équipements de santé, de loisirs, de sport et culture, d'enseignement pour choisir les zones d'extension ou de densification de l'habitat n'est pas explicitée dans le dossier.*

*Les OAP qui encadrent les projets dans les zones d'extension de l'habitat (zones AUH), et les équipements publics (zones AUE), abordent la proximité habitat- équipements, en mentionnant le Code de l'urbanisme (art L 151-6) qui prévoit que les OAP puissent notamment favoriser la mixité fonctionnelle.*

*A l'échelle de l'agglomération, la recherche de la proximité équipements-habitat n'est pas explicitée. Le levier de la localisation des équipements ne semble pas utilisé pour participer à l'équilibre recherché en freinant l'évolution spontanée vers la concentration.*

*Le dossier ne présente pas d'éléments sur les objectifs d'évolution et de répartition des équipements. Le rapport Justifications indique : « À l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération du Niortais, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendent de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le PLUi-D au regard et en cohérence avec les orientations du PADD. »*

### ***Le développement d'équipements et leur nature - La qualité de vie pour les habitants***

Les objectifs prévoient un développement d'équipement par rapport à l'évolution de la démographie d'une part et pour anticiper les nouveaux besoins d'autre part.

Les équipements de santé et les réseaux numériques sont présentés comme prioritaires par rapport à ces besoins. Pour l'attractivité et pour la qualité de vie des habitants, les loisirs, le sport et la culture, la petite enfance et le scolaire, l'enseignement supérieur et les grands équipements de tourisme sont cités.

Seules 2 OAP Équipements publics sont présentées. 2 OAP Habitat (n° 48, 228) ainsi qu'une OAP Economie mixte (n°Ec3) comprennent des équipements publics.

*Avec ces éléments, il est difficile de percevoir les arbitrages pour atteindre les objectifs de réponse aux nouveaux besoins des habitants, de développement d'une l'offre de services adaptée aux attentes, de desserte des zones en forte augmentation de population ou actuellement mal desservies par rapport à la population existante, de maillage du territoire en services et d'amélioration de la proximité des équipements.*

*Par contre les équipements liés à la mobilité sont bien explicités, du fait de la réalisation du Plan de Déplacements adossé au PLUi. Le développement important des possibilités de mobilité, devrait permettre une meilleure accessibilité et donc avoir un impact significatif sur la qualité de vie des habitants.*

### **La sobriété foncière**

La proximité entre équipements publics et habitat doit permettre une optimisation et une certaine sobriété foncière. Le projet prévoit de modérer la consommation foncière à 12,35 hectares pour les équipements publics, soit moins de 50% de l'enveloppe du SCoT.

Près de 12 hectares sont de nouvelles zones construites. Sur les 3,8 ha sont en zones UE, seulement 0,5 hectares sont prévus en densification du tissu existant, près de 3,5 hectares en extension des zones urbaines. S'y ajoutent 5 hectares en zones à urbaniser dédiées aux équipements (AUE) et près de 3 hectares en STECAL (zones Ae et Ne).

Organisation territoriale	UE		1AUE	STECAL	Total		
	D	E			D	E	Total
<b>Niort</b>	0,46	0	0	0	0,46	0	0,46
<b>Reste du cœur d'agglomération</b>	0	2,27	0,95	3	0	6,22	6,22
<b>Communes d'équilibre</b>	0	0,63	4,08	0,45	0	5,16	5,16
<b>Communes de proximité</b>	0	0,51	0	0	0	0,51	0,51
<b>Total Equipement public</b>	<b>0,46</b>	<b>3,41</b>	<b>5,03</b>	<b>3,45</b>	<b>0,46</b>	<b>11,89</b>	<b>12,35</b>

D : Densification

E : Extension

Ces surfaces ne comptabilisent que la consommation foncière des équipements dans les zones qui leur sont exclusivement dédiées.

Des extensions d'équipements, mais aussi des créations d'équipements publics sont possibles également dans toutes les autres zones déjà urbanisées, pour certains types d'équipement en zone A et les évolutions sont permises en zone N.

Les 659 ER listés représentent une surface très conséquente de 298,1 hectares. Beaucoup de projets sont liés à la voirie (élargissements, aménagements de carrefour...) et quelques uns à des espaces verts et aménagements paysagers, mais une grande part d'entre eux sont créés pour implanter des équipements publics :

- Des bâtiments accueillant du public : création ou extension d'équipements de loisirs, touristiques, sportifs, scolaires, de santé, foyer logement, halle de marché, salle des fêtes, déchetterie, ...
- Des installations liées aux fonctionnement des réseaux : station de pompage d'eau potable, stations d'épuration, bassins d'eau pluviales et espaces de régulation des eaux de ruissellement, des ateliers municipaux et communautaires

- De nombreux équipements liés au plan de déplacements qui favorise les mobilités douces : itinéraires cyclables, liaisons douces, cheminement piéton...

*Ces équipements peuvent être situés dans tout type de zone. La répartition entre elles n'est pas fournie, alors que la consommation d'espace hors des enveloppes urbaines peut être conséquente. La lisibilité des surfaces affectées aux équipements publics est difficile.*

### ***La prise en compte des capacités du milieu à accueillir des équipements***

Les capacités d'accueil du milieu sont vues sous l'angle de la desserte voies, réseau d'eau, d'électricité, assainissement collectif, ainsi que de la fragilité écologique des milieux (l'OAP Trame verte et bleue décrit les éléments à prendre en compte).

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est conditionnée à l'existence de ces réseaux ou équipements. Les éléments écologiques constituent des contraintes à prendre en compte.

*Les capacités des milieux sont considérées zone par zone et constituent un préalable aux réalisations. Leur rôle déterminant dans le projet urbain, annoncé dans le diagnostic : « interroger les futurs possibles en étudiant les capacités d'accueil du territoire tant en matière de réseaux, d'infrastructures ou d'équipements, qu'à la lumière des opportunités foncières », n'est pas lisible.*

### ***La prise en compte du changement climatique, l'exemplarité des équipements publics***

De maîtrise d'ouvrage publique, les équipements se doivent d'être exemplaires par rapport aux objectifs partagés des collectivités exprimés dans le SCOT, le projet de territoire et le PADD.

Le règlement des zones affectées aux équipements publics n'impose aucune règle notamment sur la hauteur et le potentiel d'implantation afin de donner de la souplesse et de tenir compte de la diversité des équipements.

Les attentes par rapport aux équipements publics sont cependant très fortes comme le montrent les OAP Équipement public qui listent les prescriptions qui s'appliquent aux zones AUE :

Inciter au développement d'une architecture bioclimatique (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone »

- Se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer,
- Densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires...),
- Assurer le traitement intégré des eaux pluviales,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Intégrer la Trame Verte et Bleue dans les projets (maintien, remise en état de corridor,...),

- Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant ... un impact limité sur la faune et la flore,
- Promouvoir un aménagement du territoire visant l'optimisation du foncier, la mutualisation des espaces extérieurs, la qualité architecturale, l'intégration paysagère, l'offre énergétique durable des bâtiments ... et la présence du végétal,
- Étudier systématiquement les possibilités de recours aux énergies renouvelables dans la construction et la rénovation de bâtiments ou équipements,
- Promouvoir et favoriser les ressources produites à proximité géographique ... et l'utilisation de matériaux recyclés...,
- Mener des évaluations d'impacts sur la santé dans les études préalables aux opérations...,
- Étudier la préfaisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (espaces communs végétalisés supérieurs à 500 m<sup>2</sup>),
- Intégrer en amont la question des déchets en favorisant une gestion collective...

*Le cadrage apporté par les OAP est de nature à favoriser la qualité des équipements et des espaces les accueillant.*

## **4.2.5. Le développement économique**

### **4.2.5.1. Etat des lieux**

L'agglomération niortaise possède une offre commerciale diversifiée mais marquée par la concurrence entre centre-ville et zones périphériques. La répartition des 650 points de vente sur l'ensemble de la CAN est principalement axée sur l'alimentaire (29%), pour l'équipement de la personne (28%), sur l'équipement de la maison (19%), pour la Santé/Bien-Être (8%) et pour les loisirs (12%). Le territoire dispose d'une importante offre d'équipement de la personne et Santé/Bien-Être traduisant une démographie vieillissante, mais avec des revenus médians assez élevés.

Le secteur commercial de l'alimentaire est saturé offrant l'avantage aux habitants d'être à moins de 10 minutes d'un point de vente. Néanmoins, dans le temps, les commerces de bouche ont peu à peu disparu du centre-ville au profit des grandes enseignes et des commerces de niche.

La grande distribution se concentre sur les zones périphériques de la première couronne. Il existe un suréquipement en grandes surfaces alimentaires d'où un fort ratio de 485m<sup>2</sup> pour 1000 habitants, dont l'Espace Mendès France est le principal pôle commercial. En centre ville, la principale offre alimentaire est celle du marché des Halles, *surtout le jeudi et le samedi.*

*Pour la ville de Niort, on constate un grand turn over d'enseignes sur les boutiques ou fonds de commerce en quête d'un repreneur. Cette situation semble avoir été accentuée par la piétonisation des artères principales du centre ville comme la Rue Victor Hugo et la situation excentrée du Parking de La Brèche. Même avec un contexte socio-économique favorable, lutter contre la vacance commerciale, estimée à 12%, est un défi. La ville de Niort a réalisé la restauration d'une galerie marchande dans le cadre du Plan Façades et instauré une taxe sur les locaux vacants.*

Cette vacance est perceptible dans d'autres communes, ce qui nuit à leur image.

Il est à noter aussi que des formes alternatives de commerce sont apparues sous plusieurs formes comme les achats en ligne, livrés à domicile ou retirés auprès des Drives, l'apparition de commerces non sédentaires et l'émergence des circuits de proximité avec des agriculteurs indépendants ou structurés en AMAP. Ces types de vente créent du lien social et structurent les petites communes.

#### *Répartition des commerces et de leurs flux.*

Les communes de Chauray et de Bessines se distinguent par un fort taux d'équipement, de par leur situation sur des axes structurants : Les zones Chauray/Mendès France sur l'axe Poitiers-Nantes-Bordeaux et direction Limoges ; Bessines/ La Mude/ route direction La Rochelle. Ces zones accueillent des grandes enseignes et se trouvent sur des axes utilisés pour des personnes se rendant ou quittant leur travail. Ce flux domicile-travail favorise les achats délocalisés et gonfle le pourcentage de personnes qui prennent leur véhicules pour l'achat dans un supermarché (78%) contre 57% dans un commerce de proximité. Les achats de la vie courante se réalisent sur la ville de Niort et les communes de la première couronne, posant la question de la mobilité. Les véhicules en charge de l'approvisionnement de ces zones commerciales augmentent le trafic et les difficultés de circulation.

Au niveau de l'agglomération, les grandes surfaces constituent une offre structurante dans les pôles commerciaux périphériques complétés par des offres GMS alimentaire sur les communes d'Aiffres, Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Magné et Mauzé-sur-le-Mignon,

La partie sud / sud-est du territoire offre une faible diversité commerciale.

Ce constat traduit un équilibre fragile entre les offres pour une agglomération comptant 300000 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit plus de 43% de la totalité du département des Deux-Sèvres. Toutefois, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a autorisé la création de 87000m<sup>2</sup> supplémentaires (33%) pour des grandes surfaces en lien avec le non-alimentaire. Bien que la totalité de cette surface n'ait pas été utilisée et que des projets commerciaux ont été refusés pour des motifs en lien avec la mobilité et l'accessibilité, l'implantation de ces grandes surfaces s'est faite au détriment des petits commerces de la ville de Niort.

#### *Mutation des pratiques commerciales*

Les consommateurs cherchent à maintenir leur niveau de consommation mais avec plus de sobriété et de recyclabilité.

L'utilisation du numérique génère une concurrence sérieuse pour les petits commerces. De grandes enseignes ont disparu. Le principal remède est de repenser la mixité des usages et la qualité des aménagements. Le développement de Drive peut être encadré.

Des mutations liées aux attentes du consommateur apparaissent comme:

- L'émergence du leasing pour répondre à des besoins très ponctuels,
- Le développement des circuits courts, l'intérêt pour les marchés, les commerces

ambulants, les AMAP.

- Le déclin progressif des Hypermarchés, mais un retour de nouveaux points de vente à taille humaine créant des formats de proximité.

Chiffres 2017 pour Niort Agglo :

- Nombre de commerce : 655
- Part de la ville centre : 69%
- Vacance dans la ville-centre : Entre 10 et 15%
- Nombre de commerces pour 1000 habitants : 5,3
- Nombre de commerces alimentaires pour 1000 habitants : 1,5
- Surface de vente : 288 780 m<sup>2</sup>
- Nombre de m<sup>2</sup> pour 1000 habitants : 2,3

*Caractéristiques et implantations des pôles commerciaux: polarité/centralité.*

Pour les centralités au coeur de la proximité, il existe plusieurs modèles :

- Une centralité majeure comme pour le Centre-ville de Niort qui apporte une grande diversité d'offres liée à la mixité et la densité des fonctions ainsi qu'à son haut niveau d'accessibilité.
- Des centralités de pôles intermédiaires du SCoT avec une offre diversifiée sur un petit bassin de vie où l'accessibilité et les cheminements sont des enjeux importants.
- Des centralités de proximité pour les autres communes et les quartiers de Niort. Proximité défendue par des actions spécifiques de la CAN pour le maintien du dernier commerce.

1°) Il y a trois polarités qui jouent sur les flux en marquant l'entrée de la ville par une rupture architecturale, une forte présence de voitures et d'espaces minéralisés:

- Trois zones périphériques majeures : Mendès - France et la Mude, pôles généralistes organisés autour de la grande distribution, Terre de Sports destinée à l'équipement de la personne.
- Des polarités intermédiaires s'organisent autour d'un hyper ou super qui créent une attractivité pour d'autres petits commerces, mais parfois avec un impact paysager important.
- Des polarités "en ville" se trouvant sur les grandes pénétrantes urbaines avec des petits pôles commerciaux capitalisant sur des flux motorisés importants (Cas de l'Avenue de Paris)

2°) Les centralités reposent sur des pôles commerciaux devant répondre aux besoins du quotidien.

a) Ainsi, le Centre-ville de Niort qui est une centralité commerciale avec le constat suivant:

- 305 commerces en activités,
- 57 000m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Une surface moyenne de 160m<sup>2</sup> pour un commerce,
- Un cadre historique disposant d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine incluant 17 monuments historiques (AVAP),
- Les Halles et son parvis,
- Une repolarisation des commerces de l'axe Nord-Ouest/Sud-Est (Rue Victor Hugo-Rue

- Ricard) contrairement à son principal axe transversal la Rue Saint Jean offrant de multiples fonds de commerce tombés en désuétude notamment côté Porte Saint Jean,
- L'avènement de nouveaux projets comme l'accélérateur de start-up NiorTech.

La reconquête du centre de la ville de Niort est en œuvre depuis 2010 et s'articule sur les axes Rue Victor Hugo-Rue Ricard et Rue du Temple *dont le revêtement au sol est très minéral mettant en valeur les façades mais constituant des îlots de chaleur malgré la présence de quelques arbres. La Rue du Rabot par son revêtement à base de pavés rappelle le côté médiéval, mais est très difficilement roulable pour des personnes handicapées.*

Ce centre ville représente 50% du chiffre d'affaires de l'équipement à la personne contre 3% de l'alimentaire, car les grandes enseignes ont migré vers les zones commerciales en l'absence de locaux commerciaux aux tailles acceptables. Enfin, l'ouverture des magasins entre 12h00-14h00 et 17h00-19h00 seraient plus que souhaitables.

Ce centre ville offre l'avantage d'avoir une accessibilité renforcée en offrant 12 000 places de parking dont 4500 sur la voie publique. Même si la fréquentation horaire a augmenté de 48% en 3 ans, il s'agit en fait de stationnement plutôt de longue durée. De plus, la mise en place de la gratuité pour le réseau bus a entraîné une augmentation de la fréquentation du réseau de 23%. De plus, l'intermodalité sur laquelle réfléchit la CAN est un enjeu fort pour limiter l'utilisation de la voiture en centre ville.

La requalification de la place de La Brèche et du centre ville de Niort en centre piétonnier ont été engagés depuis 2010 et ont entraîné l'apparition d'un lieu de vie à part entière et une mixité de l'offre commerciale, mais à un faible niveau. Mais aujourd'hui, il y a une volonté d'accélération par la mise en place de projets structurants comme: NiorTech, le Pôle Gare, la rénovation du Port Boinot, etc.,....

b) Les centralités commerciales des offres intermédiaires offrent des visages différents:

- Des centralités historiques avec des commerces en rez-de-chaussée (Prahecq, Coulon, Frontenay-Rohan-Rohan),
- De nouvelles centralités avec des commerces indépendants implantés de façon indépendante au sein d'un pôle spécialisé (Aiffres, Vouillé, Chauray, Echiré),
- Des centralités historiques concurrencées par une grande surface à proximité (Magné, Mauzé-sur-le-Mignon, Beauvoir-sur-Niort)
  
- Aiffres offre une centralité de recomposition autour d'une dizaine de commerces de plain-pied en lien direct avec une moyenne surface.
- Coulon offre une centralité commerciale dédiée au tourisme avec des restaurants, des loueurs d'embarcations et des boutiques de souvenirs. Il faut souligner que la commune de Coulon bénéficie de la zone économique créée par Magné en frontières des deux communes.
- Echiré présente une centralité en redéfinition : création d'un marché à l'emplacement d'une ancienne grande surface à mi-chemin entre un petit pôle commercial (pharmacie, artisans ) et la partie niveau mairie (boulangerie, agence immobilière).
- Chauray présente une centralité redéfinie avec 70 commerces concentrés sur l'Espace

Mendès France. D'autres commerces sont venus s'installer avec des espaces stationnement ainsi qu'un petit marché offrant une intéressante diversité de produits locaux, mais au détriment de la centralité historique.

- Vouillé offre une dynamique résidentielle avec un petit pôle commercial constitué de cellules commerciales avec un aménagement qualitatif.
- Prahecq offre une centralité diversifiée avec quelques commerces le long de la D740 et à proximité de la Mairie et de l'église dont la place est occupée régulièrement par un marché.
- Frontenay Rohan-Rohan offre une centralité commerciale à préserver répondant aux besoins de proximité des habitants.
- Mauzé-sur-le-Mignon et Beauvoir-sur-Niort offrent des polarités structurantes avec des places facilitant le stationnement à proximité de grandes surfaces tout en gardant quelques commerces en leur centre.
- Pour les 34 autres centralités qui ne représentent que 5% de l'équipement commercial, 17 ne possèdent aucun commerce d'où nécessité de pouvoir accueillir des commerces ambulants. Les 17 autres disposent d'un nombre très limité de commerces souvent tournés vers la restauration.
- Pour Niort, un grand nombre de quartiers disposent d'équipements commerciaux notables répondant aux besoins des habitants. Le SCoT prévoit de nouvelles centralités de quartier (Route de Limoges)

En complément à ce constat et de ce qui a été évoqué plus haut, il y a trois zones économiques majeures avec leurs caractéristiques suivantes:

- L'espace Pierre Mendès France qui fut historiquement la première zone économique avec ses 210 commerces en activités dont 60% de moins de 300m<sup>2</sup>.

Cette zone est une zone économique polyforme ayant plusieurs embranchements avec l'axe de la route nationale Niort/Poitiers.

Une grande surface avec sa galerie marchande a fait récemment des efforts en implantant des ombrières munies de panneaux photovoltaïques et aménageant sa galerie marchande avec des commerces divers et lieux de pause. *Néanmoins, l'ensemble de la totalité de la zone Mendès France offre un espace fortement minéralisé avec beaucoup d'enrobé et peu d'îlots de fraîcheur ainsi qu'une grande absence d'essences accompagnées de haies discontinues et en mauvais état.* Les quelques arbres existants servent à baliser les emplacements de parking. De plus, il faut souligner l'abondance des panneaux publicitaires, mais celle-ci devrait être revue à la baisse suite à la révision courant avril 2023 du Règlement Local de Publicité.

