

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) de l'Agglomération de Niort

### **QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Réponse de Niort Agglo aux questions la commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse et remarques de la Commission d'Enquête sur ces réponses

### **Partie 5 du Rapport de la Commission d'Enquête**

# Sommaire

I.	Organisation de l'enquête	3
II.	Analyse qualitative des observations	7
III.	Autres questions de la commission d'enquête	12

## I. Organisation de l'enquête

<b>Lourdeur des documents</b>	<p>Le dossier comprend en effet un nombre important de pièces. Mais il est à noter que toutes ces pièces sont exigées par le Code de l'Urbanisme, soit en tant que documents constitutifs du PLUi-D, soit en tant que documents justifiant les choix opérés, soit en tant qu'annexes à verser au PLUi-D. Lors de cette enquête publique, on peut toutefois souligner que le public a su s'y retrouver, le nombre d'avis importants et précis des contributions (391) l'atteste.</p> <p>Concernant la disponibilité du PLUi-D arrêté, celui-ci a été mis en ligne dès son arrêt, soit fin mars 2023 et il l'est encore aujourd'hui. Le dossier d'enquête a notamment été complété des avis des communes, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Personnes Publiques Consultées (PPC), du mémoire en réponse à la MRAe et d'un erratum lié au dossier des PDA. Les documents du PLUi-D sur le site internet de Niort Agglo ont d'ailleurs été cliqués :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De mai au 3 septembre 2023 : 2312 fois (à noter que les documents sont en ligne depuis le 28 mars mais techniquement, les données n'ont pu être comptabilisées qu'à partir de mai)</li><li>- Du 4 septembre au 5 octobre 2023 : 2483 fois</li></ul>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : Les documents sont nécessairement nombreux. Le fait de "cliquer" un document ne prouve pas que le contenu correspond à ce qui est cherché. Comme souligné, certaines personnes ont tout à fait pu se saisir du dossier pour formuler leurs observations. Beaucoup de celles que nous avons reçues ont exprimé la difficulté à "s'y retrouver". Cela rappelle l'intérêt de multiplier les formes d'accès et de poursuivre la recherche de simplification pour que les politiques publiques soient accessibles à tous.</b></p> <p><b>Nous recommandons de donner des noms plus explicites aux documents en évitant les acronymes. Par exemple, orientations ou objectifs ou stratégie en plus de PADD, plutôt "servitude" que SUP, préciser Déplacements pour le POA, risques inondations pour PPRI, risques technologiques pour PPRT, ...</b></p>	
<b>Absence des documents papiers complets</b>	<p>Comme dit précédemment, le dossier d'enquête étant « assez lourd », il nous est apparu évident que l'ensemble des pièces ne nécessitaient pas d'être en version papier dans chaque lieu d'enquête. Ainsi, comme le prévoyait l'article 4 de l'arrêté portant organisation de l'enquête datant du 23 juin 2023, travaillé en amont avec la Commission d'enquête, « Pendant toute la durée de l'enquête définie à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, le dossier d'enquête publique unique complet peut être consulté sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Niortais (<a href="https://www.niortagglo.fr">https://www.niortagglo.fr</a>) et en format papier ou dématérialisé, aux heures habituelles d'ouverture dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Niortais (140 rue des Equarts, 79027 Niort Cedex) du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.</p> <p>Dans les 40 mairies concernées (Aiffres, Amuré, Arçais, Beauvoir-sur-Niort, Bessines, Le Bourdet, Brûlain, Chauray, Coulon, Échiré, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Frontenay-Rohan-Rohan, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Magné, Marigny, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Plaine d'Argenson, Prahecq, Prin-Deyrançon, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Rémy,</p>

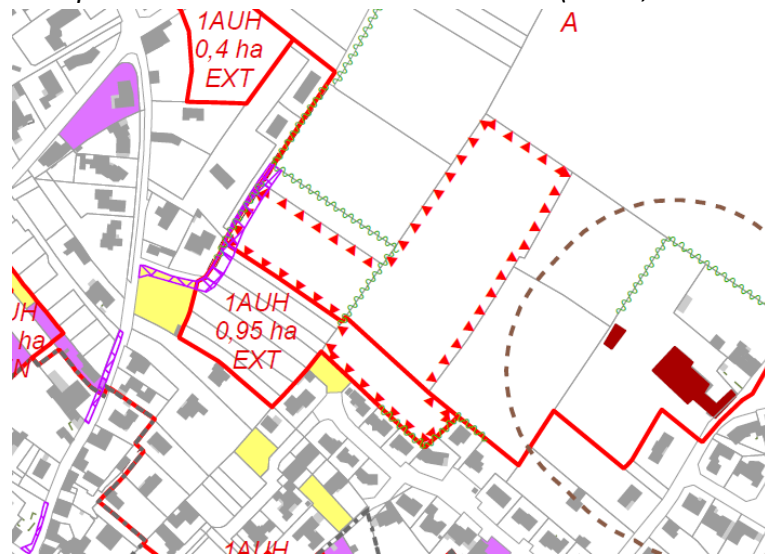
	<p><i>Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Sciecq, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine et Vouillé), le dossier d'enquête publique unique consultable dans sa version papier sera composé de :</i></p> <p><i>Pour le PLUi-D :</i></p> <p><i>Résumé non technique, règlement écrit, POA, OAP, avis des Personnes Publiques Associées et des communes ;</i></p> <p><i>Le plan de zonage de la commune ;</i></p> <p><i>Pour l'abrogation des cartes communales : Délibération de prescription, notice de présentation, avis reçus, s'il y en a ;</i></p> <p><i>Pour les 24 PDA :</i></p> <p><i>Délibération d'avis de la CAN et dossier de présentation ;</i></p> <p><i>Si la commune est concernée : le dossier communal complet, avis reçus s'il y en a.</i></p> <p><i>Un poste informatique dédié, permettant de consulter le dossier d'enquête, sera mis à disposition au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais aux jours et heures habituels d'ouverture. Des postes informatiques permettant d'accéder au site internet de Niort Agglo (et donc de prendre connaissance du dossier d'enquête et de déposer des observations en ligne) sont également disponibles dans les Maisons France Services d'Echiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon et Niort. »</i></p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : Lors de la préparation de l'enquête nous avons effectivement décidé en commun de ne pas reproduire l'ensemble des plans pour les mettre à disposition dans toutes les communes. Les difficultés sont survenues dans quelques cas où l'accès internet n'était pas disponible en mairie.</b></p>	
<p><b>Répondre sur la prise en compte de l'avis communal dans les documents mis à l'enquête</b></p>	<p>Après l'arrêt du PLUi-D, les communes ont été sollicitées pour donner leur avis sous trois mois (comme le prévoit le Code de l'Urbanisme). Nous avons réceptionné l'ensemble des avis et donc les remarques qui sont inscrites dans chaque délibération. Toutes les demandes ou remarques ont été analysées. Des échanges lors de deux COPIL PLUi-D ont eu lieu en septembre et octobre 2023, dans l'optique d'honorer la grande majorité des demandes communales. Ces modifications seront effectuées à l'approbation du PLUi-D.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : Ce qui a interpellé la Commission, c'est le nombre très important de remarques et demandes formulées par les communes au moment de la délibération sur le projet de PLUi-D.</b></p>	
<p><b>Comment ont été traitées les demandes ?</b></p>	<p>Comme indiqué dans le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUi-D du 27 mars 2023, environ 230 demandes ont été formulées par courrier postal entre 2016 et 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les courriers ont majoritairement porté sur des demandes de constructibilité ou de demandes de modifications de zonage de parcelles privées.</li> </ul>

- Certains courriers ont porté sur des thèmes particuliers : l'éolien ou la préservation d'un patrimoine (une haie et un château d'eau par exemple).