L'entrée de la ville, sortie La Crèche, menant vers la zone Mendès France offre en son début un bel alignement de platanes sur deux rang puis qui passe à un rang pour enfin totalement disparaître au niveau du giratoire menant soit vers la zone, soit vers Chauray Centre.

Sur le plan mobilité, il y a une contrainte à la fonctionnalité. Ainsi, sur cet axe qui draine un flux très important de véhicules dans le sens La Crèche/Niort, il n'y a que le carrefour cité plus haut pour atteindre la zone Mendès France, d'où de fréquents embouteillages générateur de gaz à effet de serre.

La CAN a mis en place deux lignes de bus gratuites (1 et 5) créant un lien entre la zone Mendès France et Niort, mais les modes doux de mobilité sont peu présents.



*En ce qui concerne le renouvellement du foncier, il y aurait certainement nécessité à limiter l'expansion de cette zone qui n'est pas la solution pour régler l'obsolescence de certains bâtis. L'anticipation de la mutation éventuelle des fonciers éviterait une dépréciation de cette zone avec un risque de friches à venir. Enfin, cette remarque s'inscrit dans les récentes propositions gouvernementales à savoir d'envisager la rénovation énergétique de certaines zones commerciales tout en incluant des petits immeubles de faible hauteur R+2 ou 3. Ce dernier point permettrait de redonner une image plus acceptable en terme de visibilité.*

-La zone de La Mude occupe 28 ha avec une cinquantaine de commerces, dont 68% de moins de 300m<sup>2</sup> (30% d'équipement de la maison et 30% loisirs)

Celle-ci, desservie par 3 lignes de bus dont 2 périurbaines, est constituée d'un ensemble de commerces-cellules se répartissant autour d'un parking à la fois central et périphérique ce qui offre de grandes facilités pour les consommateurs, d'où l'implantation d'un petit marché couvert largement pourvu en produits frais provenant du terroir.

Contrairement à d'autres zones commerciales, les espaces sont généreusement plantés d'arbres et de parterres arbustifs et herbacés, le tout avec une faible présence de panneaux publicitaires qui aurait surchargé le champ visuel. De plus, l'entrée de cette zone est plutôt bien protégée par la végétation (Double allée de platanes).

- La zone Terre de Sports est en cours d'évolution, évolution qui a commencé par l'implantation de grandes surfaces (Bricolage et Sport) et qui s'est poursuivie par le transfert et l'arrivée de certaines enseignes se trouvant zone Mendès France.

L'avantage de cette nouvelle zone apportera davantage de visibilité, car en recomposition le long de la D 948 Niort/Melle avec des rond-point desservant ces commerces mais aussi la salle de spectacle L'acclameur. Au regard de la faible présence du végétal, cette implantation devrait se poursuivre par la mise en place d'arbres et de parterres d'autant que les trottoirs sont larges, comme cela est le cas de la Rue Jean-Baptiste Lamarck et sur le parking de L'Acclameur.

L'offre des zones économiques majeures est complétée par des Moyennes ou Grandes surfaces se trouvant dans la première couronne ou à la limite ville de Niort/première couronne. Ainsi, sur Aiffres, Beauvoir-sur-Niort, Magné, Mauzé-sur-le-Mignon et Niort, cette complémentarité offre une bonne alternative pour des achats du quotidien avec peu de déplacements.

Sur le plan urbanistique, les entrées conduisant vers ces petites zones économiques complémentaires manquent d'une approche végétale laissant une grande place à la voiture (Parking) contrecarrant de fait les modes doux d'accessibilité (Vélos et piétons)

Cette offre de complémentarité se trouve aussi dans des polarités urbaines jouant un rôle de proximité important à l'échelle d'un quartier. Ainsi sur la ville de Niort, il existe 3 entités de ce type sur les axes majeurs pénétrants, à savoir:

- Niort : Boulevard de l'Atlantique avec une bonne intégration à la trame urbaine parmi des allées d'arbres et des plantations herbacées.
- Niort : Route de Paris placée à un carrefour stratégique, mais offrant une forte minéralisation des sols, car dénuée d'arbres.
- Niort : Rue Gambetta, placé à côté d'un très gros établissement scolaire, mais offrant une forte minéralisation des sols car cerné par les parkings soit de la ville ou de la moyenne surface.

#### L'OAP Urbanisme commercial.

Cette OAP est une déclinaison de l'objectif 1.2 du PADD : Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée et de l'objectif 1.3 Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT.

Le développement économique s'inscrit dans l'organisation territoriale: Niort, les communes d'équilibre et les communes de proximité. Le SCot de Niort Agglo fixe comme objectif prioritaire d'appuyer la reconstitution d'une offre commerciale diversifiée et maillée, adaptée aux besoins des consommateurs en centralité.

Le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux à travers les centralités commerciales et les polarités concernées. Les orientations du DAAC s'imposant aux documents d'urbanisme locaux et doivent être traduits au sein du PLUi-D serviront dans l'instruction des DDAC pour les équipements commerciaux d'importance.

Le PLUi-D de Niort Agglo décline les orientations du DAAC à horizon 2035 avec une stratégie visant à préserver l'équilibre entre centralités et périphéries commerciales, à l'échelle de l'agglomération au travers de son objectif "Organiser l'équilibre commercial à l'appui du DAAC du SCoT", en

- privilégiant les centres pour les nouvelles implantations commerciales,
- optimisant la gestion du foncier sur les zones d'activités à vocation commerciale,
- améliorant la fonctionnalité et la qualité paysagère des pôles commerciaux,
- accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommation et de vente.

Le DAAC identifie les secteurs d'implantation préférentiels de ces équipements au sein de types de pôles commerciaux:

- Les centralités commerciales : le centre-ville de Niort, les centres-bourgs du coeur d'agglomération et les pôles d'équilibre, les centres des quartiers de la ville de Niort,
- Les secteurs d'implantation périphériques ou polarités commerciales : les polarités majeures (Espace Mendès-France Niort Chauray, la Mude et Terre de Sport) les polarités d'entrées de ville (Route d'Aiffres et route de Nantes à Niort) et les centralités intermédiaires (zones d'activités à vocation commerciale des communes d'équilibre ou du coeur d'agglomération)

Le PADD du PLUi-D de Niort Agglo souhaite ainsi:

- mettre en oeuvre la politique d'urbanisme commercial exprimée dans le DAAC du SCoT de Niort Agglo approuvé le 10 février 2020
- soutenir le développement, le rayonnement et la pérennité de l'artisanat et du commerce des centralités (centre-ville et centre-bourg) en protégeant et en favorisant l'artisanat, les commerces de proximité ainsi que les commerces en centre-ville/Bourg,
- contenir les commerces de grande distribution en ne créant pas de nouveaux espaces commerciaux dédiés et en privilégiant les centralités pour les nouvelles implantations commerciales.
- accompagner les mutations en cours en :
  - optimisant la gestion du foncier des pôles commerciaux,
  - requalifiant certains pôles commerciaux,
  - améliorant la fonctionnalité (mobilité, stationnement,...) et la qualité paysagère des pôles commerciaux,
  - modernisant et accompagnant l'évolution de l'offre,
  - accompagnant l'évolution des besoins en urbanisme commercial par une prise en compte des mutations des modes de consommation et de vente.
- maintenir l'artisanat et le commerce de proximité en développant des services innovants et adapté à la population en proposant des opérations de soutien à la réhabilitation/rénovation des locaux pour éviter les rez-de-chaussée commerciaux vacants et en permettant le développement de l'artisanat, des commerces et des services ambulants (travail sur les centralités).

#### **4.2.6 Les mobilités**

La ville de Niort est une agglomération fortement génératrice de déplacements, en lien avec le nombre important de liaisons routières ou ferroviaires convergeant vers Niort.

##### **4.2.6.1 Etat des lieux**

###### *Nature et qualité du réseau routier*

Le réseau routier est un réseau en étoile composé d'axes structurants entre le cœur de ville et les communes d'équilibre. Il y a trois pénétrantes, mais pas de pénétrante à l'ouest, car il serait nécessaire de traverser un écosystème fragile que représente le Marais Poitevin.

Ces axes offrent un bon niveau de service global, sauf sur quelques liaisons radiales liées à la présence de méandres, de forêts, etc.,.....Tous les franchissements ne sont pas accessibles aux véhicules de fort tonnage et certaines liaisons entre les axes routiers majeurs ne sont pas aisées. Cette configuration entraîne un allongement des distances entre les communes, l'enclavement de certains territoires, mais une accessibilité bien développée avec les autoroutes (6 échangeurs)

Le temps de déplacement, de durée fort variable en fonction des horaires, s'allonge entre les zones de la périurbanisation et les activités niortaises.

Le problème majeur est la discontinuité, l'absence de voies de contournement et de rétrécissements générateur de "bouchons" et d'une forte réduction du flux circulatorie.

Pour certaines communes la traversée de celles-ci est à repenser pour qu'elle soit en

adéquation avec la réalité de la circulation.

### *Une forte prégnance de la voiture individuelle*

Les statistiques INSEE confirment la forte prégnance de l'automobile comme moyen de transport, ainsi 85% des ménages disposent d'au moins d'une voiture et le taux de motricité est de 1,25 voiture par ménage, soit 0,59 par ménage ( Bon niveau socio professionnel, fort taux d'activité des femmes, déconnection entre habitat/lieu d'activité. D'ailleurs, plus l'on s'éloigne du cœur de ville, le ratio passe de 1,25 à 1,6 avec certains ménages ayant deux véhicules.

Deux déplacements sur trois sont réalisés en voiture et six fois sur sept en solo (le taux d'occupation oscille entre 1,02 et 1,35) malgré la volonté des élus de faire évoluer le covoiturage. Ainsi ces déplacements en voiture induisent une mobilité consommatrice d'espace et d'énergie fossile et génératrice de Gaz à Effet de Serre peu en adéquation avec l'image de Niort se présentant comme "Ville Santé".

### *Les transports collectifs sur la CAN*

Depuis le 8 juillet 2017, les transports collectifs gérés par TAN sont gratuits sur 10 lignes qui desservent les grandes zones d'activité ou les communes faisant partie de la CAN. Ce dispositif est complété par la mise en place de deux navettes pour l'hyper centre ville et la colline Saint André. Cette offre est complétée par quatres lignes régionales et régulières Nouvelle Aquitaine. Malgré de gros efforts de la part des acteurs locaux, l'ensemble de ces dispositifs a du mal à concurrencer la voiture.

L'ensemble des lignes convergent vers deux pôles d'échange : Place de la Brèche et Place de la Gare à partir de laquelle il est possible d'accéder aux transports de la SNCF par train ou par autocars. Il est à noter que la CAN s'est engagée depuis 2011 dans la mise en place d'un programme d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite. Ce programme devrait être mené conjointement avec d'autres acteurs comme la SNCF (Facilitation d'accès au Quai B) d'autant que la création d'un Pôle d'Échange Multimodal se traduira par de futurs travaux incluant la création d'un parvis sécurisé, une offre nouvelles de mobilités douces, la reconstitution performante et optimisée du stationnement courte et moyenne durée.

### *Le Réseau Régional de desserte interurbaine.*

Ce réseau relève de la compétence du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine et a été confié à 3 transporteurs locaux offrant 19 lignes. Ces lignes sont particulièrement adaptées pour le transport scolaire et les besoins domicile-travail avec les horaires suivants : 6h-9h et 17h-19h. Naturellement, durant la période de vacances scolaires, l'amplitude diminue et passe de 2 à 5 trajets.

Les nouveaux appels d'offres dans le cadre d'une Délégation Service Public **ont amené**

Une restructuration de l'offre,

- Le développement d'un nouveau réseau,
- Le lancement d'une application smartphone,
- De l'affichage en temps réels des attentes,
- La location de vélo à assistance électrique,
- une incitation à la trottinette et au covoiturage,
- une optimisation du réseau par la suppression des doublons,

- la mise en place d'enquêtes de satisfaction,
- la fusion de l'ensemble des appellations sous un même nom TANLib.

Le financement de la gratuité est maintenu. Les entreprises de plus de 11 salariés y contribuent par le Versement Mobilité.

Une attention particulière est portée à la desserte des quartiers à forte connotation sociale (Quartier Pontreau-Colline Saint André au Nord, Quartier Tour Chabot-Gavacherie à l'Ouest et le Quartier Clou Bouchet au Sud-Ouest) avec des fréquences assez importantes sur des amplitudes assez larges.

La somme des actions conduites par TANLib et le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine a créé un dispositif de 25 lignes, du transport à la demande et des lignes scolaires. Enfin, ce dispositif est complété à l'Ouest et au Sud par des dessertes ferroviaires type TER.

Depuis 2020, la mobilité a connu d'importantes évolutions :

- Septembre 2017: Mise en place de la gratuité,
- Janvier 2020 : Mise en place d'un service de vélos en libre-service en passant ainsi de 50 vélos sur 6 stations à 140 vélos sur 18 stations,
- Janvier 2020: Mise en place d'une offre de location de trottinettes électriques à l'année ou au mois,
- Septembre 2020 : Création de 3 parkings permettant aux usagers de laisser leur véhicule afin d'utiliser ensuite les transports en commun,
- Octobre 2020 : Implantation des premières bornes d'information pour les usagers permettant d'annoncer, en temps réel, le passage des bus,
- Mars 2021 : Acquisition de 3 vélos cargo,
- Depuis 2021 : Création de 41 abris vélos sécurisés,
- 2023 : TANLib fait rouler 5 bus avec du bioGNV au lieu du diésel afin de répondre à la transition énergétique. Cette tendance se poursuivra jusqu'en 2025 et sera complétée par des véhicules électriques type navette ou bus de petit gabarit

Le réaménagement complet de la Place de la Brèche a permis de faire une zone correcte d'évolution pour les bus. Il en sera de même pour le réaménagement du quartier de la Gare qui est en cours, néanmoins le nombre de voies réservées au bus devra augmenter.

### *Le rôle du ferroviaire*

Le rôle du ferroviaire a été pris en compte par le développement de l'intermodalité avec des actions de la CAN : adaptation des horaires des bus, mise à disposition d'un parking vélos sécurisé, une station de gonflage et deux bornes de recharges pour vélos à assistance électrique, et les horaires des trains SNCF ou TER.

La SNCF joue une part non négligeable dans la mobilité en apportant de nombreuses améliorations comme des travaux de protection des infrastructures ou la création d'un passage souterrain pour encourager l'intermodalité à Mauzé-sur-le-Mignon. Néanmoins, jusqu'en 1980, pour des problèmes de rentabilité, de nombreuses lignes dites secondaires desservant des communes à forte densité de population ou des communes d'équilibre ont été fermées. Certains élus demandent la réactivation de ces arrêts. Le livre blanc issu des discussions entre les 10 intercommunalités

souligne la nécessité d'optimiser les dessertes par TER et d'augmenter leur cadencement aux heures d'embauche et de débauche des actifs.

Le SRADDET de la Région Aquitaine a planifié le développement de cette offre qui a été approuvé en décembre 2019 par la Région et en mars 2020 par l'Etat, reconnaissant de fait la Gare de Niort comme de niveau national et 6 autres de niveau local.

Enfin, lorsque l'on compare, sur des bases de 2018 les différences entre temps passé durant le transport et les coûts, le constat est le suivant :

- Le temps passé en voiture est souvent égal au double de celui passé en TER,
- Le coût mensuel de la voiture peut être supérieur jusqu'à 15 fois celui du TER.

#### *Constat sur la nature des mobilités*

Chaque jour, 445 528 résidents de Niort Agglo se déplacent sur Niort Agglo ou sur un autre territoire des Deux-Sèvres.

- 445 528 résidents/jour se déplacent,
- 149 528 résidents/jour se déplacent hors CAN, notamment 4 000 en direction de la Communauté de Communes du Mellois en Poitou et 4 000 vers la Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre.
- 296 000 résidents/jour se déplacent au sein de la CAN,
- 194 000 résidents/jour se déplacent dans Niort.

Ces déplacements entraînent des échanges majeurs avec certaines communes du secteur est (Chauray + Vouillé + Aiffres = 33 200 déplacements), du secteur Ouest (Coulon + Magné + Bessines + Frontenay Rohan-Rohan + Saint-Symphorien = 25 100 déplacements), le solde se répartissant entre le Nord et le Sud pour 10 000 à 15 000 déplacements/jour.

Dans ces déplacements, il faut noter que:

- 17 200 échanges périphériques se produisent,
- 13 500 migrations domicile-travail notamment vers la Communauté de Communes du Mellois en Poitou ou Communauté de Communes du Haut Val de Sèvre,
- Plus les passages dans le territoire de la CAN par des automobilistes afin de rejoindre les deux Communautés de Communes précitées.
- 870 actifs locaux sont attirés par La Rochelle, mais 1 170 résidents rochelais viennent travailler sur Niort-Agglomération, d'où une génération d'un flux relativement élevé. Cette situation est due au fait de l'existence de la RN 111 avec 2 X 2 voies, avec des échangeurs dénivelés et d'une bonne desserte ferroviaire.
- 300 actifs locaux sont attirés par le Sud Vendée-Sèvre-Autize, mais 1 740 viennent travailler sur Niort Agglomération.

Le constat sur le flux des actifs est le suivant : sur 24 455 actifs qui habitent et travaillent dans l'unité niortaise, 20% seulement travaillent ailleurs que dans la CAN. Les pôles importants de ces migrations sont La Crèche, puis les zones ouest, sud-est et nord-est et enfin une quinzaine de communes éloignées. A l'inverse, il y a moins de flux de Niort vers Chauray et Bessines.

En moyenne, les déplacements internes à Niort Agglo sont réalisés sur une distance de 8,2 km et 51% à moins de 3 km qui pourraient être potentiellement réalisés à pied ou à vélo.

***Un Schéma directeur des infrastructures cyclables du territoire a été voté le 27 mars 2023 afin de développer les déplacements doux permettant de relever des enjeux de transition énergétique, d'environnement et de santé publique. Ce schéma permettra aux communes de réserver du foncier pour créer des liaisons douces et de futurs aménagements cyclables et aussi de réduire les discontinuités cyclables.***

Seulement 3% des déplacements se font en vélo avec des distances moyennes de 3,4 Km avec vélo classique et 6,5 Km avec vélo électrique. A ce jour, le moyen de roulage mis à la disposition des cyclistes est de 267 km avec l'objectif d'atteindre 450 km.

Face à l'essor indéniable de l'usage du vélo sur le territoire de la CAN, cette dernière a mis en place des formules de location longue durée ou de libre-service.

#### *Conclusion :*

- La part modale des déplacements des résidents de l'agglomération est intimement lié à leur lieu de domicile,
- Si sur Niort, la marche, le vélo et les transports collectifs sont bien représentés et offrent une part modale de 50 à 60%, ce n'est pas le cas pour la première et seconde couronnes,
- Pour Niort, les axes les plus fréquentés sont les axes pénétrants avec 10 à 20 000 véhicules/jour, voire 30 000 véhicules/jour pour l'avenue de Paris, 20 à 30 000 véhicules/jour pour le contournement Sud-Est, 22 300 véhicules/jour pour les liaisons avec les autoroutes, 31 000 véhicules/jour vers l'A10,
- Niort a une forte attractivité. C'est aux heures de pointe du matin (7h30 / 9h00 ) ou du soir (16h45 / 18h45) que la congestion est la plus forte, allongeant de fait les temps de parcours. Les points de congestion sont toujours identiques dont le secteur la gare, secteur Mendès-France lié à l'existence d'hypermarché et de nombreux magasins de biens de consommation.

#### **4.2.6.2. L'OAP Déplacement**

Cette OAP est une déclinaison de l'axe 3 du PADD "Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous"

L'OAP traite trois thématiques:

- Le schéma cyclable: grands principes et recommandations techniques en termes de gabarit
- La desserte des opérations urbaines à venir ; les interventions de type rénovation de voies et modification de plan de circulation.
- Le Pôle d'Échanges Multimodal de Niort, en proposant un périmètre à l'intérieur duquel des normes de stationnement seraient moindre.

Orientation 1 : Le schéma directeur des infrastructures cyclables du quotidien.

Pour que ces propositions aboutissent, des ateliers ont été organisés par des référents communaux qui ont permis la co-construction du réseau cyclable de demain en identifiant d'une part les enjeux de desserte et la consolidation des itinéraires permettent d'y répondre, et d'autre part en identifiant les grandes actions à entreprendre afin d'aménager un réseau continu et sécurisé avec une programmation sur les années à venir.

Une concertation personnalisée a été menée auprès de chaque commune afin de déterminer

une programmation selon les souhaits des élus et selon les capacités financières des communes à court terme (2023-2026), moyen et long terme (2026-2029).

Le réseau entre les communes sera augmenté, soit 189 km pour traiter des discontinuités cyclables, pour environ 450 km d'itinéraire cyclable au total.

La maîtrise d'ouvrage et le financement (pouvant aller jusqu'à 100% des coûts en fonction des postes de dépenses) seront portés par la CAN. Dans le cas où des acquisitions foncières seraient nécessaires, les communes pourront acheter en bénéficiant d'un accompagnement à l'ingénierie et d'une participation financière de la CAN à hauteur de 70%.

L'OAP précise le principe d'intervention pour les travaux de création de pistes cyclables ainsi que les principes d'intervention pour l'entretien.

Dans cette OAP, les recommandations du CEREMA sont communiquées ainsi que les définitions et informations techniques pour les équipements suivants : piste cyclable, piste cyclable bidirectionnelle, séparation entre la piste cyclable et la chaussée, la séparation entre la piste cyclable et le trottoir, la voie verte, la bande cyclable, couloir vélos-bus, aménagements cyclables en carrefour, pentes, gabarits et hauteurs de garde-corps sur passerelle.

#### Orientation 2 : Desserte des opérations et plans de circulation.

Cette orientation précise la conception du réseau voirie en distinguant les voies structurantes assurant une fonction circulatoire entre quartiers et les voies de desserte répondant à des usages de proximité. L'organisation et le traitement de ces voies devront permettre une circulation apaisée et partagée, favorable à la pratique de mode actif.

Les principes de hiérarchie du réseau viaire seront appliquées quelle que soit la nature du projet avec une prise en compte d'aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds.

Outre le principe ci-dessus, les principes suivants seront retenus : traitement différencié des voies d'accès à l'opération, connexion des nouvelles voies au réseau existant en évitant le phénomène d'enclavement et dimensionnement de l'emprise des voies en lien avec les chaussées avec une attention particulière pour les entrées et sorties de quartier et les carrefours à créer ou à modifier.

La concertation avec les maires est recommandée pour la conception de nouvelles voiries ou le changement de destination de voirie. Enfin, la conception des giratoires sera privilégiée afin d'offrir des conditions de circulation sécurisées pour les cyclistes et les piétons (principe de l'îlot de refuge).

#### Orientation 3: Le Pôle d'Échange Multimodal de la Gare de NIORT

La gare de Niort occupe une place importante au regard de l'activité tertiaire du pôle niortais et des liaisons majeures avec La Rochelle, Poitiers, Saintes et Paris.

Des travaux de modernisation et d'optimisation du quartier ont été engagés en deux phases : 2021-2025 pour les abords extérieurs et 2026-2030 pour un passage sous les voies ferrées par un décrochement du Boulevard Charles de Gaulle. Ces engagements sont issus d'une réflexion plus large englobant les quartiers adjacents de Goise, des Trois Coigneaux, du Pôle santé de l'Hôpital et de la clinique Inkermann et des liaisons avec le secteur de la Place de la Brèche.

A terme, une boucle de circulation sera créée autour de la gare pour faciliter les mobilités et les accès à la gare.



Ce futur inclut deux phases:

- Une phase dite séquence Est de la gare avec une offre de stationnement plus performante et, en lien avec les besoins actuels des usagers, la création d'un parvis sécurisé et d'une offre nouvelle de mobilités douces. L'opération proposera un aménagement global qualitatif avec une bonne intégration paysagère.
- Une phase dite séquence façade Ouest permettra de faciliter les accès au bâtiment voyageurs par la création d'un parvis sécurisé intégrant les mobilités douces, la reconfiguration et l'augmentation du Pôle d'Echange Multimodal et la reconstitution performante et optimisée du stationnement courte et moyenne durée : capacité pour 104 véhicules dont 4 points de recharge pour des véhicules électriques.

## **4.2.7 La protection du patrimoine bâti et des paysages**

### **4.2.7.1 Les PDA**

Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France s'est saisi de la possibilité d'effectuer la transformation de périmètres de protection des Monuments Historiques en Périmètres Délimités des Abords à l'occasion de la réalisation des documents d'urbanisme. La CAN a donné son accord sur la démarche.

61 bâtiments sont protégés au titre des MH sur le territoire, répartis sur 22 communes.

24 secteurs identifiés comme à fort potentiel patrimonial ont été proposés. Ils concernent 53 MH implantés sur le 19 communes de : Amuré, Beauvoir-sur-Niort, Bessines, Chauray, Coulon, Échiré, Fors, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Magné, Marigny, Niort, Prahecq, Saint-Gelais, Saint-Hilaire-La-Palud, Saint-Rémy, Saint-Symphorien, Val-Du-Mignon, Vouillé.

Les PDA peuvent être communs à plusieurs monuments, ce qui est le cas particulièrement à Niort où les monuments sont assez proches. Un des périmètres proposés à Niort concerne 25 MH et se superpose avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) existant, ce qui permet que les servitudes se confondent. Ce sont celles du SPR, plus contraignantes, qui s'imposeront. Deux autres PDA se situent à Niort : à Saint-Liguairie et Sainte-Pezenne.

Les MH des communes d'Aiffres, Plaine d'Argenson, Saint-Maxire, et le Domaine de Lens à Saint-Symphorien ne sont pas concernés par un projet de création de PDA. Le périmètre de protection de 500 m autour de ces MH y est donc conservé.

Les communes ont délibéré favorablement sur les projets les concernant et la CAN a délibéré favorablement sur l'ensemble des projets de PDA.

Un travail de concertation a été mené à deux niveaux : avec les communes, pour prendre en compte les enjeux locaux et projets et ainsi affiner le périmètre.

Le second travail avec la CAN avait pour objectif que le règlement du PLUi-D comporte des mesures en cohérence avec les exigences en matière de travaux pour assurer la préservation et la valorisation du patrimoine dans les PDA. Cela pourra faciliter la compréhension et la prise en compte par le public de ces éléments et pourra faciliter les démarches pour les travaux courants..

Ainsi le règlement du PLU-D dans la partie IV comporte un chapitre " Promouvoir un paysage bâti de qualité " concernant les secteurs patrimoniaux.

**Dans les PDA, l'avis conforme de l'ABF est requis pour tous les bâtiments, qu'il y ait ou non covisibilité avec le MH.**

Tous ces éléments sont intégrés dans le dossier de présentation établi par le service de l'ABF constitutif du dossier d'enquête.

Ce dossier expose le cadre réglementaire et l'intérêt de la démarche, pour n'inclure dans le périmètre que les ensembles susceptibles de contribuer à la conservation ou la mise en valeur du monument. Cela permet d'exclure les bâtiments pour lesquels l'avis de l'ABF apporte peu de plus-value, principalement le pavillonnaire récent. Ceci limite les démarches pour les propriétaires de ces bâtiments et permet de réduire le temps de réponse aux demandes concernant les bâtiments des bourgs anciens.

Le liste des monuments concernés par commune. Pour chaque PDA, une notice décrit le ou les monuments, les zones bâties et naturelles qui l'entourent, leur intérêt patrimonial et paysager justifiant leur inclusion dans le PDA ou non. Une cartographie du périmètre des 500m en rose et de la proposition de PDA en vert accompagne chacune des notices.

Après approbation, les PDA seront reportés sur le règlement graphique du PLUiD.

Les propriétaires des MH concernés par un PDA ont été informés avant le début de l'enquête par courrier de la Présidente de la Commission d'enquête. Un bilan de cette consultation est annexé au présent rapport.

#### **4.2.7.2 La prise en compte du patrimoine et des paysages dans le PLUiD**

Les documents d'urbanisme qui réglementent les affectations du sol, la localisation des constructions et l'aspect des bâtiments étant des outils majeurs pour l'encadrement de l'évolution des paysages naturels et bâtis, à côté des mesures de protection relevant du code du patrimoine et du code de l'environnement, le PADD comporte, logiquement, de nombreux objectifs concernant le patrimoine bâti et les paysages.

#### ***La présentation du patrimoine bâti et paysager***

Le diagnostic fait état d'un patrimoine naturel et paysager exceptionnel et d'un patrimoine historique riche.

La présentation des paysages distingue **6 unités paysagères** :

- le Marais mouillé poitevin,
- les reliquats boisés de la Sylve d'Argenson,
- la traversée guirandaise bocagère,
- les 5 vallées,
- les plaines ouvertes calcaire,
- le cœur urbain (de Niort).

La description de ces unités concerne les éléments paysagers ainsi que les caractéristiques écologiques. Cette description qui s'appuie sur l'atlas des paysages de Poitou-Charentes est assez inégale. Le Marais mouillé, qui fait l'objet de nombreuses études et protections, labellisé Grand site de France depuis 2010, concerné par l'arrêté préfectoral de protection des arbres conduits en têtards, est assez finement décrit alors que les espaces du cœur urbain de Niort sont très peu caractérisés.

Le chapitre "**patrimoine historique**" du diagnostic concerne les monuments mais aussi les paysages.

Un grand nombre d'entre eux sont protégés :

- les 61 monuments historiques localisés sur 22 des communes de Niort Agglo, dont 27 sur la commune de Niort relèvent du code du patrimoine.
- les 5 sites dont les 3 sites classés du Marais mouillé poitevin, du Rocher de la Chaise à Germond Rouvre et du Chêne Vert à Marigny et les 2 sites inscrits du cimetière d'Aiffres et du Moulin de Rimbault à Beauvoir-sur-Niort relève du code de l'environnement.

Une centaine de zones de préemption de prescription archéologique (ZPPA) sont présentes sur le territoire relèvent du code du patrimoine.

2 Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) existent sur le territoire, à Niort et à Arçais, relevant du code du patrimoine également. L'AVAP de Niort, suivant l'évolution des dispositifs de protection du patrimoine, est devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) en 2016. Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est en cours de définition sur une partie du périmètre de ce SPR.

Une carte localise les différents éléments de patrimoine protégés, (diag A p 85) mais l'AVAP d'Arçais n'est pas cartographiée. Les Monuments Historiques sont figurés sur cette carte. On peut en trouver la liste parmi les servitudes d'utilité publique (document 6.1. du dossier d'enquête)

La présentation du patrimoine faite dans ce chapitre adopte une entrée thématique :

- le centre historique de Niort,
- le Marais Mouillé Poitevin, site naturel, culturel, et paysager exceptionnel,
- un patrimoine religieux et un patrimoine architectural d'une grande richesse,
- des vestiges des activités agricoles et industrielles du passé,
- le patrimoine lié à l'eau,
- le Parc Naturel Régional.

Cette dernière partie met en avant la charte du Parc Naturel Régional, qui met en oeuvre de nombreuses actions pour un urbanisme qualitatif et durable : charte de préconisations architecturales, prise en compte des différentes typologies urbaines des bourgs, villages ou hameaux, proposition de référence pour un habitat «intégré » au Marais poitevin, sensibilisation et assistance architecturale aux porteurs de projets.

Le PNR couvre 18 des 40 communes de l'agglomération niortaise, dont la ville de Niort.

Cette partie du diagnostic qui met en valeur les spécificités du territoire, permettant son rayonnement, note parmi les faiblesses un patrimoine architectural parfois laissé à l'abandon, mais aussi privé et difficilement valorisable.

La partie B du diagnostic qui s'attache à l'organisation du territoire, donne quelques éléments sur l'évolution des formes urbaines, notamment récentes, en lien avec la périurbanisation. Il présente aussi les paysages d'entrée de ville et de limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels.

Le diagnostic indique que des actions de reconquête urbaine destinées à lutter contre l'étalement urbain sont entreprises et présente sous ce titre les différentes formes urbaines :

- Le centre urbain de Niort,
- Les faubourgs de Niort,
- Les centres-bourgs,
- Les centres-villages,
- Les centres-rues,
- Les hameaux,

- Le diffus.

### ***Les objectifs du PADD***

Les objectifs du PADD font référence aux paysages et au patrimoine, vecteurs d'identité et de qualité de vie, de manière très prégnante, associés souvent au patrimoine naturel.

*La longue liste qui suit montre le foisonnement de la présentation des objectifs dans le PADD, certes dûes aux interactions entre domaines pris en compte dans la démarche de développement durable, mais qui peut "perdre" un peu le lecteur.*

Dans l'axe 1 : Une Agglomération à taille humaine :

- **Proposer des lieux d'habitat dans un cadre patrimonial de grande qualité** ; Replacer le cœur d'agglomération comme socle de l'attractivité de Niort Agglo, en ... maintenant un cadre de vie de qualité, notamment en protégeant et en valorisant le Marais poitevin,
- Développer la qualité des ZAE... en recherchant une bonne intégration architecturale et paysagère ; requalifier certains pôles commerciaux,;
- Développer le tourisme par la valorisation et **la promotion des particularités écologiques, paysagères et patrimoniales** du territoire (le Marais poitevin, le Musée du Donjon, le Musée Bernard d'Agesci, le Château du Coudray-Salbart, le Château de Mursay, la Villa Pérochon, la Vallée de la Sèvre niortaise, le Séchoir à Port Boinot...), accompagner la dynamique du Parc Naturel Régional du Marais poitevin dans le respect de ses composantes de haute valeur écologique et paysagère et ses fragilités, développer le « tourisme vert » ...
- Conforter le patrimoine urbain, architectural et culturel comme élément de valorisation du territoire. L'amélioration de l'attractivité et du cadre de vie passe par le renforcement et la mise en valeur des fondements de **l'identité des villes et des bourgs** : leur histoire, leur richesse patrimoniale.
- Faire du **patrimoine bâti remarquable** un vecteur de la qualité territoriale, en protégeant et valorisant le patrimoine architectural et culturel ainsi que la structure historique des communes, vecteur d'identité territoriale, en assurant une requalification du patrimoine remarquable urbain des centralités
- **Agir sur la qualité urbaine**, ... en prévoyant un **encadrement adapté des secteurs patrimoniaux**, en favorisant le maintien et la mise en valeur du bâti ancien, mais aussi **l'intégration dans le tissu ancien des futures opérations de renouvellement et de densification**, en valorisant et protégeant les **linéaires urbains, îlots et quartiers anciens**, des **cônes de vue**, échappées visuelles et des **perspectives** structurantes, en soignant les **entrées de ville** et imposant un urbanisme qualitatif qui participe à valoriser l'image des villes et des bourgs.

Dans l'axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le **cadre de vie**

- Poursuivre un développement qui profite à l'ensemble des 40 communes, sans ignorer les spécificités écologiques, paysagères, économiques, culturelles et les besoins actuels de nos modes de vie.
- Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière, ... en instaurant des **règles de densité et de gabarit en fonction des caractéristiques et des potentialités d'évolution des tissus existants**, en préservant l'identité des quartiers et des bourgs, ... en assurant une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine, en autorisant les

changements de destination des constructions existantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas ... la qualité paysagère du site.

- Organiser les **extensions qualitatives** des entités principales en recherchant et en priorisant **les meilleurs espaces** pour permettre le développement urbain **en continuité des polarités**, en tenant compte, dans les choix et les aménagements de **l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines** existantes et de la **qualité paysagère des entrées de ville**, de l'intégration dans l'environnement sans créer de discontinuités morphologiques et **en respectant les éléments naturels ou urbains**.
- **Favoriser et valoriser les projets innovants** ... en encourageant le développement de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, **prenant en compte** non seulement le bioclimatisme et la performance énergétique, mais aussi **une meilleure qualité architecturale** et l'adaptation au changement climatique.

Axe 4 : Un environnement de **haute valeur écologique et paysagère**, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

**L'enjeu principal du Projet de Niort Agglo est ... de préserver la richesse des paysages du territoire, qui constitue un cadre de vie remarquable**, facteur d'une attractivité résidentielle indéniable tout en permettant la transition environnementale et énergétique.

- **Valoriser un territoire majoritairement rural et agricole**. La place de l'agriculture dans la construction des paysages de Niort Agglo est essentielle. Souvent considéré jusqu'à maintenant comme un espace libre, voire une réserve foncière, l'espace agricole ... a une valeur environnementale et touristique emblématique pour le territoire... C'est à travers celui-ci qu'est perçue la très grande majorité des paysages de Niort Agglo,
- **Favoriser les constructions en adéquation avec l'identité territoriale, patrimoniale et architecturale** ; préserver la variété des paysages agricoles (paysages emblématiques et éléments patrimoniaux identitaires du territoire),
- Lutter contre la banalisation des paysages,... **en conservant une identité paysagère et architecturale locale** garante de la préservation des caractéristiques patrimoniales, en travaillant sur la qualité des entrées de ville et de bourgs et de territoire, **en créant des coupures vertes** et des transitions paysagères et en constituant des espaces « tampons » en conciliant les activités entre elles,
- Proposer une nouvelle relation urbain / rural, ... en mettant en valeur les lieux de respiration ... et les structures paysagères végétales, **en redonnant sa place à l'arbre dans le paysage**, en sensibilisant ... et en accompagnant l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés,
- Préserver et mettre en valeur un **patrimoine paysager et naturel diversifié** : préserver de la pression urbaine, via des mesures de limitation de la consommation de ces espaces, et de protection des paysages remarquables,
- Identifier et faire connaître les paysages emblématiques, identifier les formes urbaines singulières,
- Protéger, préserver et valoriser le Marais poitevin, en mettant en œuvre la Charte du Parc Naturel Régional du Marais poitevin sur les 18 communes de ce périmètre,
- Maintenir et valoriser la place des arbres dans le territoire en préservant les espaces forestiers, ainsi que les massifs résiduels et les bosquets de qualité, en protégeant les haies bocagères et bois du territoire par la mobilisation de différents outils réglementaires, en complément des protections déjà existantes,
- Maintenir et valoriser les paysages d'eau, en préservant les zones humides et leur végétalisation associée, en favorisant la reconquête physique et/ou visuelle des berges, de la

- ripisylve et des espaces de transition.
- **Promouvoir un paysage bâti de qualité.** Niort Agglo n'a pas échappé au phénomène de périurbanisation conduisant à une **banalisation des espaces périphériques** de Niort mais aussi des autres communes du territoire. On assiste ainsi à une standardisation du logement individuel, niant les spécificités architecturales du territoire, notamment sur le modèle d'**espaces pavillonnaires plus ou moins intégrés à leur environnement**. Le projet est de préserver les caractéristiques architecturales, patrimoniales et identitaires du territoire.
- Favoriser un urbanisme économe en espace, limiter strictement l'habitat diffus, imposer une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale des zones d'activités et commerciales et de leurs bâtiments ainsi que leur intégration dans le paysage environnant.
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité en choisissant des essences locales (de préférence non horticoles) pour les plantations non allergènes et faibles consommatrices en eau.
- Limiter les consommations énergétiques et développer **une production d'énergies renouvelables respectueuses de la biodiversité et des paysages** ... en précisant les zones de non développement et de vigilance du grand éolien identifiées dans le SCoT,... en autorisant les centrales solaires ou photovoltaïques au sol sous conditions et en encourageant cette production en complément d'autres usages du sol.

*L'ensemble de ces objectifs, liés directement à la protection du patrimoine et des paysages, à leur évolution harmonieuse ou à leur participation à l'attractivité du territoire, au cadre de vie et à l'intégration des besoins des activités humaines, portent une ambition forte de qualité des espaces naturels et bâtis en lien avec la valorisation de l'identité du territoire.*

*Le règlement graphique, le règlement littéral et les mesures encadrant les OAP doivent tenir compte de ces ambitions et leur permettre une réalisation concrète.*

### ***Le règlement graphique***

Les éléments de paysage bâti ou naturel à protéger sont identifiés sur les plans.