Nous avons, autant que possible, répondu à chacun par un courrier, signé du Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire, que leur demande avait bien été prise en compte et qu'elle serait examinée dans le cadre du PLUi-D. Cela a été fait. Les dispositions réglementaires s'imposant au PLUi-D et notamment la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers leur ont également été rappelées. Enfin, chacun était invité à suivre l'état d'avancement du PLUi-D sur le site internet de Niort Agglo ou dans les différents bulletins municipaux ou intercommunaux.

Par ailleurs, pour prendre en compte au mieux ces demandes, celles-ci ont toutes été matérialisées dans un plan par commune en tant que document de travail à l'élaboration du zonage. Les communes ont ainsi visualisé les différentes demandes, tout en travaillant sur un zonage privilégiant l'intérêt général du développement de la commune.

*Exemple de matérialisation des demandes (Niort ; terrains entourés de triangle rouge)*



En parallèle, certaines personnes ont contacté régulièrement les services de Niort Agglo pour en savoir davantage (courriel, échanges téléphoniques). Ces derniers les ont renseignées autant que possible au regard de l'avancement du PLUi-D.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La Commission avait bien pris connaissance des éléments ci-dessus contenus dans le bilan de la concertation. La question était liée aux suivantes.**

<p><b>Y a-t-il eu une réponse systématique ?</b>  <b>Sur la demande elle-même ou sur la suite de la démarche ?</b>  <b>Quelle marche à suivre a été indiquée ? Quelles suites annoncées ?</b></p>	<p>Le zonage n'étant pas stabilisé au moment des demandes, nous avons autant que possible fait une réponse d'attente de ce type : <i>« J'ai pris connaissance avec attention de votre courrier sollicitant le changement de zonage des parcelles xxxx sur la commune de xxxxxxx. Je vous confirme bien volontiers que votre demande sera examinée dans le cadre de l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, actuellement en cours et dont l'approbation est prévue fin 2023. Vous pourrez si vous le souhaitez, vous rapprocher de Monsieur DUFAU au XX XX XX XX XX ou de Mme BATY XX XX XX XX XX pour tout complément d'information. Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures. »</i></p> <p>Un paragraphe a parfois été ajouté, notamment en fonction des demandes, concernant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : <i>« Je tiens toutefois à attirer votre attention sur le fait que les dernières évolutions réglementaires et notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), incitent à limiter la consommation d'espaces : cela a pour effet de n'ouvrir à l'urbanisation les zones classées Agricoles ou Naturelles qu'en dernier ressort. »</i></p> <p>Il n'a pas été fait mention d'enquête publique, les dates n'étant pas connues au moment des demandes. Nous avons indiqué aux personnes la possibilité de nous contacter (ce qu'un certain nombre de personnes ont fait, parfois de manière régulière, sur plusieurs années). La date d'approbation a quant à elle, été communiquée dans chaque courrier. À noter qu'un nombre important de réponses ont également été fournies au fur et mesure de la démarche directement lors d'un échange téléphonique.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête: Même en l'absence de dates arrêtées, la tenue d'une enquête publique aurait pu être indiquée, notamment aux personnes dont les demandes n'avaient pas été prises en compte de manière positive dans la phase d'élaboration du PLUi-D.</b></p>	
<p><b>Certaines personnes qui ont fait des demandes avant le début de l'enquête, n'ont peut-être pas renouvelé leur demande pendant l'enquête, pensant qu'il n'y avait pas lieu de le faire. Quelles suites seront données à ces demandes ?</b></p>	<p>Les suites à donner seront étudiées à l'approbation du PLUi-D.</p>

## II. Analyse qualitative des observations

Comme indiqué en préambule à l'analyse des observations (A partir de la page 3 de la partie 2 du rapport) nous regrettons que nos questions concernant une commune particulière soient séparées des contributions relatives à ces communes, car le plus souvent elles s'y rapportent ou peuvent être éclairées par celles-ci.

<b>Amuré</b>	
Concernant l'OAP 301, pour quelles raisons ce dernier est aussi précis et impose autant de contraintes pour la réalisation du projet ? Qu'est ce qui justifie les différences constatées dans la rédaction du règlement des OAP ?	La précision de cette OAP se justifie par la connaissance des élus municipaux du terrain concerné, au regard notamment du traitement des autorisations d'urbanisme déjà octroyées.
Concernant le verger communal, il serait en effet intéressant de le préserver au vu de la diversité des arbres fruitiers plantés, de sa localisation et des nombreux projets pouvant intégrer ce lieu ?	Ce verger sera protégé au titre des Éléments de Paysage à Protéger (EPP).
<b>Arçais</b>	
La plupart des venelles d'Arçais sont concernées par des emplacements réservés. Qu'est-ce qui motive la création de ces ER ?	La création de ces Emplacements Réservés est motivée par la volonté des élus municipaux de maintenir ou permettre les accès vers le marais.
Le bourg d'Arçais est protégé par une AVAP qui doit permettre de garantir l'évolution de ces espaces caractéristiques de la commune. Ces venelles sont des espaces privés, traditionnellement utilisés par les riverains. L'objectif de la création n'est pas compris par les habitants. Y a-t-il intention d'expropriation ?	Il n'y a pas forcément une volonté municipale d'expropriation. Il est plutôt question de saisir des opportunités.
Pourquoi le périmètre de l'AVAP n'est-il pas reporté sur le règlement graphique du PLUiD ?	Le périmètre de l'AVAP est reporté dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexé au PLUi-D.
<b>Bessines</b>	
2 contributions concernent l'OAP 112 avec une demande de réduction de cette OAP (ou de la zone constructible de l'OAP) au sud pour maintenir des boisements de qualité et une mare ainsi qu'un espace enherbé qui a un rôle hydraulique. Ceci permettrait de renforcer la trame verte et bleue et préserverait l'espace bâti de qualité formé par l'église (MH) et les bâtiments du lieu-dit La Cure. Cette OAP est située dans le PDA de l'église. La demande de protection de la zone plantée correspond à ce qui est décrit dans l'OAP Trame verte et bleue La Cure comme "boisement de parc". Cette OAP décrit	Les boisements de qualité seront protégés. La question de la protection de la mare sera étudiée.