Pour le **patrimoine bâti** :

- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : les édifices bâtis, les éléments de petit patrimoine local, les édifices culturels (particulièrement les cimetières protestants), les ensembles bâtis singuliers, les éléments de petit patrimoine local (particulièrement les murets) et les ensembles bâtis.
- les Monuments Historiques (MH) classés et inscrits ainsi que leurs périmètres de protection.

Les modalités de protection sont précisées dans le règlement littéral (p124). Toute modification de est soumise à Déclaration Préalable et toute démolition partielle ou totale soumise à Permis de Démolir. Les travaux doivent permettre d'assurer leur conservation.

Les murs et murets doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance et d'une restauration.

Les venelles font l'objet de règles particulières : conserver l'étroitesse de la voie, les murs en moellons en bordure de venelle ...

*Les périmètres de protection des MH reportés sur les plans sont les périmètres des 500m actuellement en vigueur. Les 24 projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) mis à l'enquête avec le PLUiD ne sont pas représentés sur les plans, mais sont annexés. Ils le seront après*

*validation.*

Le bourg de Saint-Hilaire-la-Palud et le village de La Garette à Sansais figurent parmi les ensembles bâtis cartographiés (quadrillage) et sont considérés comme “secteurs patrimoniaux” dans le règlement littéral.

*Les périmètres des Sites classés et sites inscrits et des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Arçais et Niort ne sont pas reportés sur les plans de zonage du PLUi-D mais le sont sur les Plans des Servitudes.*

Pour le **patrimoine naturel, sont cartographiés** :

- Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les haies, les vergers, vignes, marais, tourbières, les espaces paysager à préserver.
- Les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), qui relèvent de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, sont également cartographiés. Les boisements, généralement de plus grande ampleur, qui relèvent du Code Forestier forment une sous-zone des zones naturelles, Nf, repérée par une trame.

Le règlement littéral précise les modalités de gestion de ces éléments (p125).

Les haies doivent être protégées. Cependant, en cas de suppression, ceci doit être compensé par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences végétales adaptées. En zone Naturelle ou Agricole, dans un rayon de 200 mètres autour de l'élément impacté, en zone Urbaine ou A Urbaniser, sur l'unité foncière ou dans un rayon de 500 mètres.

Les **alignements d'arbres existants et les arbres remarquables** ne peuvent être abattus, sauf pour des raisons de sécurité ou si leur état sanitaire, dûment expertisé, le justifie. En cas d'abattage, un remplacement doit être étudié. Le remplacement d'essence est admis pour prendre en compte le changement climatique. La conservation des têtards est prévue pour l'ensemble du territoire de la CAN Cette disposition vient compléter l'arrêté préfectoral de protection de biotope qui concerne le Marais poitevin.

Dans les espaces Boisés Classés (EBC) les changements d'affectation sont interdits. Les coupes d'entretien sont autorisées, sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions.

### ***Le règlement littéral***

Le règlement littéral présente les mesures qui encadrent les occupations du sol en distinguant les dispositions qui sont communes à toutes les zones, puis celles qui sont spécifiques à chacune des zones et enfin celles destinées à répondre aux objectifs spécifiques du PADD.

*Ce découpage fait le lien entre certains objectifs du PADD et les restrictions ou conditions définies dans le règlement, ce qui peut aider à leur compréhension et à leur acceptation mais réparti dans l'ensemble du document les éléments à prendre en compte pour connaître ce qui est autorisé ou non sur une parcelle, ce qui est complexe pour le lecteur.*

En matière de prise en compte du patrimoine et des paysages, le règlement comprend **des zonages spécifiques pour les secteurs les plus sensibles et des mesures générales** qui visent notamment l'insertion des nouveaux quartiers dans les tissus bâtis existants. **Les OAP** comprennent

des dispositions générales et des dispositions spécifiques.

**Les secteurs considérés comme devant faire l'objet d'une attention particulière en matière de patrimoine bâti et/ou de paysages** sont réglementés dans la partie Dispositions particulières pour répondre aux objectifs du PADD.

Les secteurs patrimoniaux recouvrent dans cette partie les PDA des MH, les cœurs de bourg de Saint-Hilaire-La-Palud et de la Garette à Sansais. Les dispositions de cette partie du règlement ont été étudiées avec les services de l'UDAP, et sont assez détaillées, notamment pour les travaux sur des bâtiments existants. Pour les espaces relevant du code du patrimoine, (SPR, PDA et périmètres des 500 m des MH), l'avis de l'ABF est requis.

On trouve également des secteurs patrimoniaux ou paysagers, encadrés spécifiquement pour leur intérêt ou leur fragilité, dans les dispositions applicables par zone (III). Ce sont les zones urbaines, agricoles ou naturelles portant l'indice "p" ou "r": UVp, Ap, Ar, Nr.

Les zones UV correspondent aux villages identifiés dans le SCoT. En zone UVp, "il est attendu une haute qualité environnementale et paysagère pour tout projet d'aménagement et de construction". Le règlement ne stipule pas d'élément de réglementation plus précis. Par rapport aux zones UA, UB et UC, seule la hauteur des constructions est limitée (à 6 m comme pour la zone UV) et la dérogation qui permet d'atteindre la hauteur d'une construction existante voisine s'applique également. Il est précisé que la zone UVp correspond au secteur de La Petite Moucherie à Niort "qui est un secteur à protéger".

La Zone Agricole comprend deux sous-zones distinguées pour porter une attention particulière au patrimoine :

- Ap (zone agricole protégée), "secteur à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant" (Trame Verte et Bleue, Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ...)
- Ar "Secteur patrimonial remarquable".

En Zone Naturelle, est également distinguée une zone Nr dénommée également "Secteur patrimonial remarquable".

*La dénomination de ces derniers secteurs, identique à celle des secteurs du règlement graphique (concernant des zones U), peut provoquer des confusions. De plus elle est très proche et possède le même acronyme (SPR) que les Sites Patrimoniaux Remarquables définis par le Code du Patrimoine. Il serait opportun d'adopter une autre dénomination.*

Par rapport à la zone A, en zone Ap : seules les extensions des ouvrages liés à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés (pas de création) ; les logements de fonction nécessaires à l'exploitation ne sont autorisés que dans le cas de relocalisation ou de regroupement. ; la création des constructions et installations (coopératives agricoles, locaux et installations de diversification agricole ou pour les campings à la ferme) ne sont autorisés qu'à condition de réduire les impacts au strict nécessaire, et le cas échéant, d'apporter des mesures de compensation si les impacts n'ont pas été suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Il en est de même pour l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes. Pour la création de serres, sont nécessaires, une implantation et une volumétrie adaptées au site, au paysage et à l'environnement, le maintien et le renforcement de la structure végétale existante, la création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage autour du site, une hauteur limitée à 4 mètres, une limite d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 4 mètres pour les bâtiments.



Les zones Ar et Nr font partie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), secteurs pour accompagner et encadrer les projets en milieu sensible. Y sont autorisées l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions et installations liées à l'entretien, à l'aménagement et aux extensions des bâtiments présents sur le secteur. L'emprise au sol autorisée est limitée à 300 m<sup>2</sup>. La hauteur est limitée à 7,50 mètres au point le plus haut. Dans le cas d'une extension, il sera autorisé un dépassement de la hauteur maximale si le bâtiment existant la dépasse, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant. Comme pour l'ensemble des zones A et N, les nouveaux logements ne sont autorisés que dans les cas de changement de destination.

### Les Mesures générales

Pour atteindre les objectifs du PADD, les mesures générales, qui s'appliquent à toutes les zones, sont définies pour que les constructions ne portent pas atteinte "au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales".

Les mesures sont présentées par type de construction et portent sur l'implantation et la volumétrie, les couleurs (couleurs criardes et foncées interdites), les façades, les toitures, les annexes. Pour les bâtiments d'habitation, des précisions sont données sur la notion d'architecture contemporaine ; pour les bâtiments agricoles, une volumétrie simple et compacte, aussi basse que possible est préconisée ainsi que le recours à des plantations pour l'atténuation visuelle des volumes des bâtiments. Pour les bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux, il est demandé de privilégier les matériaux pérennes (bois, béton, verre...), de limiter les voies de circulation, et la végétalisation des espaces libres de construction, d'aménagement, de circulation, de stockage et de stationnement est imposée.

Pour les projets de bâtiments d'intérêt public, il est simplement précisé qu'ils doivent être exemplaires, notamment en termes d'intégration paysagère et de respect de l'environnement mais aussi en termes de désartificialisation, végétalisation, gestion des eaux, équipements, mobilité, énergies renouvelables, luminaires, chauffage, ventilation...

*Les préconisations ou obligations sont peu précises : "respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle locale", "les toitures doivent s'intégrer au paysage environnant et aux formes traditionnelles", "les pentes et les matériaux des toitures à créer doivent s'harmoniser avec la composition", "les baies doivent s'intégrer à la façade".*

*Elles font référence à l'architecture traditionnelle locale qui n'est pas décrite, qui n'est pas distinguée entre les différentes zones de l'agglomération. Ceci peut entraîner des difficultés de compréhension pour les demandeurs et des difficultés pour les services instructeurs.*

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, des plantations doivent être effectuées : "Des arbres et arbustes doivent être plantés dans chaque projet, sauf impossibilité technique. Ils doivent être d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage" ... "suffisamment loin des façades pour apporter un ombrage sans pour autant bloquer la vue, et suffisamment loin de la voirie, pour ne pas gêner la circulation des véhicules." Au moins quatre essences devront constituer les haies, en mélangeant caducs et persistants (p36).

*Cette disposition peut créer une rupture avec la végétation traditionnelle, les persistants étant surtout employés dans les parcs. Il vaudrait mieux introduire en mélange des feuillus, des semi-persistants comme des charmes qui perdent tardivement leurs feuilles, et parmi les persistants, le chêne vert.*

La question des **clôtures** fait l'objet d'un traitement distinct dans cette partie sur les mesures

générales. Il est stipulé que tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété. Les clôtures végétales, ... sont partout autorisées sous condition de respect des essences adaptées au sol, au climat et au paysage et ... les clôtures végétales sont préférables. Une liste des essences recommandées et une liste des essences interdites sont annexées au règlement.

Les enduits sur murs autres que moellons doivent avoir un aspect lisse. Les enduits sur murs en pierre, doivent être de couleur ton pierre, affleurants et sans surépaisseur. La surélévation des murs en pierre doit être en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé...).

La hauteur des clôtures est précisée en fonction du zonage et de la position (limite sur voie ou limite séparative). En limite de zone A et N, les clôtures doivent être composées d'une haie de 2m d'épaisseur minimum. Des dispositions différentes pourront être retenues selon la topographie ou pour conserver des éléments végétaux.

*Bien que cela relève du code rural et s'impose, il aurait été bon de rappeler les règles en matière de plantation. Implantée en limite séparative la haie peut avoir une hauteur supérieure à 2m. Cela nécessite l'accord des deux propriétaires. Elle pourrait dans ce cas avoir une emprise de 1m sur chaque propriété. Si la haie est implantée sur la parcelle bâtie, un recul minimum de 0,5 m est requis, pour une haie limitée à 2m de haut. Pour une hauteur plus importante, le recul est de 2 m. Avec la largeur imposée, la haie nécessite une bande de 2,5 m à 4m dans la parcelle. Pour les terrains de petite taille, les haies risquent d'être de hauteur réduite et de ne pas jouer le rôle attendu.*

Des obligations de plantation (coefficient de biotope) sont définies pour les constructions nouvelles, en zones U et AU, sur les terrains de plus de 5000 m<sup>2</sup> ou en cas de division parcellaire si un des lots excède 660 m<sup>2</sup>. Les parcelles de moins de 150 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à obligation.

Le développement des plantations de haies et d'ensembles boisés est préconisé. Il est indiqué que les surfaces libres de construction doivent être plantées au maximum et des indications sont données pour favoriser le rôle bioclimatique des arbres.

*Bien que les plantations puissent participer à l'insertion paysagère des constructions, ces mesures sont présentées avec un objectif environnemental et énergétique plus que paysager.*

### **Les dispositions par zones**

Les dispositions applicables par zones précisent pour chacune d'elles les occupations du sol possibles, les hauteurs des bâtiments, les distances aux limites.

*Les zones AU, au contact de l'habitat ancien et des espaces agricoles ou naturels peuvent avoir un impact très important sur les paysages.*

Le règlement indique simplement pour les **zones 1AUH** : "Ces zones doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants, mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg."

*L'encadrement spécifique paraît donc assez faible d'un point de vue paysager.*

**Les zones AU** destinées à accueillir des opérations d'ensemble, font l'objet d'OAP qui définissent des mesures générales et pour certaines des mesures particulières, sous forme de fiches (OAP dites par secteur).

Le projet doit être compatible avec les OAP. La conformité n'est pas exigée, comme elle l'est avec

le règlement. L'introduction du document OAP Habitat précise qu'il s'agit de "décrire les qualités souhaitées de l'espace public ainsi que la vocation du site dans l'optique de le lier le mieux possible à son environnement".

Pour la composition urbaine, il est souhaité que soient développées de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes. (p26).

Les recommandations pour faciliter l'intégration paysagère concernent la **volumétrie** : sur les pentes avec une forte visibilité à l'échelle de la ville, les constructions doivent organiser une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes pour limiter leur impact sur le grand paysage.

Une attention particulière est accordée aux **limites** du secteur de projet pour lutter contre la banalisation des paysages et pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant la continuité des éléments existants (continuité du bâti, des jardins...) ou en laissant les fonds de parcelles libres de constructions lorsqu'ils sont en contact avec des espaces Naturels ou Agricoles.

Le linéaire de haies, quand il est détérioré, devra être renforcé, reconstitué ou compensé pour ses effets attendus sur la biodiversité, la préservation des continuités écologiques et la qualité paysagère.

Les **OAP Economie (5 dont 1 mixte), Équipements publics (3 dont 1 mixte) et Urbanisme commercial** mentionnent à de nombreuses reprises la qualité architecturale et l'intégration paysagère.

Une amélioration de la qualité urbaine est attendue par le recours à des matériaux qualitatifs pour le traitement des façades, la présence du végétal pour le traitement des espaces extérieurs et des limites parcellaires, particulièrement en entrée de ville et le long des axes de mobilité.

*Seuls 3 équipements publics font l'objet d'OAP alors que la liste des Emplacements Réservés en comporte une trentaine d'autres.*

43 zones AUH faisant l'objet d'un OAP sont situées dans des secteurs protégés : 1 dans le site inscrit du Marais poitevin (OAP de la Moucherie), et 42 dans les périmètres de protection des Monuments Historiques. Les périmètres pris en compte n'intègrent pas les projets de PDA. Leur nombre devrait être moins important. L'actualisation est à faire.

92 zones AUH concernent des zones de préemption de prescription archéologique (ZPPA), qui sont très nombreuses sur le territoire.

*Le cas de l'OAP de La Moucherie, située dans le site classé du Marais poitevin, mais aussi sur un corridor de biodiversité, dans un espace qui présente un enjeu fort décrit, dans la fiche de l'OAP TVB, interroge. La densité d'habitat prévue ainsi que le nombre de logements (75) ne semblent pas compatibles avec la protection de l'intérêt patrimonial et paysager de ce site.*

## **Conclusion**

*Le PADD porte une ambition forte en matière de mise en valeur du patrimoine et des paysages, en faisant un des fondements de la qualité de vie, de l'attractivité et de l'identité du territoire.*

*On peut noter l'important travail d'inventaire des éléments de patrimoine bâti (murs et murets particulièrement) et de structuration végétale des paysages (haies, arbres remarquables). Cependant le règlement du PLUiD semble sur bien des points trop imprécis pour permettre une évolution harmonieuse des paysages, notamment urbains et villageois.*

*Le règlement, quand il ne demande pas l'intégration paysagère, la qualité architecturale ou une attention particulière sans plus de précision, fait référence au bâti voisin ou aux couleurs et formes de l'architecture locale (p20). Or le bâti et les paysages des différents espaces ou unités paysagères de l'agglomération n'ont pas été suffisamment décrits dans le rapport, leurs caractéristiques à conserver ou sur lesquelles s'appuyer pour une bonne insertion paysagère ne sont pas définies.*

*La réalisation d'un plan de paysages à l'échelle de l'agglomération serait nécessaire pour disposer de ces éléments tant au niveau du bâti que de l'utilisation des végétaux. Dans l'attente, il serait utile d'annexer au règlement les documents déjà disponibles portant des préconisations, par exemple pour les communes du Marais poitevin. En effet, même si ces communes font partie du site classé, celui-ci ne comprend pas les centre-bourgs, qui ne disposent pas tous d'autres protections.*

*La volonté d'admettre des formes contemporaines, ce qui est prévu en dérogation aux mesures du règlement, ne peut être un motif pour se doter de mesures trop floues.*

*Les lieux d'extension urbaine sont annoncés comme ayant été choisis en fonction de l'insertion dans les enveloppes urbaines. Ces choix ne sont pas présentés. Les choix de localisations des coupures vertes ne le sont pas non plus.*

#### **4.2.8. La protection du patrimoine naturel**

Cette thématique est mise en avant dans l'axe 4 du PADD "un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique".

La préservation des paysages du territoire est notée dans cet axe, tout comme l'importance de l'activité agricole.

Le patrimoine naturel est intégré aux objectifs 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié et le 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité du PADD.

La fiche sur l'objectif 4.2 se concentre principalement sur le territoire du Marais poitevin. La fiche 4.4 est plus générale.

La thématique de l'eau est abordée dans cette fiche avec pour notion "la préservation de la ressource en eau en limitant l'artificialisation et luttant contre les pollutions des sols. La reconquête écologique des bassins versants est également citée.

La biodiversité est citée dans la préservation et la valorisation de la biodiversité en cohérence avec la Trame Verte et Bleue ainsi que dans la protection de la richesse écologique du territoire (préservation des espaces boisés, haies, zones humides et ripisylves, choix d'espèces locales).

Dans le règlement, le patrimoine naturel est largement pris en compte. Sont ainsi notés :

- La mise en place d'un coefficient de biotope
- L'accompagnement de l'ensemble des acteurs locaux dans la plantation de haies et d'ensembles boisés
- L'aménagement d'espaces communs végétalisés
- La préservation de la faune et de la flore

Les 48 zones AUH faisant l'objet d'une OAP et situées dans des réservoirs de biodiversité font l'objet d'une fiche présentant les enjeux écologiques à prendre en compte. Pour certaines d'entre elles, les prospections de terrain n'ont pas été réalisées. Ce travail reste à faire.

### ***Zones Humides***

Les zones humides ont été identifiées et protégées dans le règlement avec pour principe d'inconstructibilité.

La zone humide identifiée par le FMA a été choisie pour la Trame Verte et Bleue. Les zones humides identifiées par Niort Agglo dans le cadre d'inventaires communaux sont également citées dans les documents. De manière plus anecdotique, des zones humides ont été identifiées dans le cadre de la ZAC de Magné.

### ***Trame Verte et Bleue***

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire. Sur le plan conceptuel, une TVB est constituée de deux composantes : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relie (article L. 371-2 du Code de l'Environnement).

Les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques (TVB) sont protégés dans le règlement. Sont recensés :

- 23 405 ha de zone naturelles
- 27 122 ha de zone agricole protégée

Elle s'inscrit dans une démarche transversale du fait de la multifonctionnalité des espaces qui la constituent et interagit donc avec de multiples facettes d'un projet de territoire. En travaillant sur la gestion des eaux, les liaisons douces ou les espaces naturels urbains par exemple, les enjeux de la biodiversité sont abordés et doivent ainsi orienter le projet de territoire.

Une OAP Trame Verte et Bleue (TVB) a été rédigée pour réglementer de manière générale :

- L'intégration de la végétation dans les projets en la maximisant
- L'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments
- L'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines
- La trame noire liée à l'éclairage nocturne
- La perméabilité des clôtures
- Le calendrier d'intervention pour les travaux
- Les plantes exotiques envahissantes

Pour les zones d'urbanisation future (AUH), 47 OAP TVB sont réalisées, présentant des orientations spécifiques à chaque secteur.