le secteur comme très qualitatif du point de vue paysager et très fonctionnel écologiquement et recommande de préserver autant que possible le maillage boisé, dans l'objectif de "nature en ville" et "îlots de fraîcheur".	
<b>Commentaire de la Commission d'Enquête : voir document 3 (contribution 102 et 125 registre)</b>	
Certaines des demandes de la municipalité sont peu précises.	Des échanges ont déjà eu lieu avec la commune. Nous allons préciser tous ces points avec elle.
<b>Coulon</b>	
Le choix des zones à urbaniser devrait dans chaque commune éviter les terres agricoles les plus productives et les plus adaptées aux conditions actuelles d'exploitation et trouver un équilibre avec l'ouverture à la construction de dents creuses et de terrains ayant des configurations produisant des zones de contact fortes avec les zones construites.	Le choix du développement du PLUi-D s'est fait au regard des objectifs de réduction de la consommation foncière (Code de l'Urbanisme, SRADDET Nouvelle-Aquitaine, SCoT de Niort Agglo et PADD du présent PLUi-D). Ce choix s'est fait également en priorité par la mobilisation du potentiel en enveloppe urbaine (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, mobilisation des logements vacants), en complément en extension urbaine des entités principales, exceptionnellement dans les villages, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et enfin en ne permettant pas l'extension des hameaux et de l'habitat isolé. L'enjeu environnemental (Trame Verte et Bleue, gestion des eaux pluviales, îlot de fraîcheur...) a également été pris en compte dans les choix d'urbanisation.
<b>Commentaire de la Commission d'Enquête : la question se rapportait particulièrement à la commune de Coulon où la règle rappelée ci-dessus n'est pas apparue comme appliquée.</b>	
<b>Fors</b>	
2 contributions liées au PDA sur la notion de covisibilité. Le commissaire enquêteur n'a pu montrer sur les cartes que l'ancienne prescription, celle d'un périmètre de 500 mètres.	Le PDA soumis à enquête publique n'était pas dans le règlement graphique. Mais il était bien présent dans le dossier d'enquête mis à disposition en mairie ainsi qu'au siège de Niort Agglo et sur le site internet de Niort Agglo.
<b>La Rochénard</b>	
Concernant la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 sur la "garantie rurale 1 ha", quels sont les éléments en votre possession et l'impact potentiel sur le projet du PLUi-D ?	La "garantie rurale 1 ha" n'était pas en vigueur à l'arrêt du PLUi-D.



	Il est à noter que le compte foncier communal de La Rochénard est supérieur à 1 hectare en extension de l'enveloppe urbaine. Ainsi, la commune ne pourrait pas être concernée par cette garantie même par anticipation.
<b>Magné</b>	
<p>Sur cette commune, une incompréhension par rapport à une forte consommation de terres agricoles pour des zones AUH est exprimée dans une déposition et oralement par des habitants lors des permanences, du fait qu'il y a parallèlement suppression de possibilité de construire sur des parcelles insérées dans le bâti que les agriculteurs ne veulent pas cultiver. Le développement de l'habitat et des services, à proximité du supermarché a consommé des surfaces importantes de terres agricoles. L'OAP 226 engendre un fractionnement et même un enclavement d'espaces agricoles (certes classés N), crée des limites découpées qui feront des zones de contact importantes entre zones bâties et zones cultivées. Qu'est-ce qui motive ce choix ?</p>	<p>La commune de Magné a mis en place une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2010, incluant une programmation de logements mais aussi de développement économique, commercial et de services.</p> <p>Le PLUi-D reprend une partie de cette ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans dépasser le compte foncier communal</li> <li>- En prenant en compte les faibles possibilités de densification dans le bourg de Magné</li> <li>- En déclassant certains terrains constructibles de la ZAC (un peu plus de 4 hectares)</li> </ul>
<b>Niort</b>	
<p>Les personnes qui se sont exprimées contre la création de l'OAP de La Moucherie ont argumenté leur demande (les arguments ne sont pas tous repris pour chaque contribution dans le tableau) : situation dans le site inscrit du Marais Poitevin, zone Natura 2000, secteur de lien entre les différentes zones du Marais (corridor trame verte et bleue), site archéologique. Ces éléments sont développés dans les avis de la DDT, du PNR et de la MRAE, qui demandent l'abandon de ce projet. Les habitants expriment également leur inquiétude par rapport à l'augmentation de la circulation que générerait ce projet et à la capacité des voies existantes à absorber ce flux. L'éleveuse qui utilise les pâturages pour un élevage de Trait poitevin a exposé les difficultés que la perte de ces terrains occasionnerait pour son activité. Cette activité s'inscrit pleinement dans les objectifs du PNR, mais aussi du PADD. Le projet d'OAP doit être abandonné à La Moucherie.</p>	<p>L'OAP n°23 ainsi que la zone 1AUH correspondante seront supprimées dans le PLUi-D soumis à l'approbation du Conseil d'Agglomération.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : la Commission prend bonne note de cette suppression.</b></p>	

<p>Les habitants qui se sont exprimés à Niort, souvent en lien avec la création d'OAP dans leur quartier, ont mis très souvent en avant les configurations des voies et leurs craintes par rapport à la sécurité pour les piétons et les cyclistes. Les contraintes liées aux voies existantes dans les quartiers où il est prévu d'insérer des OAP ont-elles été prises en compte ?</p>	<p>Les contraintes liées aux voies existantes dans les quartiers où il est prévu d'insérer des OAP ont bien évidemment été prises en compte. D'ailleurs, les OAP sur Niort sont pour la plupart des reprises d'OAP existantes dans le PLU de Niort.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : le fait de reprendre une OAP existante ne garantit pas la pertinence de la localisation ou de la densité prévue au regard de la capacité des voies à supporter un afflux de véhicules, de cyclistes ou de piétons. Les inquiétudes des habitants, souvent riverains des lieux, se fondent sur leur connaissance des embouteillages ou de la dangerosité de la circulation à pied ou en vélo et sur le manque de visibilité sur les aménagements prévus. La commission invite la CAN à travailler en concertation avec les habitants, dans le cadre des comités de quartier par exemple lors des études définition des implantations dans les OAP.</b></p>	
<p>Les demandes de la Ville de Niort sont pour certaines assez imprécises. Ont-elles fait l'objet d'échanges avec l'agglomération ? La demande concernant la zone Mendès France pourrait être de nature à modifier les équilibres entre les usages des surfaces ouvertes à l'urbanisation et entre les communes.</p>	<p>De nombreux échanges ont déjà eu lieu avec la Ville de Niort. Concernant la zone Mendès France, cette demande ne pourra pas être de nature à modifier les équilibres puisqu'elle se fera à compte foncier égal.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : voir document 4, Contribution 87 (courrier) ville de Niort.</b></p>	
<p><b>Plaine d'Argenson</b></p>	
<p>L'OAP 312 est cité à de nombreuses reprises, certaines personnes habitant à proximité n'y sont pas favorables. Un travail en amont a t'il été réalisé afin de répondre aux questions posées par ces contributeurs et notamment la zone accidentogène et l'intégration de ce lotissement au patrimoine bâti existant ?</p>	<p>Cette OAP n'a pas fait l'objet d'un travail en amont autre que le PLUi-D. Les parcelles B342 et B345 forment une seule et même propriété dont l'accès se fait par la rue de la Forêt. La parcelle B342 n'est donc pas enclavée. Concernant l'accès à cette OAP, il est à noter le trafic très faible sur ce carrefour, ainsi que les régimes de priorité qui sont parfaitement définis pour garantir un accès sécurisé (panneaux AB4 et bandes stop). Concernant les haies, elles sont à conserver autant que possible dans l'aménagement de la zone. Enfin, concernant le risque d'inondation accru du fait de l'artificialisation des terres : cette problématique est travaillée dans le PLUi-D notamment au travers du coefficient de biotope.</p>

**Commentaire de la Commission d'Enquête : la commission prend acte des réponses du maître d'ouvrage. Un travail de concertation entre les habitants, la CAN, la mairie, voire le lotisseur pourrait être engagé. L'objectif serait notamment d'aborder les craintes des habitants sur le risque accidentogène du carrefour, de la manière dont le coefficient de biotope pourrait être appliqué et de l'intégration paysagère de ce lotissement avec le bâti ancien situé à proximité.**

#### **Saint-Rémy**

L'incompréhension de certaines personnes s'est exprimée pendant la permanence. Des parcelles limitrophes de bâti actuel de petite taille, qui n'intéressent pas les agriculteurs, car entourées de maisons, ne sont pas constructibles alors que des zones AUH sont situées sur des terrains actuellement cultivés. L'OAP 351 qui est située en zone agricole, provoque une découpe qui va entraîner de grandes longueurs de contact entre zones agricoles et bâties et favoriser les conflits entre habitants et agriculteurs, notamment en raison des traitements.

L'OAP 351 est un projet communal de longue date. En effet, un Emplacement Réservé était déjà présent dans le PLU de Saint-Rémy datant de 2009. Composé de nombreuses petites parcelles, il avait été ciblé pour sa localisation proche de l'urbanisation existante, et pour permettre la mutation d'un espace pourvu de nombreux propriétaires. Plusieurs parcelles ont été acquises par la commune.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La situation qui sera produite par cette OAP est contraire à ce qui est préconisé, en augmentant sensiblement les zones de contact entre habitat et zone agricole. Une forme plus compacte doit être recherchée. Les acquisitions déjà réalisées peuvent être la base d'échanges pour y parvenir.**

#### **Vouillé**

Le lotissement au sud-est du bourg semble avoir pris du retard. Le zonage UB reste-t-il pertinent ? Cela modifie-t-il le phasage de la zone 1 AUH (Priorité 1) qui pourrait passer en priorité 2 ?

Effectivement, la zone UB a pris du retard. Cette zone passera à l'approbation du PLUi-D en zone 1AUH (priorité 1). La zone 1AUH voisine dans le PLUi-D arrêté passera, elle, en priorité 2.

## Contributions concernant toute l'agglomération du Niortais

<b>Agrivoltaïsme</b> : Questionnement sur Agrivoltaïsme et sa place dans le département.	
- Quelles sont les raisons qui vous conduisent à l'enveloppe de 2 mètres minimum en bas de panneau et 5 mètres maximum pour l'installation ? Des éléments d'information à ce sujet sont apportés dans la contribution 214 Web.	La réponse à ces questions est présentée en Annexe 1. <b>Commentaire de la Commission d'Enquête : présenté dans le même document que la réponse de la CAN : Document 4</b>
- Il semble important également de différencier les petits projets de type démonstrateurs / prototypes, du reste des autres projets.	
<b>Eolien</b>	
Il y a eu 6 contributions. Les sociétés ou des personnes travaillant au sein de ces sociétés rappellent l'urgence de production d'énergie renouvelable dans le cadre d'objectifs nationaux ou régionaux. De ce fait, l'argumentaire repose sur le fait qu'il faut une cohérence entre les objectifs nationaux et le SRADDET Région Aquitaine (Contribution n°164). Même si la distance de 1000 mètres semble être acceptée, un contributeur pense que l'on pourrait jouer aussi sur la hauteur des mâts (modulation en fonction de la nature des paysages) au lieu de limiter celle-ci à 50 mètres (Contribution n°169). Un contributeur demande à tenir compte de la situation des zones et de la qualité des terrains, cas des bordures d'autoroutes où les paysages sont déjà anthropisés (Contribution n°196). Enfin, se pose aussi un problème de maintenance lorsqu'il faudra remplacer les mâts, comme sur la commune de Villiers-en-Plaine, le remplacement se fera-t-il à l'identique de l'existant ou par des mâts de 50 mètres (Contribution n°164). En conclusion : contestation des critères pris en compte pour la définition des zones dans lesquelles les projets éoliens sont possibles. Pour un déposant, seules les études poussées peuvent déterminer au cas par cas les atteintes à l'environnement et à la santé publique et décider de la compatibilité ou non du projet avec les exigences de protection de l'environnement et des habitants. Rappel de l'urgence de production d'énergie renouvelable.	La réponse à ces questions est présentée en Annexe 1. <b>Commentaire de la Commission d'Enquête : présenté dans le même document : que la réponse de la CAN : Document 4</b>

CE : Pourquoi n'autoriser que les éoliennes inférieures à 50 mètres de haut ? même en zone A ? La hauteur en bas de pâle est très impactante pour l'avifaune et les chiroptères.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : Il n'y a pas eu de réponse à cette question.**

### III. Autres questions de la commission d'enquête

#### Urbanisation et équipements publics

Les objectifs présentés sont globalement partagés par tous. Il s'agit de concilier développement local et accueil de nouveaux habitants avec protection de l'environnement (biodiversité, protection des paysages, diminution de l'impact climatique...). La diminution de l'artificialisation des sols imposée par la Loi Climat et résilience de 2021 pour atteindre ces objectifs impose de réduire fortement les terrains constructibles par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Cette contrainte génère comme on peut s'y attendre du mécontentement. 104 contributions concernent des demandes de constructibilité. Outre la dévaluation du capital décrit par beaucoup, l'impact sur les conditions de vie futures inquiète beaucoup les personnes âgées (ex : coût des séjours en EHPAD)

Le document n'explique pas comment ont été réparties les surfaces constructibles entre les différentes communes (application des critères) ainsi que les choix de localisation à l'intérieur de chaque commune (par ex : appréciation de la vocation agricole des terrains ou de l'intérêt écologique, évolution de la connaissance des zones inondables ou de l'évolution du risque inondation, maîtrise foncière publique partielle existante sur un ensemble foncier....?). Quels ont été les arbitrages sur la localisation des équipements publics

#### Sur la répartition des surfaces constructibles entre les différentes communes

Une organisation territoriale peut être définie comme "un ensemble de villes hiérarchisées et de leurs aires d'influence qui assurent dans un territoire donné les fonctions qui nécessitent un minimum de population desservie" (Merlin P, Choay F., 1988, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement).

Cette réflexion inscrite au cœur du SRADDET encourage les collectivités à « proposer l'organisation et la hiérarchisation de l'armature territoriale ». La définition et l'inscription d'une organisation territoriale dans le SCoT de Niort Agglo permet de distinguer les secteurs où le développement de l'habitat, des services et des activités est privilégié afin de renforcer ses centralités.

La constitution de l'organisation territoriale du SCoT de Niort Agglo repose sur une analyse croisée de plusieurs indicateurs : les dynamiques démographiques, les flux domicile / travail et l'offre de transports en commun, les infrastructures routières et ferroviaires, les services marchands, les zones d'emplois et les ZAE, les services non marchands et les équipements communautaires, le patrimoine naturel et les éléments majeurs de la Trame Verte et Bleue (TVB), le tissu agricole.

Niort Agglo s'organise autour d'un cœur d'agglomération, dont la Ville de Niort, et les communes d'équilibre forment un maillage dynamique et solidaire. Le territoire se structure autour d'une organisation territoriale qui témoigne du poids de l'histoire et de la variété des paysages en s'appuyant sur les "micro bassins" fonctionnels autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants, notamment en termes d'accessibilité aux services et aux loisirs. Il s'agit ici de faire mieux coïncider l'offre de services, d'équipements et d'emplois avec le développement de l'offre en logements. Ce qui devrait améliorer les

et des zones de services et emplois (commerces, services privés...) entre les communes ? Quelles incidences de la localisation de ces équipements sur la localisation des habitats ?

enjeux autour de la mobilité. C'est donc dessiner l'organisation territoriale future et schématiser les cadres des politiques publiques en déclinaison du projet de SCoT.

- Cœur d'agglomération :

Son rôle structurant à l'échelle de la Région voue à l'agglomération à développer des fonctions métropolitaines et à renforcer l'organisation des flux de déplacements par train vers Paris mais aussi les grandes métropoles de l'Ouest de la France. Il est aussi le support de coopérations privilégiées qui ont vocation à s'intensifier dans le cadre du pôle métropolitain Centre-Atlantique.