#### **4.2.9. La performance énergétique**

La consommation énergétique qui s'élève à 3423 Gwh en 2014 a globalement chuté de 5,6%. Cette chute de consommation concerne essentiellement deux secteurs, à savoir d'une part l'agriculture pour 43,28% et d'autre part -15,21% pour le secteur tertiaire.

La précarité énergétique a fortement augmenté entre 2011 ( 5500 ménages exposés) et 2021 (8058 ménages exposés). Ainsi, le taux de précarité énergétique concerne 14,1% des ménages.

Au regard de la répartition de consommation par type d'énergie, l'énergie la plus consommée provient des produits pétroliers (53%) directement liée à la dépendance des transports aux carburants traditionnels (41%)

Au regard de la répartition par usage, l'usage thermique représente 37% de l'énergie consommée sur le territoire. Les usages thermiques et électriques sont principalement imputables aux secteurs "résidentiels" et "tertiaires". Le résidentiel se positionne au deuxième rang avec 1007 GWh pour cause de chauffage essentiellement (716 GWh soit 71% de la consommation consommée dans le secteur résidentiel), d'autant que des maisons individuelles construites avant 1975 (54% du parc résidentiel) ou des logements plus anciens sont mal isolés: phénomène des passoires thermiques. Ainsi, 39 820 maisons individuelles (77% du parc) concentrent 880 GWh, soit 87% de la consommation énergétique du secteur résidentiel, mais 58% de cette consommation est induite par les logements anciens.

Le secteur des transports est le plus gros consommateur avec 41% de l'énergie (1397 GWh), dû essentiellement au positionnement de Niort lieu d'intersection des axes A10 / N10. Dans cette consommation de 1397 GWh sont inclus 188 GWh , directement liés au transport individuel domicile /travail étant donné que 81% des actifs utilisent leur véhicule personnel.

Il est à noter que le parcours journalier moyen de ces actifs est de 17 km. Donc, vu la faible distance journalière parcourue, il y a nécessité à développer le covoiturage, l'utilisation des transports en commun, le principe du "Pédibus" pour amener les enfants à l'école, etc,.....

Au troisième rang, avec 539 GWh, nous trouvons le secteur tertiaire qui une activité spécifique de la Communauté d'Agglomération du Niortais, dont son fort développement est dû à l'implantation des compagnies d'assurances et d'entreprises connexes en informatique et qui utilise 36% de la consommation énergétique. Ainsi pour les bureaux, les enjeux de maîtrise énergétique reposent sur la maîtrise de la consommation en électricité et en chauffage (41% et 43% de la consommation) Nous retrouvons les mêmes enjeux pour les commerces.

Pour le secteur industriel (62 établissements de plus de 10 salariés), l'énergie la plus consommée est l'électricité (47% de la consommation) pour la force motrice et le gaz naturel (29% de la consommation) dans des process à fins thermiques.

Enfin, le secteur agricole consomme 134 GWh soit 4% des consommations de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Cette consommation est représentée par le fioul pour les engins mécaniques (66%) et par l'électricité (33%) pour l'irrigation, la conservation des grains, les bâtiments d'élevage, le séchage, la distillation et les serres.

#### **4.2.9.1 Les énergies renouvelables.**

##### ***Le Bois***

Le bois est destiné en majorité à la production de chaleur soit sous forme de bûches pour les particuliers, soit sous forme de plaquettes ou granulés pour les particuliers mais surtout pour les 26 unités d'une puissance globale de 2731 kW.

Le problème essentiel de la filière bois est qu'elle n'arrive pas à équilibrer les 60 070 tonnes mobilisées contre les 28 260 tonnes mobilisables sur le territoire niortais (Taux de récolte égal à 213%) Par rapport à cette situation, la filière bois a essayé de s'organiser au sein du Centre d'Initiative pour Valoriser l'Agriculture en Milieu rural (CIVAM), mais par manque de compétitivité du bois produit (Qualité/Prix), cette initiative n'a pas abouti.

Contrairement aux feuillus, les résineux disposent encore d'une marge de gisement mobilisable. Le potentiel bois, en local, est déficitaire,

##### ***L'Éolien***

Le nombre de projets éoliens ayant abouti sur la Communauté d'Agglomération du Niortais est faible étant donné la nature du tissu urbain et les zones protégées par des sites Natura 2000 ou en lien avec le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin qui a entrepris un travail cartographique des zones de vigilance et d'exclusion de projets éoliens (mâts supérieur à 50 mètres). De plus, se pose le problème de l'acceptabilité des riverains craignant une pollution sonore et un risque de décote de leurs biens immobiliers en cas de revente, même si ce dernier point n'est, semble-t-il, pas totalement fondé.

A ce jour, deux projets ont abouti:

- Le projet du parc éolien du Breuillac par arrêté préfectoral du 27 septembre 2019, car étant éloigné des centres ville de La Rochelle et de Niort, mais aussi avec des contraintes précises concernant la nuisance sonore, à savoir arrêt de l'installation en cas de dépassement des seuils sonores, utilisation de pâles avec serration et création d'une commission locale.
- Le deuxième projet est situé sur les communes de Beauvoir-sur-Niort et Plaine d'Argenson. Ce projet avait été scindé en deux (4 + 6 éoliennes) afin d'éviter le risque d'enfermement dans la Plaine de La Courance, même si ce projet se trouvait dans une zone favorable du Schéma Régional.

Le projet du PLUi-D dans son règlement sépare les projets éoliens en trois catégories:

Le grand éolien dont la hauteur du mât est supérieure à 50 mètres. Le règlement l'interdit sur le territoire sauf pour un remplacement partiel ou pour une augmentation de rendement avec les mêmes mâts pour diminuer les émissions de CO2 ou pour réduire les coûts d'exploitation et sous réserve du respect d'une distance de 1 000 mètres de toute habitation existante ou de toute zone d'habitat identifié dans le plan de zonage du PLUi-D (UA, UB, UV, 1AUH et 2AUH)

L'éolien dont le mât est compris entre 12 et 50 mètres ne pourrait pas s'implanter dans les "Zones de non développement et de vigilance du grand éolien", mais uniquement en zone Agricole sans indice et sous réserve d'une hauteur limitée en bout de pale à 50 mètres.

L'éolien dont la hauteur du mât est inférieur à 12 mètres pour lequel, comme notifié dans le SRADET, la législation est beaucoup plus souple, sous réserve du respect d'une distance de toute

limite d'unité foncière au moins égale à 1,5 fois la hauteur de la pale.

### ***Le Solaire***

Même si la production d'électricité renouvelable est liée principalement au photovoltaïque, cette dernière étant passée de 11 Gwh en 2014 à près de 16 Gwh en 2019, il est à noter que:

- Les projets photovoltaïques devront se porter prioritairement sur des sols déjà artificialisés.
- Une grande vigilance sera apportée à l'agri-voltaïsme afin de s'assurer de la vocation agricole des terrains concernés et que le revenu secondaire généré par l'agri-voltaïque n'efface pas le revenu principal de l'activité initiale agricole.

*Les mesures prises pour que les bâtiments accueillant des productions photovoltaïques soient obligatoirement clos au minimum sur trois côtés vont dans ce sens.*

Dans tous les projets, il faudra tenir compte de l'impact paysager qui devra être minimisé par :

- Une implantation et une volumétrie adaptées au paysage, au site et à l'environnement,
- Le maintien et le renforcement de la structure végétale existante,
- La création de plantations constituées d'essences adaptées au sol, au climat et au paysage,

*Pour les grandes surfaces et l'ensemble des zones industrielles ayant de grandes surfaces de toiture, il aurait été judicieux de prescrire, lors d'une importante remise en état de bâtiments, la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture, pour au moins 50% de la surface. La même prescription devrait être soumise aux constructions neuves.*

La mise en place d'ombrières surtout sur des zones de parking est une possibilité intéressante de générer de l'électricité. Le règlement comprend des dispositions pour leur intégration paysagère et la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.

*En conclusion, par rapport à l'éolien et au solaire, il faut rappeler que le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) fixe pour 2030 une production de 52% d'énergie renouvelable en multipliant par un coefficient de 2,5 la puissance installée pour l'éolien et le photovoltaïque solaire. De plus, le PCAET obligatoire pour toute intercommunalité à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants doit être perçu comme une opportunité permettant d'anticiper les problématiques climatiques, énergétiques et sur la qualité de l'air tout en adaptant le territoire aux changements climatiques et lutter contre les dérèglements des écosystèmes.*

### ***L'hydraulique***

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier de présentation, il est à noter qu'à ce jour à Port Boinot, il existe une installation hydro-électrique de type micro-centrale.

*Même si le potentiel de développement de l'énergie hydraulique semble fortement limité au regard du relief doux et de la nature du réseau hydraulique, la production d'électricité par la voie des micro-centrales équipées de passe à poissons aurait pu être évoquée, car il existe de nombreux biefs le long de la Sèvre Niortaise. Cette réutilisation correspondrait pour partie à celle déjà en usage par le passé en lien avec des minoteries ou le traitement des cuirs.*



## ***La méthanisation***

La méthanisation est un procédé intéressant qui produit du biogaz pouvant être valorisé par la production d'énergie électrique et de chaleur ou être injecté dans le réseau gaz naturel. Ce procédé biologique produit également un fertilisant, le digestat, pouvant être épandu directement selon un plan d'épandage ou commercialisé comme engrais.

Le territoire dispose d'un bon potentiel de développement de cette filière notamment grâce à des ressources méthanisables issues pour l'essentiel du monde agricole, à savoir 110575 tonnes d'effluents agricoles (lisiers + fumiers) et 30881 tonnes de résidus de culture, soit 62% du tonnage de la ressource. Deux installations de méthanisation agricole en cogénération sont installées à Prahecq et Prin-Deyrançon et trois projets à l'étude.

*Pour un meilleur fonctionnement, les méthaniseurs peuvent avoir recours à des cultures intermédiaires à vocation énergétique. Celles-ci ne sont pas sans inconvénient, particulièrement en matière de consommation d'eau. Les projets doivent donc être appréciés au cas par cas avec vigilance, dans toutes leurs dimensions.*

## **4.2.10 La réduction des risques**

### **4.2.10.1. Les Risques inondations**

La présence de la Sèvre et de ses affluents, le Lambon et le ruisseau de Romagné, entraîne un risque d'inondation lors de leurs crues. L'évaluation environnementale note que chaque commune du territoire a été concernée par au moins un arrêté de catastrophe naturelle lié à des inondations ou coulées boue. Ce risque est majoritairement lié aux débordements des cours d'eau mais aussi aux ruissellements des eaux pluviales en secteur urbain ou à la remontée de nappes souterraines.

Dans le Marais poitevin, les zones d'expansion des crues étant très larges, celles-ci sont lentes. La montée des eaux et le risque inondation sont liés particulièrement à des remontées de la nappe.

Pour protéger les populations et les biens, la délimitation des zones inondables et la détermination des niveaux d'eau sont importantes. Ce travail est réalisé pour les crues centennales dans le cadre des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi).

Ces documents définissent des zones inconstructibles ou constructibles sous condition, en distinguant trois types de zones en fonction de l'intensité du risque et de la nature déjà densément bâtie ou non du secteur. Les PPRi s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent leur être annexés. S'il y a contradiction entre les zonages, ce sont ceux du PPRi qui doivent être appliqués.

Le PPRi lié à la Sèvre et à ses affluents sur la commune de Niort a été approuvé le 3 décembre 2007.

Le PPRi lié à la Sèvre en amont de Niort, approuvé le 21 mars 2017, concerne les communes de Sciecq, Saint-Maxire, Echiré, Saint-Gelais, Chauray.

Le zonage de ces PPRi est reporté sur le règlement graphique du projet de PLUi-D.

Le PPRi lié à la Sèvre en aval de Niort (Marais poitevin), arrêté mais non encore approuvé, concerne les communes de Bessines, Magné et Coulon. Le zonage du PPRi n'est pas tracé sur les

plans du projet de PLUi-D. Après approbation, il devra être annexé au PLUi-D par arrêté de mise à jour.

Les risques inondation pour les 5 autres communes du Marais poitevin (Sansais La Garette, Le Vanneau-Irleau, Arçais, Saint-Georges-de-Rex et Saint-Hilaire-la-Palud) ont été étudiés dans le cadre des études préalables au PPRi, mais il n'a pas été jugé opportun d'inclure ces communes dans un PPRi. Ces études ont permis d'actualiser les atlas des zones inondables existants. Ces éléments ont été intégrés au PLUi-D pour les 8 communes du Marais.

Les Plans de Gestion des Risques Inondation (PGRI), élaborés à l'échelle des grands bassins hydrographiques, ont pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations. Ils définissent, pour 6 ans, les actions à mettre en œuvre pour réduire la vulnérabilité, gérer l'aléa, organiser la gestion de crise et développer la culture du risque. Le PLUi-D doit être compatible avec les objectifs des 2 PGRI qui concernent son territoire : celui du bassin Loire-Bretagne et celui du bassin Adour-Garonne.

Ces deux documents présentent naturellement des objectifs communs ou proches :

- préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues,
- aménager le territoire en tenant compte du risque et réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable (Loire-Bretagne) ; Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires (Adour-Garonne),
- se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Le PGRI Loire-Bretagne comprend également l'objectif : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale.

Celui du bassin Adour-Garonne inclut l'objectif global : Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques...)

L'évaluation environnementale détaille les mesures du PLUi-D concourant à l'atteinte de ces objectifs :

- participer au ralentissement dynamique de l'eau le plus en amont possible du bassin versant, afin de reconquérir le fonctionnement naturel des cours d'eau et des milieux aquatiques et de permettre l'étalement de l'eau en cas de crise (obj 4.4 du PADD),
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle pour réduire les risques d'inondation, incluse dans le règlement,
- le limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment par l'utilisation de matériaux drainants prévue dans les OAP ; l'aménagement des espaces collectifs de façon à stocker temporairement l'eau,
- l'intégration des zonages et règlements des PPRi. Pour la prise en compte du changement climatique, sont mentionnés : le bioclimatisme, la performance énergétique et l'adaptation au changement climatique, ainsi que le recours aux énergies renouvelables, ainsi que le développement des mobilités douces qui font partie des orientations du LUi-D et sont intégrées dans son règlement.

La prise en compte des évolutions démographiques est présentée par l'évaluation environnementale comme réalisée par le scénario démographique décrit dans le PADD, qui met en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire.

L'évaluation environnementale conclut à la compatibilité du PLUi-D avec les PGRI.

Considérant le projet de PLUi-D, l'évaluation environnementale, identifie 6 Secteurs

Susceptibles d'être Impactés (SSI) par les zones inondables, en dehors des communes faisant l'objet de PPRi : les zones AUH d'Amuré, Fors, Marigny, Villiers-en Plaine et les STECAL de Prahecq et Val du Mignon. Les zones susceptibles d'être impactées sont très réduites, au niveau des voiries ou en bordure de zone. Il est précisé que les OAP des zones AUH prennent en compte ces risques. Les zones des STECAL susceptibles d'être impactées sont des espaces non artificialisés, plantés.

#### **4.2.10.2. Les Risques technologiques**

D'autres risques sont liés à l'activité industrielle et à plusieurs niveaux dans leurs différentes activités sans oublier d'intégrer les transports pour les flux amont et aval.

*La notion de risques chimiques entraînant une pollution atmosphérique ou du milieu naturel par un retournement de citerne n'est pas indiquée alors que la Communauté d'Agglomération du Niortais est traversée par l'autoroute A10, autoroute majeur dans la liaison Nord-Sud Europe.*

Sur la Communauté d'Agglomération du Niortais, il existe 144 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et soumises à déclaration ou à autorisation. Certaines sont classées SEVESO.

La répartition de cet ensemble industriel est la suivante :

- 144 installations classées, dont 69 sur dans la ville de Niort,
- 30% des 144 sont soumises à enregistrement,
- 22% des 144 sont soumises à déclaration,
- 2 installations SEVESO seuil haut,
- 2 installations SEVESO seuil bas,
- 3 des 4 installations SEVESO sont sur la ZI de Saint-Florent,
- 1 des 4 installations SEVESO est localisée sur la commune de Saint-Symphorien.

#### **4.2.10.3. Les autres risques**

D'autres risques concernent de façon plus ou moins avérée, le territoire de la CAN :

*La pollution des sols* : risque existant qui concerne particulièrement des communes de Coulon (OAP Bois Guichet), Niort (OAP Avenue de Paris-Nord, OAP Avenue de Nantes-Centre et OAP Christol), Saint-Georges-de-Rex (OAP Le Bourg) et Saint-Hilaire-la-Palud (OAP Les hauts de Montfaucon)

*Le retrait gonflement des argiles* : risque existant important, car 73% des SSI se situent en secteur d'aléa fort ou moyen hormis les communes de Saint-Maxire, Sciecq et Villiers-en-Plaine. Dans les zones concernées, la délivrance d'un Permis de Construire est assujettie à la transmission d'une étude géotechnique précisant le risque de retrait-gonflement des argiles.

*Le risque de rupture de barrage*, du fait de la proximité géographique du barrage de la Touche Poupard pour lequel il existe un Plan Particulier d'Intervention qui encadre et régleme ce risque.

### ***Les nuisances sonores***

L'évaluation environnementale précise que le PLUi-D est compatible avec les nuisances sonores de l'aérodrome de Niort- Souché.

Afin de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores, un Plan d'Exposition aux Bruit (PEB) a été mis en place qui détermine 4 zones. Ainsi:

- Dans les zones A et la zone B, toutes constructions neuves à usage d'habitation ou toute action sur le bâti existant tendant à accroître la capacité d'accueil sont interdites. Les zones A et B n'impactent pas des communes concernées comme Niort ou Vouillé.
- Dans le zone C, les constructions individuelles non groupées situées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'une faible augmentation de la capacité d'accueil. Cette zone impacte plusieurs zones d'habitat au Nord de Niort ou de Vouillé au Sud de la zone industrielle de Niort Saint-Florent, de l'hippodrome, de la gare de triage et la portion sud du quartier de la Millaterie.
- Les zones D qui sont des zones de bruit faible dans laquelle on trouve Arthenay et la Rivière à Vouillé ainsi que 3 SSI.

Les nuisances ferroviaires concernent les communes d'Aiffres, d'Amuré, Echiré, Marigny, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort (OAP Caserne Largeau, OAP Rue de Souchet, OAP Impasse du Clos Fleuri, OAP Vallée Guyot-Est, OAP rue des Sablières OAP Brizeaux Sud et Nord), ainsi que Prin-Deyrançon (OAP Clos du Grand Chemin, OAP Pierre au coeur 2 et OAP Grand Pré)

Les nuisances routières sont liées à la proximité de l'autoroute A10 (Cas de Vouillé) ou à tous les axes principaux des communes qui sont souvent des axes entrants et pénétrants en lien avec les lieux de travail ou les zones de commerces et services. Ce type de nuisances sonores concerne 13 communes de la CAN, soit un tiers.

#### **4.2.11 La gestion des déchets**

L'agglomération de Niort a arrêté le 10 février 2020 son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui a parmi ses objectifs la valorisation des déchets du territoire.

L'augmentation de la production de déchets et des coûts de traitement ainsi que la législation constituent une forte incitation à la réduction des déchets, d'autant plus que l'augmentation de la population est de nature à augmenter les volumes de déchets produits.

Le diagnostic présente en détail les types de déchets produits, les modes de collecte, l'évolution des volumes et les coûts de traitement.

En 2021, le volume de déchets collectés s'établissait à 708 Kg/an/ h. Ce poids est en hausse du fait de l'augmentation des apports en déchets inertes, notamment les déchets verts et de la mise en place de nouvelles filières de reprise des déchets. La production d'ordures ménagères a tendance à diminuer et le volume de déchets traité par la CAN est supérieur à la moyenne des Deux-Sèvres.

Les actions mises en place s'inscrivent dans deux grands domaines : la réduction du volume

de déchets produits et la valorisation des déchets : incitation au compostage, soutien au réemploi avec un Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) en cours d'élaboration et soutien à une ressourcerie-recyclerie associative. Des agents de prévention et de qualité du tri sensibilisent et accompagnent les habitants dans la démarche de réduction et de valorisation des déchets.