- Niort

Représentant près de la moitié de la population de Niort Agglo, Niort est considérée comme le cœur de l'organisation territoriale du SCoT. Seule commune du territoire à disposer d'une gamme large et diversifiée d'équipements de services dans tous les domaines, elle dessert un bassin de vie et d'emploi étendu duquel dépendent, à des degrés divers, la majeure partie des communes du SCoT, voire au-delà.

- Communes du cœur d'agglomération

Le poids démographique, l'offre de logement diversifiée, le nombre d'emplois et d'établissements économiques ainsi que l'offre de services et d'équipements (en commerces, services aux particuliers...) confèrent un rôle majeur à ces communes au sein de l'agglomération. Elles participent dans leur fonction au rayonnement métropolitain.

- Communes d'équilibre

Elles offrent ou ont vocation à offrir une gamme intermédiaire de services entre ceux du cœur d'agglomération et des communes de proximité, notamment en termes de transport (leur niveau de desserte a vocation à se développer), de commerces, de développement touristique et d'équipements. Cet objectif vise notamment à définir les bases d'une nouvelle gestion des flux en répartissant mieux l'offre en services et réduisant ainsi les obligations de déplacements vers l'agglomération pour satisfaire à des besoins de proximité. Pour asseoir leur rôle polarisant et véritablement complémentaire à l'échelle de l'agglomération, les communes d'équilibre doivent se développer plus intensément que les autres communes de proximité et diversifier leurs fonctions urbaines.

- Communes de proximité

Ce sont des communes qui bénéficient des équipements et services d'une ou plusieurs communes d'équilibre, pouvant également disposer d'une offre de services variable.

Figure DOO 1 du SCoT de Niort Agglo : Répartition des communes de Niort Agglo en fonction de l'organisation territoriale

Organisation territoriale	
<b>Cœur d'agglomération</b>	Niort
	<b>Communes du cœur d'agglomération</b> : Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq, Vouillé
<b>Communes d'équilibre</b>	Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon / Magné
<b>Communes de proximité</b>	Amuré, Arçais, Le Bourdet, Brûlain, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Marigny, Prin-Deyrançon, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine

Concernant l'habitat, la répartition des logements s'est faite :

- D'abord en fonction de cette organisation territoriale
- Puis au prorata démographique de chaque commune

Figure DOO 10 du SCoT de Niort Agglo : Tableau de répartition de la croissance résidentielle 2020-2040 en fonction de l'organisation territoriale

Organisation territoriale		Croissance résidentielle 2020-2040	
		Part de la croissance totale	Nombre de nouveaux logements
<b>Cœur d'Agglomération</b>	Niort	50%	6 500
	Communes du cœur d'agglomération (Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq et Vouillé)	15%	1 950
Communes d'équilibre		19,25%	2 502
Communes de proximité		15,75%	2 048
<b>Niort Agglo</b>		<b>100%</b>	<b>13 000</b>

Concernant l'économie et les équipements publics, la répartition s'est faite au regard des besoins.

À noter que :

- Concernant l'économie, la priorité a été donnée aux terrains compris dans les ZAE aménagées (terrains des ZAE privés ou publics). Toutefois des terrains des ZAE ont été déclassés pour tenir l'objectif du compte foncier économie. Les besoins de développement des entreprises de l'ensemble du territoire ont également été pris en compte.
- Concernant les équipements publics, la priorité a été donnée aux projets en cours.

**Sur les choix de localisation à l'intérieur de chaque commune**

Afin d'atteindre, les objectifs de réduction de consommation d'espaces, le développement urbain s'est fait :

- En priorité par la mobilisation du potentiel en enveloppe urbaine (renouvellement urbain, comblement des dents creuses, mobilisation des logements vacants)
- En complément en extension urbaine des entités principales
- Exceptionnellement dans les villages, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- En ne permettant pas l'extension des hameaux et de l'habitat isolé
- En conditionnant la construction résidentielle à des objectifs de densité et à la réalisation d'îlots de fraîcheur (parc, espaces verts, jardins...)
- En limitant significativement l'extension des zones d'activités économiques et en priorisant le développement au sein des zones existantes
- En interdisant la création de nouvelles zones commerciales

C'est cette méthode qui a été appliquée dans l'élaboration du PLUi-D.

Toutefois, des écarts ont pu être faits afin de prendre en compte par exemple :

- Des opérations en cours ou à venir et leurs extensions (Permis d'Aménager, Déclaration Préalable, Permis de Construire, Zone d'Aménagement Concerté...)
- La présence de réseaux et d'accès
- Les paysages
- La nécessité de créer des poumons verts
- La rétention foncière...



**Commentaire de la Commission d'Enquête : La réponse sur la localisation des surfaces constructibles entre les différentes communes n'apporte pas d'autres éléments que ceux déjà présents dans le dossier sur la hiérarchisation des communes, avec des valeurs globales par catégorie de communes.**

**La réflexion sur les besoins éventuels d'équipements pour permettre aux communes d'assurer le niveau de services de leur catégorie n'est pas présentée. La réponse "Concernant les équipements publics, la priorité a été donnée aux projets en cours." ne nous paraît pas suffisante sauf à démontrer que ces projets sont le résultat de cette réflexion.**

**La réponse sur la localisation des surfaces urbanisables en ZAE montre que des arbitrages ont été faits, mais ils ne sont pas présentés. Dans la réponse à la MRAE, il est indiqué que 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 et que cette approche a été complétée par les projets potentiels. Indiquant qu'elle n'est aujourd'hui pas en mesure d'établir une programmation, la CAN propose cependant de compléter le dossier de présentation. Même s'ils sont amenés à évoluer lors d'une prochaine modification ou révision du PLUi, les arbitrages contenus dans le document proposé à l'approbation doivent être explicités.**

**Le sujet de la répartition des surfaces constructibles pour l'habitat et les activités nous paraît central et aurait mérité une présentation des arbitrages, avec le résultat par commune. La politique volontariste d'équilibre du territoire aurait ainsi pu apparaître concrètement. Ceci est important car en la matière, le développement spontané se fait dans les secteurs déjà les plus dynamiques, avec les inconvénients que l'on peut constater d'engorgement et de dépassement des capacités d'absorption-réparation du milieu naturel.**

Une présentation écrite de ces éléments par commune nous semble nécessaire, ceci permettrait la compréhension, si ce n'est l'adhésion des habitants. Beaucoup de personnes reçues considèrent qu'elles n'ont pas été suffisamment informées par les municipalités des évolutions entre le document d'urbanisme en vigueur et le projet de PLUi-D.  
Quelle forme et quel délai pourraient prendre la transmission de ces documents ?

L'information des évolutions entre le document d'urbanisme en vigueur et le projet de PLUi-D s'est faite par exemple par des informations :

- Sur les sites ou bulletins municipaux et intercommunaux
- Dans des réunions publiques municipales et intercommunales
- Directement aux propriétaires concernés : courriers, rendez-vous, échanges téléphoniques...

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La question de la présentation écrite par commune est traitée dans le commentaire précédent. En ce qui concerne l'information des propriétaires concernés par les évolutions du document d'urbanisme, le contact n'a pas été systématique. Comme nous l'indiquons dans notre question, beaucoup des personnes venues dans les permanences ont regretté avoir appris par hasard que leur terrain n'était plus constructible.**

#### **Validité des autorisations d'urbanisme**

Date à partir de laquelle il y a eu sursis à statuer sur les nouvelles demandes d'urbanisme.

Le sursis à statuer est possible depuis le débat du PADD du PLUi-D en Conseil d'Agglomération, le 7 février 2022.

<p>- Durée de validité des autorisations délivrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les CUA (information parcellaire)</li> <li>- CUB (dit opérationnel) pour la faisabilité d'un projet et d'une validité de 18 mois, tout en précisant que l'absence de réponse de la mairie équivaut à une validation (donc question posée pour les demandes de CUB déposé fin 2022/début 2023)</li> <li>- découpage parcellaire autorisé ou réalisé</li> <li>- ...</li> </ul>	<p>Le sursis à statuer a été utilisé deux fois pour le moment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À Saint-Gelais pour un lotissement de 4 lots ( DP 22X0049)</li> <li>- À La Rochénard pour un lotissement de 6 lots (DP 23X0006)</li> </ul> <p>Depuis le 07 février 2022, la possibilité d'un sursis à statuer a été indiquée dans chaque CUB portant sur un projet susceptible d'être en contradiction avec les règles du futur PLUi-D. Attention également, pour les CUB, l'absence de réponse vaut refus.</p> <p>Concernant les autorisations d'urbanisme, elles ont été prises en compte au fur et à mesure de leur octroi.</p> <p>Le Certificat d'Urbanisme d'information (de type A) renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes.</p> <p>Les durées de validité des autorisations d'urbanisme sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Permis de Construire, d'Aménager, de Démolir ou la Déclaration Préalable de travaux ont une durée de validité de 3 ans.</li> <li>- L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas commencés dans les 3 ans ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'1 an.</li> <li>- Le délai de 3 ans démarre à compter de la notification : Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne de la décision de la mairie. Elle est adressée par courrier recommandé (ou par voie électronique).</li> <li>- La prolongation de l'autorisation peut être demandée si les travaux ne sont pas commencés dans les 3 ans. L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d' 1 an.</li> </ul> <p>Au vu des jurisprudences récentes du Conseil d'Etat, il convient de rappeler que la cristallisation des droits par un CUB est parfois inopérante dès lors que le débat du PADD a eu lieu.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission prend note de ces éléments qui permettent de clarifier la situation des terrains de nombreux contributeurs.</b></p>	
<p>Certains contributeurs dont leurs parcelles passaient de U en A ou N ont évoqué la possibilité d'obtenir une éventuelle indemnisation, car pour ces personnes cela constituerait une atteinte à des droits acquis.</p>	<p>Le droit de l'urbanisme a pour objet la réglementation de l'utilisation des sols. Il est constant que ce droit limite, par principe, la libre disposition de la propriété. Celle-ci est affectée par les règles qui interdisent par exemple certaines affectations, restreignent le droit de construire ou de démolir...</p>

<p>De plus, certaines personnes ont effectué un achat récent au prix du terrain constructible, réglé des frais d'arpentage, des travaux de raccordement des réseaux...</p> <p>Toujours, selon ces mêmes personnes, il semblerait qu'un dispositif existe pour les communes de plus de 2 500 habitants dans le cadre de la Loi SRU (?).</p> <p>Pouvez-vous donner des informations sur ce sujet ?</p> <p>La rédaction d'une fiche récapitulative de l'application de la réglementation serait utile pour les propriétaires et pour les maires.</p>	<p>Il existe également un grand principe très défavorable au droit de propriété, celui de la non indemnisation des règles d'urbanisme. Ceci signifie qu'un propriétaire ne peut pas réclamer d'indemnité pour un classement de terrain qui ne le satisfait pas. Ce principe est posé par l'article L. 105-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'élaboration du PLUi-D de Niort Agglo est bien entendu conforme avec ces dispositions. Niort Agglo a déjà communiqué sur ce principe auprès des différents maires.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission prend acte.</b></p>	
<p><b>Date de prise en compte des parcelles bâties et surfaces urbanisables du PLUi-D</b></p>	
<p>De nombreuses parcelles bâties ou en cours de construction ou ayant des CU valides permettant l'urbanisation n'ont pas été positionnés sur le règlement graphique.</p> <p>Quelles sources avez-vous utilisées et quelle date avez-vous pu retenir ? Ces sources sont-elles identiques pour les calculs des terrains consommés lors des 10 dernières années ?</p>	<p>Niort Agglo a utilisé les sources des mairies et du service de l'Urbanisme réglementaire. Normalement, les données sont à jour même s'il a pu être constaté certains oublis comme à Sansais.</p> <p>Concernant le calcul des terrains consommés lors des 10 dernières années, Niort Agglo a utilisé la méthode de l'Occupation du sol à grande échelle (OCS GE) de l'IGN qui est une base de données de référence pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM). Elle est produite à partir des prises de vues aériennes, des données existantes extraites des bases de l'IGN, et de toutes autres données mobilisables issues de référentiels nationaux ou locaux.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La CAN ne répond pas sur la date des données de l'IGN utilisées.</b></p>	
<p>La non comptabilisation de ces terrains est de nature à fausser les calculs et avoir un impact sur les surfaces de terrains qu'il est possible d'urbaniser.</p> <p>Quelle actualisation pourrait être envisagée ?</p>	<p>La non comptabilisation de ces terrains n'est pas de nature à fausser les calculs qui seront mis à jour à l'approbation du PLUi-D.</p>
<p><b>Demandes des communes</b></p>	

<p>30 des 40 conseils municipaux des communes de l'agglomération ont émis un avis favorable au PLUiD avec des réserves demandant des modifications du document. Ce nombre est très important et certaines communes dont la ville de Niort ont de nombreuses demandes. A quoi attribuez-vous cette situation ? Un manque de travail partenarial ? Un calendrier de finalisation du PLUiD trop serré ?</p>	<p>Le PLUi-D a été prescrit le 14 décembre 2015. Un diagnostic commun à celui du SCoT a ensuite été réalisé. La concentration s'est portée en premier lieu sur la révision du SCoT, permettant de cadrer un certain nombre d'orientations politiques, destinées ensuite à être traduites dans le PLUi-D. En février 2020, le SCoT de Niort Agglo a été approuvé et dans le même temps, deux événements ont eu lieu durant cette même année : la crise sanitaire et les élections municipales.</p> <p>Les travaux du PLUi-D ont redémarré à la rentrée 2020, avec une mise à jour de la réglementation, du SCoT et des travaux du PLUi-D à venir, afin d'informer tout le monde des suites à venir pour aboutir à l'approbation du PLUi-D à horizon fin 2023.</p> <p>Ainsi, entre 2020 et 2023, de nombreuses réunions communales (environ 450) et intercommunales (45) ont été organisées avant l'arrêt du PLUi-D pour aborder les points transversaux du PLUi-D et les points plus locaux. Le règlement graphique de chaque commune a donc évolué au fur et à mesure, tant par la mise à jour des différents inventaires que par la mise à jour des potentiels en densification, avec un compte foncier qui pouvait donc bouger à la marge, en fonction des projets en cours ou réalisés sur la commune.</p> <p>Le PLUi-D est réalisé à un instant « T » et la vie de la commune ne s'arrête pas lorsque l'on élabore un PLUi-D. Aussi, quelques projets ont vu le jour, ou ont été portés à la connaissance des communes après l'arrêt du PLUi-D. Leur avis communal puis dans l'enquête publique, permet de les étudier et le cas échéant, de les prendre en compte à l'approbation du PLUi-D.</p> <p>A noter que le PLUi-D, une fois approuvé, nécessitera des procédures d'évolution (modification, révision allégée...). C'est la vie du document.</p>
<p>Quelles seront les demandes qui seront prises en compte ? Quel sera l'impact des modifications acceptées sur l'économie générale du PLUiD, particulièrement sur la consommation foncière et la répartition entre communes ?</p>	<p>Les thématiques abordées par la plupart des communes dans leur avis, concernent : la mobilité, la création / modification / suppression d'Emplacements Réservés, des erreurs matérielles, les divers inventaires (patrimoine naturel et bâti, changements de destination...) et parfois la création de STECAL et la constructibilité ou non de terrains.</p>
<p>Les contributions déposées pendant l'enquête portent pour certaines de nouvelles demandes d'ouverture de terrain à l'urbanisation, de nouveaux emplacements réservés. Mêmes questions sur ces demandes.</p>	<p>Si cela touche ce dernier thème, chaque point est étudié au regard du compte foncier (intercommunal et communal) de sorte de ne pas modifier l'économie générale du document.</p>