Le PADD aborde la question des déchets dans les objectifs 4.5 : Proposer un cadre de vie favorable à la santé, à l'épanouissement des personnes et à la préservation des bien et 2.6. : Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire.

La réduction des déchets, en lien avec les partenaires institutionnels, est une action présentée comme s'inscrivant dans un urbanisme favorable à la santé. Favoriser un traitement local des déchets inertes participe à la gestion durable des ressources.

Le PLUi a assez peu de leviers pour agir dans le domaine des déchets. Les OAP Équipements publics, Économie et Habitat comprennent dans leurs orientations générales l'intégration en amont de la question des déchets pour favoriser une gestion collective. Des aménagements sont cités à titre d'exemples : création de locaux propreté, espaces pour la mise en place de colonnes enterrées ou aériennes, sites de compostage partagés. Ces orientations sont rappelées dans l'OAP Habitat n° 236 Les hauts de Montfaucon à Saint-Hilaire-la-Palud.

*Il aurait pu être pertinent d'intégrer ce sujet également dans les orientations générales de l'OAP urbanisme commercial, notamment pour être en phase avec l'obligation pour les professionnels comme pour les particuliers de trier leurs biodéchets, à partir de 2024.*

Les OAP TVB intègrent des mesures à prendre pour la gestion des déchets verts issus du débroussaillage et du décapage de la terre végétale lors des chantiers, afin d'éviter la propagation de Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) déjà présentes sur le site.

Le règlement du PLUi-D impose de respecter la topographie du terrain pour la construction de nouveaux bâtiments ce qui permet de limiter les mouvements de matériaux et ainsi les déchets inertes à stocker en Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI).

L'évaluation environnementale note que le développement démographique va entraîner une production supplémentaire de déchets mais que l'anticipation de ce développement devrait permettre de continuer la bonne gestion des déchets et que la politique de prévention mise en place limite l'augmentation des déchets qui n'est finalement pas proportionnelle à l'augmentation de la population. Considérant, de plus, les mesures déjà intégrées dans le PLUi-D, l'Évaluation Environnementale conclut que la thématique des déchets révèle un bilan neutre.

Les déchets font partie des indicateurs retenus pour évaluer le PLUiD : l'évolution de la production de déchets générés (en kg/habitant et par type de déchets), ainsi que l'évolution du taux de valorisation des déchets.

## 5. LA CONCERTATION PRÉALABLE

Niort agglo a mené la concertation préalable du PLUiD en partie avec celle du SCoT, le diagnostic réalisé pour ces deux documents étant commun.

Le bilan de la concertation est annexé à la Délibération d'arrêt du PLUiD dans le dossier d'enquête.

La délibération de prescription du PLUi-D qui définit les objectifs et les modalités de concertation de la population, conformément au Code de l'urbanisme.

### **L'information :**

Le dispositif d'information mis en place s'est appuyé sur le site web de l'agglomération qui permettait de disposer du calendrier des réunions et de l'ensemble des documents de travail, des documents présentés lors des réunions publiques et des délibérations, au fur et à mesure de leur réalisation. Le magazine de la CAN "Territoires de vie" (2 à 4 numéros par an diffusés dans tous les foyers) et la Lettre du SCoT-PLUi-D, éditée spécialement été 2017 et mise à disposition dans les mairies et lors des réunions publiques de 2017 ont complété ce dispositif.

Les communes ont relayé les informations dans leur propre lettre d'actualité, particulièrement sur la base d'articles proposés par la CAN et des articles ont été publiés dans la presse locale (Nouvelle République et Courrier de l'Ouest).

Pour faciliter la visibilité et l'identification de ce sujet, une charte graphique spécifique a été créée et des affiches mises en place au siège de la CAN et dans les mairies des communes pour annoncer les réunions publiques. La CAN a mené en parallèle, un travail de construction du projet avec les communes et avec les partenaires et un travail d'information du public puis de consultation.

En complément des actions menées par la CAN, plusieurs communes ont organisé des réunions publiques sur leur territoire : Aiffres, Saint-Hilaire-la-Palud, Val-du-Mignon en décembre 2022 et janvier 2023.

### **Le travail avec les partenaires :**

Un diagnostic agricole a été réalisé en 2016, en collaboration avec la Chambre d'agriculture, en s'appuyant sur des réunions communales puis une présentation générale à l'ensemble des agriculteurs du territoire lors de 3 réunions à Prahecq, Saint-Gelais et Epannes en 2018.

Les réunions à destination des partenaires, auxquelles était associé le Conseil de Développement, ont pris la forme d'ateliers thématiques, sur l'agriculture, les mobilités, l'environnement et l'habitat, et de sorties terrain pour la trame verte et bleue.

Les échanges lors de ces temps de travail et des réunions bilatérales avec certains partenaires (Etat, MRAe, Chambre Agriculture, PNR, ABF, inspecteurs des sites) ont enrichi la définition des enjeux du territoire et permis de prendre en compte les attentes des partenaires locaux.

## La concertation avec le public :

Des réunions publiques ont été organisées lors des grandes étapes du projet:

- Pour la présentation du **diagnostic** de territoire réalisé pour le ScoT et le PLUi-D, le 13 septembre 2017 à La Foye-Monjault et 15 septembre 2017 à Chauray. **Une quarantaine de personnes étaient présentes chaque soir.**
- Pour aborder les **enjeux** du territoire, sur la base de diagnostic de territoire, 3 ateliers destinés à la population fin novembre 2017 : le 27 à Frontenay-Rohan-Rohan, le 28 à Plaine d'Argenson (Prissé-la-Charrière) et le 29 à Niort.
- Pour la présentation des **grandes orientations** du PLUi-D, deux réunions publiques le 28 juin 2022 à Epannes et le 29 juin 2022 à Vouillé. **Une quarantaine de personnes étaient présentes chaque soir.** Les questions ont concerné les enjeux de maintien de la biodiversité et de limitation de la consommation d'espace ainsi que la constructibilité de terrains de particuliers.
- Pour la **présentation du PLUi-D dans sa globalité**, fin 2022 : Le 7 décembre 2022 à Mauzé-sur-le-Mignon, le 8 décembre 2022 à Echiré, le 15 décembre 2022 à Niort, le 10 janvier 2023 à Beauvoir-sur-Niort. **Entre 30 et 45 personnes étaient présentes chaque soir.**

Les questions des habitants ont abordé l'ensemble des domaines du dossier : la définition de l'enveloppe urbaine et les possibilités de construire dans les hameaux, la réduction de la consommation foncière, la définition des zonage et règlement, le recensement des friches, l'avis de l'ABF et l'évolution des matériaux, le coefficient de biotope et la densification, le développement commercial, l'infiltration des eaux, l'habitat léger, la ZAC de Magné, les zones inondables, la police de l'urbanisme, la compétence pour les itinéraires cyclables, le covoiturage, les opérateurs pour le "dernier kilomètre", les énergies renouvelables sur les toiture, l'éolien, notamment les projets en cours.

Les projets de plans de zonage et de règlement écrit ont été mis à la disposition du public du 16 janvier au 15 février 2023, en format numérique sur le site Internet de Niort Agglo et en format papier dans chaque mairie (le plan de la commune).

Le public a eu la possibilité de déposer des remarques par courrier postal ou courrier numérique tout au long de la démarche.

Environ **230 demandes ont été formulées** par courrier postal et une quinzaine par mail, entre 2016 et 2023, portant principalement sur des demandes de constructibilité ou de modifications de zonage de parcelles privées. Quelques-unes ont porté sur le thème de l'éolien et sur la préservation d'un patrimoine. Les registres mis à disposition dans les mairies ont été très peu utilisés.

Les demandes ont été matérialisées dans un plan par commune pour permettre leur prise en compte.

*Le bilan de cette concertation indique que "dans certains cas" le projet de zonage a été modifié dans cette phase de concertation, sans préciser le nombre de demandes qui ont pu être*

satisfaites.

*Les demandeurs ont, pour certains, pu avoir un échange avec l'équipe municipale ou les services de la CAN. Des courriers indiquant que les demandes seront examinées dans le cadre du PLUiD et invitant à suivre l'évolution du PLUiD ont été adressés, mais sans totale exhaustivité.*

*Le bilan conclut que la concertation a "permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et remarques des habitants et autres acteurs locaux" et qu'elle a "permis aux habitants de comprendre l'intérêt du PLUiD et ses enjeux pour le territoire, à horizon 10 ans".*

*Malgré les moyens mis en place, environ 450 personnes ont participé aux réunions publiques, sur une période de 5 ans, ce qui est faible au regard de la population de l'agglomération.*



## 6. DÉLIBÉRATIONS DES COMMUNES ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES ASSOCIÉS

### 6.1. Délibérations des communes

Sur les 40 communes de l'agglomération, 39 ont émis un avis favorable. La commune de Sansais n'a pas répondu dans les délais légaux. Son avis est réputé favorable. Le tableau ci-dessous récapitule les différents avis.

Niort	Avis Favorable
Aiffres	Avis Favorable
Bessines	Avis Favorable
Chauray	Avis Favorable
Sciecq	Avis Favorable
Vouillé	Avis Favorable
Beauvoir-sur-Niort	Avis Favorable
Coulon	Avis Favorable
Échiré	Avis Favorable
Frontenay-Rohan-Rohan	Avis Favorable
Magné	Avis Favorable
Mauzé-sur-le-Mignon	Avis Favorable
Prahecq	Avis Favorable
Saint-Hilaire-la-Palud	Avis Favorable

Amuré	Avis Favorable
Arçais	Avis Favorable
Le Bourdet	Avis Favorable
Brûlain	Avis Favorable
Plaine-d'Argenson	Avis Favorable
Épannes	Avis Favorable
Fors	Avis Favorable
La Foye-Monjault	Avis Favorable
Germond-Rouvre	Avis Favorable
Granzay-Gript	Avis Favorable
Juscorps	Avis Favorable
Marigny	Avis Favorable
Prin-Deyrançon	Avis Favorable
La Rochénard	Avis Favorable
Saint-Gelais	Avis Favorable

Saint-Georges-de-Rex	Avis Favorable
Saint-Martin-de-Bernegoue	Avis Favorable
Saint-Maxire	Avis Favorable
Saint-Rémy	Avis Favorable
Saint-Romans-des-Champs	Avis Favorable
Saint-Symphorien	Avis Favorable
Sansais	Avis tacite réputé Favorable
Val-du-Mignon	Avis Favorable
Vallans	Avis Favorable
Le Vanneau-Irleau	Avis Favorable
Villiers-en-Plaine	Avis Favorable

30 des 39 conseils municipaux des communes de l'agglomération ayant délibéré ont émis un avis favorable au PLUiD accompagné le plus souvent d'observations demandant des modifications du document.

*Dans le cadre de son rapport de synthèse, la commission a demandé à la CAN quelles suites elle pensait donner à ces demandes. Les réponses de la CAN font l'objet du Document 6 du présent rapport.*

## 6.2. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées (PPC) au nombre de 38 n'ont pas toutes répondu. Le tableau ci-dessous récapitule les différents avis.

CDPENAF	Avis Favorable	CC des Vals de Saintonge	-	Commune de Périgné	Avis Favorable
MRAE	Recommandations et demande de reprise	CC Haut Val de Sèvre	-	APF	Avis Défavorable
INAO	-	CC Aunis Atlantique	-	CRER	-
CNPF	Avis Favorable	CC Aunis Sud	-	Commune de Villiers-en-Bois	Pas d'observation
Etat	Avis Favorable sous réserve	CC Val de Gâtine	-	Commune Villeneuve-la-Comtesse	-
CR Nouvelle Aquitaine	-	CC Vendée Sèvre Autise	-	Syndicat Nouvelle Aquitaine Mobilité	-
CD des Deux-Sèvres	Remarques	CA Rochefort-Océan	-	CED-H79	-
PNR du Marais Poitevin	Avis Favorable	CA La Rochelle	-	Association AF3V	Observations et propositions
CA des Deux-Sèvres	Avis hors délai (Défavorable)	CC Pays de Fontenay-Vendée	-	Comité des partenaires / Mobilités	Avis Favorable
CMA des Deux-Sèvres	-	CC Sud Vendée Littoral	-	SNCF	Avis hors délai (Favorable)
CCI des Deux-Sèvres	Avis Favorable	Commune d'Aigondigné	-		
CDCAN	Avis Favorable	CREN	-		
CC Mellois en Poitou	Avis Favorable	Trisomie 21	-		
		Commune de Saint-Pierre D'Amilly	-		

Sur 14 avis reçus : 9 sont favorables, 1 est défavorable et 4 font part de remarques sans donner de positionnement par rapport au projet.

Sur 2 avis reçus hors délai : 1 favorable et 1 défavorable.

22 organismes ou collectivités n'ont pas répondu dans le délai de 3 mois à la date de réception. Leur avis est donc réputé favorable.

### 6.2.1. Avis de l'Association Française pour le vélo (AF3V)

Par courrier en date du 1er juin 2023, l'AF3V n'a pas émis d'avis, mais a transmis les remarques suivantes sur le projet :

L'AF3V reconnaît la qualité du travail réalisé, mais déplore le manque d'ambition et de volonté, y compris par certains responsables politiques locaux, pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle. L'AF3V fait des comparaisons avec les actions menées sur La Rochelle et sur Niort.

L'AF3V relève les points suivants dans le projet :

- Privilégier et faciliter la pratique des modes actifs par l'aménagement de nouvelles liaisons prévues, l'étude de la reconversion de la voie ferrée désaffectée entre Niort et Benet et la création de 110 à 150 places de stationnement vélos.
- Développer le transport collectif en améliorant la vitesse commerciale, la fréquence et la régularité, en créant des lignes circulaires, en articulant les horaires TANLIB et SNCF,....etc.
- Agir en faveur des mobilités partagées.
- Adapter les infrastructures routières et le stationnement.

Suite à cette analyse, l'AF3V fait des propositions et indique ce qui lui semble être

prioritaire:

- Augmenter les zones de rencontre afin de partager l'espace,
- Favoriser les zones piétonnes et zones à accès limité en réduisant la circulation automobile dans ces zones,
- Réduire le nombre de voies de circulation disponibles pour les véhicules motorisés,
- Etudier la possibilité d'introduire de nouveau sens unique,
- Donner la priorité aux transports en commun et aux mode actif par des infrastructures bien connectées offrant des itinéraires directs,
- Surveiller et contrôler le bon respect des limitations de vitesse,
- Opter pour des giratoires avec une seule voie afin d'empêcher les manoeuvres de dépassement de vélos et les trajectoires de cisaillement,
- Faire des tests à petite échelle sur les améliorations possibles afin de bien évaluer le problème ( Impacts, bénéfices potentiels,.....).

### 6.2.2. Avis de l'Association APF France Handicap

Par courriel en date du 4 juillet 2023, l'APF France Handicap a émis **un avis défavorable** et a transmis les remarques suivantes sur le projet:

- Sentiment que les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ont été oubliées. La prise en compte des PMR ne se résout pas en additionnant des m2 de parking, encore faut-il que les places soient assez larges et proches de leur destination.
- L'objectif 2-4 au niveau du PADD qui propose une offre inclusive donne l'impression que la prise du handicap est à la marge.
- Au niveau de l'orientation 2 de l'OAP Orientation d'aménagements et programmation ne prend pas assez en compte les PMR.
- Au niveau du POA Programme d'aménagements et d'actions:

- **Action A5** : Comment Niort Agglo peut-elle inciter à la réalisation des Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) et à leur mise à jour ?

- **Action B-1**: Revoir l'organisation des personnes d'un même quartier, faisant une activité commune afin de réduire les coûts entre le service TAD et le transport des PMR.

- **Action B-1.3** : Revoir l'évolution des besoins, car il est surprenant de constater un faible taux de remplissage alors que les besoins ne sont pas couverts.

-**Action D-3** : Ne pas réduire au même niveau le nombre de places de stationnement pour les simples automobilistes et les automobilistes PMR d'autant que ces derniers peuvent avoir des véhicules spécifiques.

L'APF Handicap fait remarquer que le parking de La Brèche a été en panne plusieurs mois, que les transports publics ne fonctionnent pas le soir et les jours fériés, que les parkings d'entrée de ville sont des parkings relais sont mal adaptés comme ceux situés à proximité des arrêts de navette.

- **Action G-1**: L'APF Handicap souscrit pleinement de participer avec différents partenaires à la commission intercommunale d'accessibilité, tout en insistant sur la

mise en place d'un calendrier fixant la fréquence des rencontres.

### 6.2.3. Avis de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime/ Deux-Sèvres

Par courrier en date du 5 juillet 2023, la Chambre d'Agriculture Charente Maritime/ Deux-Sèvres a émis **un avis défavorable** sur le projet arrêté d'élaboration du PLUi-D.

Cet avis comporte des remarques s'articulant en quatre chapitres.

- **Le rapport de présentation** : Remarque comparative sur la consommation foncière sur les dix dernières années (45,8 Ha/an) et pour les dix prochaines années (39,89 Ha/an), d'où une réduction d'environ 14% posant une question de cohérence avec le SRADDET.

La consommation foncière devrait inclure les surfaces et zones qui seront urbanisées ou artificialisées, ainsi que les extension STECAL, les emplacements réservés localisés en zone A et N.

Les objectifs sont conformes avec le SCOT, mais la réduction de 50% de la consommation foncière doit être mieux expliquée.

- **Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**: L'Objectif 1-2 "Entretenir une offre économique diversifiée et équilibrée / Accompagner et préserver les filières économiques agricoles" est partagé.

Deux autres objectifs ne sont pas partagés :

- Eviter "prioritairement la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole au sein des espaces agricoles protégés en mettant en oeuvre la séquence "Eviter, Réduire, Compenser" Cet objectif concerne 53 % de la surface agricole du PLUi-D, donc des zones protégées (Ap) avec des conditions de construction très limitatives.
- Demande à connaître les outils que le PLUi-D mettra en place pour atteindre les objectifs et les justifications réglementaires inscrites au code de l'urbanisme pour que le document d'urbanisme intervienne dans les pratiques agricoles.

#### - **Zonage et règlement:**

Concernant les dispositions générales, la Chambre d'Agriculture demande des précisions et fait des propositions :

- Quels sont les critères du PLUi-D qui permettent à un pétitionnaire d'apprécier l'impossibilité de construire sur les lignes de crêtes ?

- Préciser pour quel usage la construction d'un bâtiment uniquement composé de la toiture et de la structure porteuse est interdite

- Inclure la mention "sauf pour des raisons techniques agricoles dûment présentées" en ce qui concerne les "ruptures de pente" dans les toitures.

- Tenir compte des obligations réglementaires des ICPE en ce qui concernent les clôtures dont la hauteur serait limitée à 1,60 m ou 2 m en limite séparative.

Concernant la zone A :

- Imprécisions concernant les conditions implantation en zone A,
- En zone Ap (soit 20% des terres agricoles) aspect limitatif de la création de construction agricole subordonnée à une "relocalisation ou de regroupement" interdisant de fait toute création d'entreprise agricole ou de bâtiment rendu nécessaire au développement de l'entreprise.

- Absence de définition de notion dans le règlement pour les mesures compensatoires en lien avec l'impact suite à la création et l'aménagement de construction (Règlement et élément locaux / Critères juridiques et techniques)
- Quelles serres peuvent être implantées pour éviter une artificialisation des sols en lien avec la Loi Climat et résilience? De plus, la surface de 100 m<sup>2</sup> pour des locaux de diversification semble insuffisante.
- Absence de définition des conditions d'utilisation du matériel agricole par les coopératives en zone A et Ap. Quelles sont les mesures compensatoires imposées par le règlement? Une surface de 100m<sup>2</sup> semble insuffisante pour des raisons techniques et sanitaires.
- Demande à ce que les abris légers pour animaux en zone A et Ap soient conformes au Code de l'urbanisme (Article R 151-23)

Concernant les zones N :

- Même question que pour la zone A sur l'aspect limitatif de la création de constructions agricoles
- L'ouverture à chaque extrémité des serres pour le passage de la faune sauvage ne peut être imposée, car contraire au principe du fonctionnement d'une serre.
- Difficilement acceptable que plus de 56% du territoire de Niort soit rendu inconstructible pour le développement ou la création d'entreprise agricole.

Concernant l'agri-voltaïsme, la Chambre d'Agriculture demande à ce que le PLUi-D renvoie au décret définissant le caractère agri-voltaïque des installations, sans définir de seuil ni viser des productions bien particulières.

En matière de zonage, la Chambre d'Agriculture formule des remarques sur quelques cas précis :

- Amuré: secteurs peu lisibles en matière de zonage, bâtiment en limite zone A et UA.
- Bessines : création d'une zone Ap au sein de la zone N pour un bâtiment photovoltaïque / Principe non repris sur la commune du Bourdet.
- Brûlain: Lieu dit "Le Lineau" forte contrainte par la présence de tiers et les problématiques d'inondation d'où nécessité d'étendre la zone A vers la parcelle CO 434. Il serait souhaitable que la zone Ua soit revue afin de ne pas renforcer la présence de tiers à proximité d'entreprises agricoles. Cette remarque particulière devrait devenir une remarque générale, car les périmètres de 50 m et de 100 m doivent concerner tous les bâtiments, car de plus ceux-ci sont réglés par les mêmes règles issues du RSD ou ICPE. Donc, préconisation pour préserver les espaces non construits situés dans un périmètre de 100 m autour des installations existantes, en les classant non constructibles.
- Plaine d'Argenson: deux bâtiments se trouvent à cheval sur deux zones.
- Niort : un bâtiment sur deux zonages N et A.
- Saint-Hilaire-la-Pallud: regrouper quatre bâtiments se succédant sur le même zonage A.
- Magné: demande de cohérence dans le classement : des exploitations sont en Ap et N alors que d'autres sont en A. La cohérence est importante pour le développement des entreprises.

### **- Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Programmes d'Orientations et Actions.**

Question sur l'emprise des pistes cyclables et liaisons douces (450 km) ainsi que leurs équipements qui consommeront 94,5 ha dont une partie en zone A et N qui devraient être prise en compte dans la consommation foncière. Afin de justifier cette emprise, nécessite que le POA

présente un bilan.

#### **6.2.4. Avis de la Communauté de Communes Mellois en Poitou**

Par courrier en date du 17 juillet 2023, la Communauté de Communes du Mellois en Poitou a émis **un avis favorable** sur le projet arrêté d'élaboration du PLUi-D.

Ce courrier contient la transmission du registre des délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Mellois en Poitou durant lesquelles le Président a fait un large rappel sur les points importants et essentiels du PLUi-D de Niort Agglo, notamment en ce qui concerne les communes limitrophes pour les OAP (Vouillé, Prahecq, Beauvoir-sur-Niort, Plaine d'Argenson, Brûlain, Marigny).

#### **6.2.5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres**

Par courrier en date du 4 juillet 2023, la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Deux-Sèvres a émis **un avis favorable** sur le projet d'arrêté d'élaboration du PLUi-D.

A cet avis, les remarques suivantes ont été jointes:

- Approbation du principe de mixité fonctionnelle en vue d'une exploitation des friches, tout en veillant aux activités implantées pour assurer une cohabitation optimale à long terme.
- Appréciation particulière pour la souplesse du règlement en zone 1AUX, dès lors qu'il s'agit de projets mutualisant les usages.
- Nécessité de déclencher rapidement l'extension d'un ou deux sites stratégiques et de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur de vastes espaces en adéquation avec la politique de réindustrialisation et le label "Territoire d'Industrie" L'OAP Economie recense peu de projets de développement de zones d'activité. En lien avec le PCAET, la CCI se propose d'aider au déploiement d'un programme d'accompagnement pour les entreprises vers plus de sobriété foncière.
- Augmentation du prix du foncier liée à la raréfaction des disponibilités foncières.
- La CCI 79 est d'accord avec les grands axes de l'OAP Urbanisme commercial, mais craint que le territoire soit privé de certaines enseignes attractives qui devraient poursuivre leurs activités dans des locaux adaptés avec des loyers accessibles.
- Prévoir des zones d'accueil pour les commerces ambulants en lien avec des zones de chalandise minimum permettent d'assurer la pérennité des entreprises commerciales ou de service.
- Prévoir le lancement rapide d'une étude prospective logistique comme prévue dans l'OAP Déplacement, afin d'élaborer une offre cohérente d'infrastructures sur le territoire.
- Dans le même esprit, au regard des interventions recensées dans le POA, mener une étude sur l'organisation du réseau routier, afin d'avoir une bonne visibilité sur les aménagements futurs
- Donne son accord pour que Séolis-Pro puisse implanter sur la parcelle ZN 0125 dont elle est propriétaire un projet de centrale photovoltaïque.

### 6.2.6. Avis de la Direction des routes Département des Deux-Sèvres

Par courrier en date du 26 juin 2023, la Direction des routes Département 79 **n'a pas émis d'avis**, mais a transmis les remarques suivantes:

- Pour l'OAP n°228 en ce qui concerne l'accès à la départementale 101 pour des problèmes de sécurité,
- Pour l'OAP Equipement Commercial n°4 pour laquelle le plan de circulation devra être précisé,
- Pour la partie Règlement Logement : préciser que pour les routes départementales que le règlement de voirie départementale autorise un accès par unité foncière,
- Pour la partie Règlement Bâtiments artisanaux, industriels, tertiaire et commerciaux: préciser que les cônes de visibilité pour accéder au domaine public devront être respectés,
- Pour la partie Règlement Clôture: préciser la notion d'un retrait de 5 m des portails (Zone d'attente)
- Pour la partie Règlement Accès aux parcelles: préciser que la mutualisation des accès et le débouché sur des voiries secondaires doivent être privilégiés par rapport aux voiries départementales hors et en agglomération.

### 6.2.7. Avis du Conseil de Développement de Niort Agglo (CDNAN)

Par courrier en date du 16 juin 2023, le CDNAN a émis **un avis favorable** sur le projet arrêté d'élaboration du PLUi-D qui se propose d'accompagner en mode partenariat la CAN sur 6 propositions :

- Travailler autour de l'adéquation entre l'offre en logements et les services tels que la santé, l'éducation, l'enfance, en favorisant la mixité des fonctions et l'intergénérationnel,
- Se doter d'une vision prospective tout en étant innovant et disruptif en ce qui concerne la consommation du foncier,
- Assurer des logements pour tous en veillant de respecter les taux de logement sociaux,
- Faciliter l'installation et le développement des projets économiques à forte valeur ajoutée.
- Assurer la transition écologique et énergétique du territoire,
- Travailler en réseau.

### 6.2.8. Avis de la Commission Départementale de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Par courrier en date du 11 juillet 2023, la CDPENAF a émis **un avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi-D.

Cet avis est accompagné des remarques suivantes:

- Demande l'anticipation des objectifs prévus dans la Loi Climat et Résilience, même si la réduction de la consommation d'espace sur le territoire est en cohérence avec le SCot (Surface en expansion - 43%)
- Demande des évolutions de documents pour intégrer les objectifs de consommation d'espace fixés par le SRADDET et les zones d'accélération de la production d'énergie

- renouvelable.
- Constate que le règlement des zones Ap et N n'est pas assez restrictif, mais les extensions d'activité ne seraient autorisées que pour les installations agricoles déjà implantées.
  - Estime que les règles relatives aux conditions d'extension des habitations et de création d'annexes A et N sont trop permissives : pour une seule annexe de 30 m<sup>2</sup> maximum, hors piscine, pour une habitation + 30 ou 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour le dimensionnement des piscines.
  - Estime que le règlement de la zone A ne limite pas suffisamment le risque de mitage d'où demande d'une distance de 100 mètres entre un nouveau bâtiment et le bâti existant.
  - Demande que la délimitation des STECAL soit limitée au strict nécessaire avec des conditions d'implantation.
  - Demande de justifier l'absence d'impact des possibilités offertes par l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

### 6.2.9. Avis du Centre National de la Propriété Forestière

Par courrier en date du 10 mai 2023, le Centre National de la Propriété Forestière a émis **un avis favorable** sur le projet arrêté d'élaboration du PLUi-D.

Le CNPF regrette que le robinier faux-acacia soit classé en espèces interdite en plantation dans toutes les zones pour la qualité de son bois (Piquets ou chauffage)

### 6.2.10. Avis du Comité des Partenaires de la CAN

Par délibération en date du 8 juin 2023, le Comité des Partenaires de la CAN a émis **un avis favorable** sur le projet arrêté du PLUi-D.

Lors des échanges durant ce comité les remarques suivantes ont été émises:

- Demande d'informations sur le schéma directeur cyclable. Celui-ci de fait en concertation avec les communes afin d'intégrer leur projet dans un projet global.
- Demande l'aménagement d'un parking à la Gare de Mauzé sur le Mignon. Le représentant SNCF donne son accord, mais à préciser avec le syndicat de la Région Nouvelle Aquitaine mobilité et la SNCF.
- Demande un ticket forfait pour les habitants de l'agglomération usagers du TER. Une étude est en cours entre la SNCF et le syndicat de la Région Nouvelle Aquitaine Mobilité.
- Demande une politique plus volontariste par commune pour réduire le trafic automobile et tenant compte des directives CEREMA.
- Demande de connaître la part modale du vélo par une nouvelle Enquête Déplacements Ville Moyenne, car les objectifs dans le PACET sont de 8%.
- Demande de renseignement sur le projet de requalification de la voie ferrée Niort-Benet en piste cyclable (Discussion tripartite Région Pays de Loire / Niort Agglo / SNCF) ainsi que la politique en matière de stationnement vélo.
- Précision comme quoi Niort Agglo est compétente sur le stationnement vélo afin de favoriser l'intermodalité et d'apporter conseils aux communes sur les types d'équipements et les lieux d'implantation, notamment ceux liés à des équipements (Piscines, médiathèques,.....)
- Demande une jonction en bus entre l'aire d'autoroute de Vouillé et le centre de Niort.



### **6.2.11. Avis la Préfecture des Deux-Sèvres - Direction Départementale des Territoires**

Par courrier en date du 20 juin 2023, Madame la Préfète des Deux-Sèvres a émis **un avis favorable** au projet arrêté d'élaboration du PLUi-D **sous réserve de l'intégration effective des remarques émises.**

Les éléments suivants sont notés :

- la cohérence entre le PLUi-D et le SCoT,
- les efforts d'économie de foncier dans le PLUi-D compatible avec le SCoT
- l'intégration dans le SCoT avant le 22 août 2026, puis dans le PLUi-D avant le 22 août 2027, après modification du SRADDET Nouvelle Aquitaine qui les aura territorialisés, des objectifs de réduction de moitié de la consommation d'espace sur la décennie 2021-2031 dans une trajectoire ZAN 50 dans le SCoT.

Les remarques sont les suivantes:

- Même si la forme du règlement écrit du PLUi-D est innovante, celle-ci doit rester compatible avec la clarté et la simplicité de son organisation afin de faciliter son approbation.
- Le PADD affirme la volonté de préservation des espaces naturels, mais le PLUi-D ne permet pas toujours la mise en place des mesures attendues garantissant la préservation de ses richesses. Ainsi, le règlement des zones Ap et N correspondant à des secteurs remarquables (Natura 2000, Parc Naturel Régional, ...) n'encadre pas suffisamment les possibilités de construire. Les constructions agricoles n'ont pas vocation à y être autorisées. Le niveau de construction devrait être plus faible qu'en zone A.
- Demande à ce que l'analyse de l'impact des STECAL en zones A et N, qui sont nombreuses, ne soit pas faite par les porteurs de projet, mais par l'imposition systématique dans le règlement des zones concernées d'une expertise naturaliste proportionnée, de la mise en oeuvre de la démarche ERC et de fixer sans ambiguïté les limites en cas présence d'enjeux environnementaux.
- Demande de ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AUh de La Tiffardière située dans un site classé pour son caractère rural et agricole.
- Certaines zones 1AUh ne doivent pas se développer en cas de dysfonctionnement de station d'épuration n'étant pas en capacité d'accepter de nouveaux effluents. Ainsi dans les communes concernées des zonages 2 AUh fermés devront être instaurés, avec une ouverture conditionnée à la mise aux normes préalables de la station d'épuration associée.
- Le PLUi-D a obligation de présenter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisations des équipements correspondant à chacune d'elles en application de l'Article Climat et résilience. Cette remarque concerne directement les OAP.
- Interdire l'extension du camping de Coulon situé en zone rouge du PPRi de Bessines-Coulon-Magné.
- Décliner les orientations en faveur de la biodiversité du protocole d'accord pour une agriculture durable dans le bassin Sèvre Niortaise -Mignon dans le PLUi-D.

### **6.2.12. Avis du Parc Régional du Marais Poitevin**

Par courrier en date du 4 juillet 2023, le Parc Régional du Marais Poitevin a communiqué un avis favorable au projet de PLUi-D de la Communauté d'agglomération du Niortais arrêté le 27

mars 2023, assorti des réserves.

Dans cet avis, le PNR rappelle le contenu de la Charte du Parc

- préservation de la zone humide et des grandes fonctionnalités écologiques du Marais
- le renforcement de l'urbanisation dans les coeurs de ville pour la protection des espaces agricoles et naturels
- la prise en compte de l'identité paysagère et du patrimoine.

### **Les éléments pris en compte dans le projet de PLUi-D**

Les enjeux environnementaux et paysagers du territoire sont bien identifiés et présentés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment les « Objectif 4.2 : Préserver et mettre en valeur un patrimoine paysager et naturel diversifié » et « Objectif 4.4 : Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité ».

Les éléments apportés par le Parc naturel régional pour l'élaboration du PLUi-D ont été intégrés :

- Zonages des « secteurs à enjeux habitats et espèces » (zonages non réglementaires),
- Inventaires zones humides communales,
- Application de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC),
- L'analyse et la protection de la trame verte et bleue (TVB) et des coupures vertes apparaissent cohérentes,
- La stratégie énergétique territoriale du Parc naturel régional, bien intégrée au SCoT, se retrouve dans le PLUi-D (éolien, agrivoltaïsme),
- Les secteurs et éléments patrimoniaux, également valorisés dans le diagnostic, bénéficient d'un encadrement adapté (Axe 4 du PADD, « Objectif 4.3 : Promouvoir un paysage bâti de qualité »), notamment grâce au travail effectué sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques. Les périmètres établis sont satisfaisants pour La Garette à Sansais et le bourg de Saint-Hilaire-la-Palud.
- L'OAP Habitat intègre les enjeux traduits dans la Charte du Parc,
- D'un point de vue quantitatif, les comptes fonciers apparaissent satisfaisants.

### **Les imprécisions et manquements dans le projet de PLUi-D**

#### *Environnement*

- La protection des enjeux environnementaux pourrait être plus forte dans le règlement associé aux zones agricoles et naturelles. Les STECAL sont nombreux et présentent, pour certains, des emprises importantes comprenant des zones Natura 2000. Dans certains secteurs, les études nécessaires et l'application de la séquence ERC sont ainsi reportées au stade des projets alors qu'il est préférable de mener cette démarche au stade de l'élaboration du document.

#### *Éléments patrimoniaux*

- Absence de périmètre de protection à Saint-Georges-de-Rex et le fait que le périmètre se limite à la voie pour La Belette et la Grande Rue d'Irleau au Vanneau-Irleau, sans englober le parcellaire.

#### *OAP habitat*

- OAP 23 “la Moucherie” : Maintien en zone naturelle dans le PLUi-D est nécessaire pour préserver le caractère naturel de cet espace et l’environnement rural et agricole des hameaux de « La Petite Moucherie » et de « La Grande Moucherie »

### **Proposition**

Protéger le chêne pédonculé quarantenaire dit « Chêne de Saint-Liguairé » au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l’urbanisme établissant le régime des espaces boisés classés (EBC).

### **6.2.13. Avis de SNCF Immobilier**

Par courrier en date du 25 juillet 2023, la SNCF Immobilier a émis **un avis favorable** au projet arrêté d’élaboration du PLUi-D, tout en demandant de classer le périmètre de la Gare de NIORT dans une zone urbaine moins restrictive que la zone urbaine Uf.

Il faut souligner que certaines PPA au nombre de 22 (soit 58%) n'ont pas transmis d'avis en réponse à la sollicitation de l'Agglomération de Niort.

## **7 AVIS DE LA MRAe ET REPONSES DE LA CAN**

Saisie le 13 avril 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine a communiqué son avis sur le PLUi-D par courrier en date du 13 juillet 2023.

Cet avis porte sur la prise en compte des enjeux environnementaux exposée notamment dans l'évaluation environnementale comprise dans le dossier

Les remarques de la MRAe sont structurées en 5 parties : les remarques générales, les remarques sur le diagnostic et l’état initial de l’environnement, la justification du projet, la prise en compte de l’environnement par le projet et la synthèse portant des demandes de complément ou d’évolution du projet.

### **Remarques générales :**

La MRAe souhaite des compléments au résumé non technique car il ne contient pas de synthèse du diagnostic socio-écologique ni de l’analyse de l’état initial de l’environnement. Il ne présente pas la démarche d’évaluation menée pour les secteurs ouverts à l’urbanisation.

La CAN répond sur l’analyse de l’état initial de l’environnement en visant les éléments présents dans le résumé non technique. *Elle ne répond pas sur les deux autres points.*

La MRAe note que les explications relatives aux secteurs constructibles dans les différents zonages sont partielles, particulièrement pour les nombreux secteurs de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL) en zones naturelles et agricoles, ainsi que pour les changements de destination des bâtiments agricoles.

La CAN répond qu’elle complètera le rapport de présentation en ce sens.

La MRAe indique que les principes des OAP ne sont pas traduits de façon systématique dans le règlement écrit du PLUi-D et sont dès lors peu prescriptives. Elle vise particulièrement l'OAP Urbanisme Commercial avec des éléments sur les secteurs et conditions d'implantation des commerces et sur la préservation de linéaires commerciaux.

Les indicateurs du dispositif de suivi sont partiellement définis (valeurs initiales et cibles à renseigner).

La CAN considère que cela n'appelle pas correction.

### **Diagnostic et état initial de l'environnement**

La MRAe recommande de reprendre l'analyse démographique, en soulignant le ralentissement de l'augmentation de la population, particulièrement sur la commune de Niort, ce qui considérant le poids de la commune de Niort au sein de l'agglomération (1/2), est de nature à fausser les perspectives d'évolution.

La CAN indique que les perspectives d'évolution démographique sont en phase avec celles du SCoT et du PLH adopté en avril 2022 et que c'est cette cohérence qui est privilégiée.

La MRAe recommande d'améliorer la lisibilité des données dans le diagnostic concernant le logement et de présenter une analyse plus fine des causes de la vacance des logements.

La CAN propose de compléter le diagnostic en précisant le phénomène de vacance et en donnant les chiffres correspondant aux graphiques.

Concernant les équipements publics, la MRAe recommande d'affiner l'analyse de l'adéquation entre la répartition spatiale des équipements publics et les dynamiques démographiques récentes afin de mieux appréhender les leviers d'actions possibles lorsque cela apparaît nécessaire.

La CAN répond que la question de l'intégration de l'ensemble de ces données sera étudiée et de compléter le cas échéant le rapport de présentation.

*Cette réponse est vague sur le sujet important de la proximité entre habitat et équipements, mis en avant comme une des bases des choix de localisation de l'habitat dans le PADD.*

La MRAe recommande de compléter le chapitre relatif à l'agriculture en fournissant un état des lieux des pratiques culturales, de leurs évolutions et des surfaces irriguées (superficies, localisations, quantités d'eau autorisées et prélevées, projets en cours).

La CAN répond que la question de l'intégration de l'ensemble de ces données sera étudiée et de compléter le cas échéant le rapport de présentation.

*Même réponse peu précise sur l'ajout des compléments demandés.*

Concernant les déplacements, la MRAe souligne la qualité de l'état des lieux. Elle recommande d'apporter un bilan des effets produits et des perspectives d'amélioration sur : les discontinuités fortes pour les cheminements doux ; les difficultés récurrentes de circulation liées aux principales zones commerciales (accès, circulation dans ces zones).

La CAN dans sa réponse renvoie aux pages du rapport de présentation dans lesquelles les sujets sont abordés (p 127 du diag B pour le bilan ; p 83, 96, 106 pour les difficultés de circulation ; p 54, 89, 132, 133, 144 pour les discontinuités des liaisons douces).

Dans le domaine de l'énergie et gaz à effet de serre, la MRAe recommande, en complément des leviers d'action évoqués dans le document, comme la rénovation thermique de 250 logements, des ombrières, de présenter clairement l'ensemble des leviers d'améliorations identifiés dans le PCAET, et leur traduction en actions dans le PLUi-D.

La CAN apporte des éléments de réponse sur les évolutions récentes d'émissions de GES et redonne des éléments du PCAET en lien avec le PLUi-D, notamment dans le domaine de la rénovation énergétique. Elle liste les mesures intégrées dans le PLUi-D et les mises en cohérence des deux documents PCAET et PLUi-D. Elle propose de compléter le rapport de présentation.

La MRAe rappelle la richesse écologique du territoire, particulièrement avec les plaines agricoles accueillant notamment l'outarde canepetière et les zones humides du Marais poitevin et des vallées qui font que 68 % du territoire est couvert par des zones de protection ou d'inventaires. Elle recommande de présenter les contours des zones humides s'appuyant sur les sources de données disponibles, et de préciser les compléments de caractérisation éventuellement nécessaires dans les secteurs ouverts à l'urbanisation en faisant référence aux dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (utilisation des critères cumulatifs pédologique ou floristique).

Dans sa réponse la CAN indique que l'ensemble des données relatives aux zones humides est présent dans la note méthodologique d'établissement de la Trame Verte et Bleue présentée en annexe de l'état initial de l'environnement et qu'elles sont reportées au règlement graphique de chaque commune.

*L'état initial de l'environnement n'est pas un document du PLUi-D, ni d'une partie des diagnostics ou de l'évaluation environnementale. Une note dans le Diag A TVB fait référence à cette annexe "dans la Trame Verte et Bleue du SCoT". La présence dans le dossier de PLUi-D n'est pas précisée.*

La CAN précise que pour chacune des OAP sectorielles situés en réservoir de biodiversité de la TVB, qui ont fait l'objet d'une étude de terrain naturaliste, il est précisé si des prospections complémentaires sont nécessaires pour affirmer le caractère humide suspecté de la zone. Elle propose de ne pas modifier le document.

Concernant les continuités écologiques, la MRAe recommande de compléter la liste des zonages à prendre en compte dans sa TVB par l'arrêté de Protection Biotope (APPB) protégeant les arbres conduits en têtard dans le Marais poitevin.

La CAN note dans sa réponse que l'Arrêté Préfectoral de Protection Biotope n'est pas spatialisé avec la même précision que l'ensemble des autres données qui ont servi à l'identification de la Trame Verte et Bleue et qu'il n'apparaît pas opportun de reporter cette donnée à notre étude. Elle fait référence au règlement du PLUi-D qui reprend bien cette protection.

*La MRAe ne demandait pas une cartographie de cet élément mais un ajout à la liste des zonages à prendre en compte.*

La MRAe recommande de reporter graphiquement la TVB du territoire avec une précision suffisante afin de s'assurer de sa prise en compte à la bonne échelle par le projet de planification urbaine.

La CAN répond que les informations de la trame verte et bleue sont à l'échelle 1/3000ème, l'équivalent d'une échelle parcellaire, puis détaille les éléments de la sous-trame. Elle précise que cela correspond à la précision et à la méthodologie attendue pour une Trame Verte et Bleue de PLUi.

*Les éléments disponibles dans le dossier ne paraissent pas avoir cette précision, peut-être en raison de la réduction du format pour l'édition.*

La MRAe, rappelant que le sujet de la pollution lumineuse est inclus dans le SCOT, recommande de mener un travail sur l'ajout d'une trame noire à intégrer lors de la révision des documents d'urbanisme (SCoT et PLUi-D).

La CAN donne dans sa réponse la liste des mesures prévues sur ce sujet dans les OAP.

Dans un contexte local d'insuffisance structurelle des ressources en eau par rapport aux besoins, la MRAe demande de compléter l'état initial de l'environnement en précisant les caractéristiques des projets (masses d'eau concernées, volumes prélevés, usages concernées) et recommande d'identifier les projets de retenues de substitution en indiquant leurs natures, les usagers concernés, et les principes d'aménagement identifiés dans les schémas directeurs de la biodiversité.

La CAN répond que "la question de l'intégration de l'ensemble de ces données sera étudiée. Ainsi, il est proposé de compléter le cas échéant le rapport de présentation en ce sens dans le PLUi-D soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération."

*Le réponse est peu précise sur l'ajout des compléments demandés.*

En lien avec l'état écologique moyen à médiocre des cours d'eau du territoire, la MRAe souhaite également que les programmes d'action des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Boutonne et de la Sèvre Niortaise et Marais Poitevin intéressant le territoire soient déclinés dans le PADD du document d'urbanisme

La CAN indique que le SCOT est compatible avec les SAGE et que l'examen de la compatibilité du PLUiD avec le SCOT permet de vérifier la compatibilité du PLUiD avec des SAGE.

La MRAe demande de mentionner dans le dossier les déclarations d'utilité publique associées aux servitudes liées aux périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

La CAN indique que la question de la publication de ces Déclarations d'Utilité Publique sera étudiée et que les annexes au PLUi-D seront le cas échéant complétées.

*Le réponse est peu précise sur l'ajout des compléments demandés.*

Notant que le diagnostic expose la situation de l'assainissement collectif, présentant des surcharges et saturation et des dysfonctionnements, la MRAe demande de préciser l'état des lieux en détaillant la couverture spatiale de l'assainissement collectif, l'analyse qualitative des équipements et d'explicitier les programmes de travaux envisagés. Elle demande de faire le lien avec la capacité du réseau à prendre en charge l'augmentation envisagée de la population.

La MRAe recommande d'intégrer un bilan global concernant la situation et les mesures de mise en conformité des installations d'assainissement autonome.

La CAN fournit dans sa réponse les informations complémentaires en sa possession qui seront intégrées dans le rapport : programmation pluriannuelle des travaux, diagnostics, montant des investissements prévus entre 2024 et 2036 ; révision des zonages d'assainissement, avec le basculement de nombreux secteurs en assainissement non collectif. Taux de conformité des installations d'assainissement non collectif contrôlés ...

*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

En ce qui concerne les risques technologiques, qui concernent fortement le territoire (4 sites SEVESO et 91 ICPE), la MRAe recommande d'annexer dans le projet de PLUi-D, la liste complète des sites pollués.

La CAN propose en réponse d'ajouter en annexe de l'Évaluation des Incidences sur l'Environnement, la liste des sites pollués et potentiellement pollués (977 sites BASIAS et 7 sites ex-BASOL).

*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

L'analyse de la consommation d'espaces et des capacités de densification est présentée selon trois méthodes d'analyse, fournissant des bilans de consommation d'espaces sur les dix dernières années sensiblement variables (45,8 hectares par an à 54,6 hectares par an). La MRAe demande un choix pour la méthode. Elle demande une analyse plus fine de la consommation d'espaces passée par domaine (habitat, activités économiques et équipements) et par nature (extension/densification) rappelant que cela est conforme à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 Climat et Résilience codifiée à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

La CAN indique que l'analyse de la consommation sera complétée des éléments travaillés pour la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), notamment la comparaison en densification et en extension entre pour les deux périodes : 2013 - 2022 (estimation de la consommation d'espace) et 2023 - 2032 (objectifs de modération de la consommation d'espace).

*La réponse ne donne pas d'éléments sur les compléments envisagés pour distinguer les domaines d'utilisation de l'espace (habitat, activités économiques et équipements).*

Notant les superficies inventoriées en "dents creuses" et friches vacantes susceptibles d'être utilisées pour densifier le bâti, la MRAe recommande de mieux justifier les raisons ayant conduit à écarter des parts importantes de ces surfaces. Elle rappelle que les changements de destinations des bâtiments sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et qu'ils doivent rester exceptionnels

La CAN indique dans sa réponse que les raisons ayant conduit à écarter des surfaces de

dents creuses, de friches et les changements de destination seront mieux justifiés dans le rapport de présentation.

*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

## **Justification du projet**

La MRAe relève le ralentissement de la dynamique démographique entre 2014 et 2020, ce qui demanderait un ajustement des perspectives démographiques et la réduction de la consommation foncière pour l'habitat. Elle recommande d'ajuster les besoins en logements et d'offrir au plus 6 500 logements neufs à l'horizon du PLUi-D.

La CAN indique que la croissance démographique envisagée ces 10 prochaines années ainsi que le nombre de logements prévu dans le PLUi-D est compatible avec le SCoT en vigueur et le projet politique porté par les élus. Ainsi, il est proposé de ne pas modifier en ce sens le PLUi-D soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

*La CAN ne souhaite pas réduire le nombre de logements par rapport aux objectifs du SCOT.*

Au regard des surfaces prévues pour le développement économique, la MRAe recommande de réaliser un diagnostic complet des besoins fonciers pour l'activité économique, et de veiller à rechercher un projet de moindre impact prioritairement par la reconquête des nombreuses friches identifiées. Elle souhaite également que les besoins soient planifiés à l'échelle du Pôle Métropolitain Centre-Atlantique.

La CAN indique que les besoins fonciers du territoire pour ce qui concerne les ZAE ont été appréhendés et dimensionnés en se basant sur l'historique des demandes des porteurs de projets sur les 10 dernières années. Cette approche a été complétée par les projets potentiels. Une programmation des extensions en différentes phases et suivant les besoins géographiques du territoire (ZAE concernées) est encore à l'étude. Le déploiement de cet aménagement ne s'effectuera pas en une seule phase et pour toutes les ZAE en même temps mais Niort Agglo n'est aujourd'hui pas en mesure d'établir une programmation dans le PLUi-D. A noter que la grande majorité des zones économiques sont aujourd'hui aménagées. Par ailleurs, Niort Agglo échange avec les autres territoires du Pôle Métropolitain Centre Atlantique pour proposer une offre concertée et complémentaire en matière de foncier en ZAE. Ainsi, il est proposé de compléter le rapport de présentation en ce sens dans le PLUi-D soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

Tout en relevant que l'artificialisation du territoire prévue est en dessous du seuil de 248 hectares correspondant à un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces, la MRAe recommande à la collectivité d'optimiser la sobriété foncière du projet de développement urbain en accordant une plus grande part de réhabilitation de l'existant, notamment pour le développement des activités économiques

La CAN répond qu'elle a développé un recensement exhaustif des friches et/ou des bâtiments désaffectés à vocation économique (ateliers, bureaux, commerces), permettant de proposer différentes solutions immobilières du territoire. Le but étant de proposer une alternative rapidement opérationnelle pour remettre de l'activité dans des bâtiments désaffectés et éviter une trop grande artificialisation des sols.

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.



*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

## **Prise en compte de l'environnement par le projet**

La MRAe note que les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine paysager et naturel ainsi que le maintien et le développement de la biodiversité sont assurés par un classement, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, dans trois secteurs Ap, Nf et N. Toutefois, elle considère que le règlement de ces secteurs n'encadre pas suffisamment leur constructibilité ou leur usage. La MRAe recommande, pour les zones identifiées pour leur caractère remarquable, de réglementer l'extension des constructions existantes (agricoles ou habitations), et d'établir des conditions à la réalisation des équipements publics d'intérêt collectif et des aménagements légers destinés à permettre l'accès aux espaces, tels que les aires de stationnement.

Dans sa réponse, la CAN détaille les restrictions des zones Ap et N par rapport à la zone A. et met en avant la mesure concernant la compensation des impacts qui n'auraient pu être suffisamment réduits (renaturation, plantation...). Elle considère cette mesure comme restrictive et apte à anticiper tout impact sur le milieu naturel et la biodiversité. Elle souligne que la possibilité de constructions liées à l'activité agricole permet de pérenniser cette activité essentielle pour des espèces à fort enjeu de conservation et d'intérêt communautaire. Elle propose de ne pas modifier le projet de PLUi-D.

La MRAe relève que plusieurs secteurs à urbaniser 1AUh et de nombreux STECAL sont situés en zone Natura 2000 et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une caractérisation complète des enjeux environnementaux. L'obligation d'expertise naturaliste et de la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire-compenser est portée au stade du projet d'aménagement. La MRAe recommande de différer l'ouverture à l'urbanisation des STECAL interceptant des sites Natura 2000 jusqu'à la caractérisation de leurs enjeux environnementaux et à la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire assurant un projet de moindre impact.

La CAN répond que dans les sites Natura 2000, les projets sont conditionnés à la réalisation d'une étude naturaliste et qu'aucun Permis d'Aménager ne sera délivré en l'absence de cette étude, ce qui permet de les préserver.

*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

*La réalisation par les aménageurs ou constructeurs de cette étude peut avoir une influence sur la qualité de cette étude. Une grande vigilance sur la qualité des études fournies sera nécessaire.*

Concernant la zone à urbaniser 1AUh sur la commune de Niort entre les hameaux de la Petite et Grande-Moucherie et de la Tiffardière, la MRAe note que la compatibilité de cette ouverture à l'urbanisation avec les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin n'est pas démontrée et que le dossier ne comprend pas la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale sur ce projet. Elle recommande, en l'état du dossier, et l'absence de justification et au regard de ses enjeux environnementaux, le maintien en secteur naturel protégé de la zone localisée dans la commune de Niort entre les hameaux de la Petite et Grande-Moucherie et de la Tiffardière.

LA CAN répond que ce secteur sera maintenu en zone Naturelle. Le règlement graphique du PLUi-D sera corrigé.

*La CAN suit la recommandation de la MRAe.*

La MRAe note que les boisements du périmètre du captage de Chey ne sont pas représentés dans le document graphique.

Elle recommande de préciser l'implantation et les caractéristiques des clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles et forestières délimitées par le règlement du PLUi-D afin de s'assurer de la prise en compte effective de l'enjeu de maintien de la biodiversité affiché dans le PADD et attendu réglementairement depuis la loi du 2 février 2023.

La CAN propose de réétudier les boisements du périmètre de captage de Chey et au besoin de les ajouter.

*La CAN donne suite à la demande de la MRAe concernant le captage de Chey mais ne répond pas sur la question des clôtures. Le règlement comprend toutefois des mesures pour assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune.*

La MRAe recommande de mentionner dans les OAP le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser en fonction des capacités épuratoires du secteur concerné et des équipements éventuellement nécessaires avant toute urbanisation.

La CAN ne souhaite pas lier la réalisation des OAP avec le calendrier d'ouverture des zones à urbaniser en fonction des capacités épuratoires du secteur concerné et des équipements éventuellement nécessaires avant toute urbanisation, les secteurs pouvant être régis à l'assainissement collectif comme individuel.

*Plusieurs zonages d'assainissement sont actuellement à l'étude (7 enquêtes publiques en cours), ce qui peut expliquer en partie la réponse de la CAN.*

La MRAe remarque que le règlement prévoit une marge inconstructible de 5 m en zone U le long des cours d'eau mais que cette protection n'est pas prévue en zone A ou N. Elle recommande d'étendre la protection des berges prévue dans le règlement écrit des zones urbaines aux zones naturelles et agricoles.

La CAN prévoit d'étendre la protection des berges de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau aux zones A et N de la même façon qu'elle est énoncée pour les zones U.

*La CAN suit la recommandation de la MRAe.*

La MRAe recommande de revoir l'urbanisation des secteurs susceptibles de porter atteinte aux zones humides caractérisées (secteurs humides à Bessines ou à proximité à Coulon et Brûlain), sans démontrer la mise en œuvre d'une séquence éviter-réduire compenser. Ces projets sont par ailleurs incompatibles avec la prescription de protection numéro 13 du SCoT.

La CAN répond pour l'OAP 115 de Bessines que l'expertise naturaliste réalisée sur ce secteur a révélé des enjeux modérés à forts liés à son attractivité pour des espèces protégées et patrimoniales. L'OAP TVB conditionne l'urbanisation du site à la réalisation d'une expertise naturaliste complète sur quatre saisons pour évaluer les possibles impacts sur espèces protégées et patrimoniales et sur les fonctionnalités écologiques et identifier les mesures ERC à mettre en place.

Pour les communes de Coulon et Brûlain, la CAN indique que les zones humides recensées ont été évitées.

La MRAe a identifié des terrains localisés en zone rouge non urbanisée du PPRi, proposés en classement UA, UB ou UE, à Niort, Magné et Echiré, ainsi que des extensions de campings existants, à Coulon et Magné. Des terrains identifiés comme inondables par l'atlas des zones inondables sont classés en zones urbaines sur les communes de Val-du-Mignon, Saint-Symphorien, Plaine-d'Argenson, le Vanneau-Irleau, Luscorps, Granzay-Gript, Epannes, Brûlain, Arçais et Aiffres, Le Bourdet et Foye-Montjault. La MRAe constate qu'en matière de prise en compte du risque inondation, le projet de PLUi-D expose les personnes et les biens à des risques identifiés par le PPRi et l'atlas des zones inondables. Le dossier doit être revu sur ce point.

La CAN indique que certains terrains concernés par le risque inondation seront revus en cohérence avec les différentes prescriptions des zones inondables.

*Cette proposition répond à la demande de la MRAe.*

La MRAe note que l'OAP Déplacements du PLUi-D prévoit le développement d'alternatives à l'utilisation de la voiture (modes doux de déplacement, pôle multimodal) mais que l'ensemble des besoins d'aménagement évoqués ne sont pas traduits dans le règlement écrit et recommande de faire évoluer les dispositions du règlement écrit des zonages du PLUi-D afin de rendre plus opérationnelle l'OAP relative aux déplacements.

La CAN appuie sa réponse sur le Guide Juridique portant sur les OAP des PLU (novembre 2019), qui juge inutile et risqué de doubler les orientations définies par les OAP avec des dispositions réglementaires, l'OAP étant opposable aux tiers. La souplesse apportée par les orientations lui paraît utile dans le domaine des Déplacements où les aménagements doivent pouvoir s'adapter aux différentes situations.

La MRAe demande que le règlement du PLUi-D intègre les nouvelles exigences introduites par la loi Climat et Résilience (article 101) et recommande de faire évoluer les dispositions du règlement écrit des zonages du PLUi-D afin de les rendre cohérentes avec les obligations en matière de végétalisation ou d'installation de procédé de production d'énergie renouvelable en toiture pour certains bâtiments et parcs de stationnement.

Dans sa réponse la CAN liste les obligations récemment introduites par la loi concernant l'implantation de panneaux solaires sur les délaissés routiers, ainsi qu'aux abords des voies ferrées, la solarisation des parcs de stationnements extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 m<sup>2</sup> sur 50% de cette superficie, l'installation de procédé de production d'EnR ou de végétalisation sur les bâtiments non résidentiels nouveaux ... et propos de compléter le rapport de présentation en ce sens dans le PLUi-D.

*La CAN propose une prise en compte de la demande de la MRAe dans le rapport mais pas dans le règlement.*

**Le présent document est suivi des documents suivants :**

- **Le document 2 comprend l'analyse des observations et les questions de la commission d'enquête, ainsi que les réponses de l'UDAP pour ce qui concerne les PDA.**
- **Le document 3 présente les réponses de la CAN aux contributions localisées et les éventuelles remarques de la commission d'enquête.**
- **Le document 4 présente les réponses de la CAN aux contributions thématiques et aux contributions multithèmes et les éventuelles remarques de la commission d'enquête.**
- **Le document 5 présente les réponses de la CAN aux questions de la commission d'enquête et les remarques de la commission d'enquête sur ces réponses.**
- **Le document 6 présente les réponses de la CAN aux demandes formulées par les communes lors de leur délibération sur le projet et les remarques de la commission d'enquête.**