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission perçoit le travail très important qui a été mené par la CAN et les communes pour définir le projet de PLUi-D et sait que de nouveaux besoins peuvent apparaître. Elle s'étonne cependant de leur nombre, le délai étant d'environ 3 ou 4 mois et le travail de préparation ayant logiquement amené les communes à s'interroger sur leurs besoins et leurs projets dans tous les domaines liés au PLUi-D pendant toute la période antérieure.**

#### **Consommation foncière**

Les surfaces des STECAL et des Emplacements Réservés sont-elles comptabilisées dans les terrains consommés ?

Les STECAL sont tous comptabilisés dans les terrains, qu'ils soient consommés ou qu'ils aient des extensions mesurées envisagées. Le dossier CDPENAF et l'annexe STECAL annexés au rapport de présentation explicitent tous ces éléments. Ainsi, 137 STECAL sont identifiés et seulement 9 font l'objet d'extensions potentielles qui sont toutes mesurées au regard de besoins réels de l'activité en place ou future. Cela comptabilise 6,83 hectares du compte foncier global

Concernant les Emplacements Réservés, certains sont déjà en zone Urbaine ou A Urbaniser et donc déjà comptabilisés dans le compte foncier. Pour ce qui concerne les Emplacements Réservés en zone Agricole ou Naturelle, ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans le compte foncier. Il s'agit notamment des Emplacements Réservés pour la création de liaisons douces dont l'impact sur le foncier n'est pas quantifiable réellement dans le sens où le risque de surévaluation est très important. Dans le cas présent, Niort Agglo cherchera tout le temps à éviter la consommation des terres agricoles ou naturelles.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission prend note de cette précision.**

#### **Utilisation des petites parcelles agricoles et/ou en zones A et N**

Plusieurs contributeurs posent la question du devenir des parcelles de petite taille ou de forme découpée, en proximité des zones habitées, qui n'intéressent pas les agriculteurs et qui ne sont pas constructibles. Quel usage ? Quel entretien ? Quelle valorisation ?

Dans le cadre d'une réflexion plus générale, quelle pourrait être la contribution de ces espaces pour répondre aux objectifs climatiques et à la demande sociétale (espaces de convivialité, communs, zones tampon entre agriculture et

Dans le règlement graphique, les parcelles sont parfois scindées en deux zonages différents, permettant ainsi de distinguer la partie urbanisable de la partie « jardins » et de protéger cette dernière. Mais ces dispositions sont toutefois complexes puisque si une personne souhaite faire un aménagement sur la partie « jardins » zonée Agricole ou Naturelle de sa parcelle, on considérera que cela n'est pas lié à son habitation, celle-ci se situant dans une autre zone (en l'occurrence zone Urbaine). Le prix d'achat pourrait en effet être réduit mais les droits à construire le seront également.

<p>habitat, maraîchage, zones de jardins, micro forêt...). Quels accompagnements pour leur mise en valeur ?</p> <p>Quelques habitants souhaitent avoir des modes d'habitat à impact réduit et plus autonomes (présence de potager par exemple).</p> <p>N'est-il pas possible dans certains villages ou bourgs, de proposer des parcelles de taille scindées avec partie constructible et partie non constructible, ce qui aurait un impact sur le prix d'achat ?</p> <p>La situation rejoindrait ce qui est créé par le tracé des limites de zones constructibles dans de nombreuses localités. Des parcelles vouées aux jardins pourraient-elles aussi être délimitées ? Ces espaces pourraient participer à l'établissement des zones tampon entre habitat et zones agricoles.</p>	
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La commission souligne l'intérêt de diversifier l'offre foncière notamment pour maintenir des espaces naturels ou jardinés significatifs en milieu urbain ou dans les bourgs pour produire des îlots de fraîcheur, des zones nourricières... pour le bien-être de tous.</b></p>	
<p><b>Insertion paysagère des constructions nouvelles dans les paysages des villages ou de quartiers urbains.</b></p>	
<p>Les lotissements, denses, banalisent les paysages. Certains habitants le regrettent et remarquent que beaucoup de lotissements récents aux parcelles réduites ont des espaces privés très minéraux. La densité répond au souhait de réduire la consommation d'espace et aussi le coût par logement, mais cela peut donner des formes urbaines en rupture avec le bâti environnant. D'autre part, les parcelles de très petite taille empêchent de planter des arbres de volume normal (proximité des murs et fondations, ombre portée pour des panneaux solaires...) qui pourraient participer à réduire les îlots de chaleur et à inscrire les constructions dans le</p>	<p>Les thèmes programmés dans le PLUi-D pour produire des « logements et espaces extérieurs tout aussi "désirables" » sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition</li> <li>- Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation</li> <li>- Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés</li> <li>- Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire</li> <li>- Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes</li> </ul>

paysage. La végétalisation des espaces communs n'a pas le même rôle paysager.

Certaines personnes ont été surprises du nombre de logements à l'hectare pouvant aller jusqu'à 28, ce qui risque de représenter à leurs yeux de futurs conflits de voisinage (nuisances sonores, vis à vis, forte circulation entraînant des problèmes de sécurité à l'intérieur du lotissement, etc,.....) .

Une contribution de la commune de Bessines mentionne que le règlement concernant le nombre de places de stationnement dans les parcelles pose problème.

Certains craignent que les climatiseurs ne participent aux îlots de chaleur dans les configurations de ces lotissements.

Pour éviter ces inconvénients et créer des espaces plus résilients, y a t'il eu une réflexion sur la taille minimale des parcelles permettant de planter au moins un arbre ? Quels sont les dispositifs envisagés (incitation ? contraintes?) pour favoriser le recours à une réflexion architecturale apte à produire des espaces de vie de meilleure qualité pour les habitants et en matière d'insertion dans le tissu bâti environnant, notamment pour la création des lotissements privés ?

Il semble urgent de produire d'autres modèles que la maison de plain-pied dont on fait le tour, qui puissent générer des logements et espaces extérieurs tout aussi "désirables".

- Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres
  - Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements
- Le coefficient de biotope (pages 33 à 36 du règlement littéral) prescrit de nouvelles formes urbaines et la végétalisation des parcelles.
- Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope donné dans un document d'urbanisme permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore... Cette règle peut également rendre la densité plus « acceptable ».
- La question des places de stationnement pour Bessines est à traiter avec les élus municipaux pour préciser cette demande : cas précis ou généralité.
- Le PLUi-D inscrit un objectif de densité de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se décline en fonction de l'organisation territoriale. Il s'agit d'une densité moyenne qui a été, en fonction de la morphologie urbaine locale, dépassée ou minorée. Les densités peuvent varier d'un secteur à l'autre sur une même commune.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : Le coefficient de biotope constitue une mesure intéressante pour la végétalisation des nouveaux ensembles bâtis. Cependant sur les parcelles les plus petites, il ne garantit pas la possibilité de planter des arbres de développement suffisant pour avoir un rôle climatique et paysager significatif. La CAN ne répond pas sur la recherche de qualité architecturale. De nombreux promoteurs ne mobilisent pas ces compétences. Il serait utile d'envisager la mise à disposition d'un architecte conseil pour intervenir en amont des projets.**

**Grand site du Marais Poitevin**

<p>Les limites du Grand Site Marais Poitevin ne sont pas reportées sur les règlements graphiques des communes concernées.</p> <p>Les différentes zones de cet espace ont-elles systématiquement toutes été classées dans les sous-zones ayant des contraintes environnementales ou paysagères (Ap, Ar, Uvp, Nr) ?</p> <p>Ne serait-il pas possible de définir des sous-zones de ce type également pour les zones AUH de ce site ?</p>	<p>Le Site Classé du Marais Poitevin est reporté dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexé au PLUi-D.</p> <p>Le zonage du PLUi-D prend en compte le Site Classé par différents classements : zone Naturelle ou Agricole à protéger.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : LA CAN ne répond pas sur la proposition de contraintes spécifiques aux zones AUH dans le Site classé du Marais Poitevin.</b></p>	
<p><b>Uniformité du Règlement pour les espaces très variés du territoire de la CAN</b></p>	
<p>Le règlement encadre les formes de l'habitat plus ou moins précisément, selon les zones, mais avec des préconisations identiques sur tout le territoire. Or le bâti présente des caractéristiques sensiblement différentes d'un ensemble naturel à l'autre (Marais, plaine, ...), des villages ou bourgs à la ville de Niort. Les différences paysagères comme celles de l'habitat sont peu décrites dans le dossier.</p> <p>Est-il possible de compléter le dossier dans ce domaine ?</p> <p>Est-il possible de définir, particulièrement pour les constructions dans les dents creuses, des caractéristiques distinctes selon les localités ou ensembles paysagers (volumétries, implantation par rapport aux limites, couleurs...) qu'elles soient indicatives, pour guider les propriétaires et constructeurs ou prescriptives ?</p> <p>Le PNR, dans son avis, mentionne l'existence de documents existants, tant sur la caractérisation des paysages et du bâti que sur les recommandations à destination du public.</p>	<p>Le règlement du PLUi-D prend en compte certaines spécificités territoriales. Toutefois, ces spécificités seront également intégrées dans les autorisations d'urbanisme via les avis du Parc Naturel Régional (PNR) (application de la charte) ou de l'Inspecteur des sites par exemple.</p>



**Commentaire de la Commission d'Enquête : La CAN ne précise pas les spécificités territoriales prises en compte par le règlement. La commission maintient sa remarque sur la faiblesse du rapport sur la mise en lumière des caractéristiques paysagères à prendre en compte et en conséquence du règlement sur leur prise en compte.**

### **Clôtures**

Des contributeurs ont fait remarquer que les clôtures maçonnées résultent souvent d'un arrachage de haies, alors que celles-ci avec des essences adaptées sont recommandées dans le Règlement.

Même si les clôtures maçonnées ne sont pas interdites, celles-ci doivent respecter les prescriptions inscrites au Règlement.

Comment se fait l'incitation à conserver ou créer une clôture végétale ? Comment s'assure-t-on que les prescriptions sont respectées ?

La police de l'urbanisme est le moyen de vérifier que tout est bien respecté. Une réflexion est à mener sur l'organisation de cette police de l'urbanisme, à l'échelle de l'intercommunalité. Les élus municipaux portent cette réflexion. Par ailleurs, des documents pédagogiques et de communication seront établis pour faciliter l'information, la compréhension des attentes et au final, l'application de la règle.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : la commission prend acte de l'engagement de la réflexion sur les mesures de contrôle de l'application du règlement et sur la création de documents pédagogiques.**

### **Les changements de destination des bâtiments**

Un certain nombre de bâtiments dont la configuration et la localisation permettent une transformation en habitation sont repérés sur les plans (en orange) et ont fait l'objet de fiches descriptives. Des projets de transformation et des demandes d'identification parmi ces bâtiments susceptibles d'être transformés nous sont parvenues. Ces demandes peuvent émaner de propriétaires s'engageant à démolir de vieux hangars ou vieilles étables pour ne conserver que le bâti ancien en pierre constitutif du patrimoine paysager traditionnel.

Le changement de destination pour des bâtiments non répertoriés est-il possible, en zone A, en zone N, et dans quelles conditions ?

Comme l'indique le rapport - annexe CDPENAF (pages 35 à 42), l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Un changement de destination d'un bâtiment permet de modifier la fonction pour laquelle un bâtiment a été pensé et construit, comme par exemple transformer une ancienne grange à usage agricole en habitation ou en chambres d'hôtes. Seuls sont concernés les

	<p>bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural et sont exclus notamment les ruines, les hangars en tôle ou en fibrociment...</p> <p>Ainsi, les changements de destination sont très encadrés et possibles seulement s'ils ont été identifiés à l'avance. En cas de nécessité, une mise à jour de cette donnée pourra avoir lieu dans le cadre de procédures d'évolution du document.</p>
--	---

**Commentaire de la Commission d'Enquête : la commission prend note de ces précisions.**

**Espaces boisés classés et haies protégées**

<p>L'intérêt de conserver et/ou développer les zones boisées est largement partagé. Quelques demandes de protection supplémentaires sont formulées. Cependant, certains propriétaires vivent la mesure des EBC comme une contrainte, voire une dévaluation de leur patrimoine. Certains estiment qu'on leur fait supporter un investissement environnemental qui devrait être pris en charge par la collectivité, car il profite à tous, ils trouvent cela inéquitable. Ils considèrent que les propriétaires concernés devraient être informés. De même pour les haies protégées. Il est mal perçu que la suppression d'une haie qu'ils ont plantée par le propriétaire soit interdite alors que ceux qui ont arraché les haies ou qui n'ont pas planté peuvent faire ce qu'ils veulent de leur terrain. Les possibilités d'entretien, renouvellement voire déplacement et compensation ont pu être expliquées lors des permanences.</p> <p>Il reste les questions suivantes : Comment la pérennité des plantations est-elle vérifiée? Y a-t'il possibilité de venir sur le terrain ? Pour qui ? Le nettoyage est-il permis ? Que recouvre la notion d'entretien ? Y a-t'il nécessité d'avoir une autorisation ? Quelle différence entre régime forestier et régime du code de l'urbanisme ?</p>	<p>Une fiche technique pourrait être réalisée à l'approbation du PLUi-D, permettant à chacun de s'y retrouver dans les autorisations d'urbanisme liées au patrimoine naturel. Cette réflexion est déjà en cours.</p>
---	--

**Commentaire de la Commission d'Enquête : des précisions sur les bénéfices (environnementaux, paysagers, qualité d'eau...) de la mise en place de ces EBC pourraient être intégrées à cette fiche technique. La CAN n'a pas répondu sur la question des personnes habilitées à venir sur place contrôler le maintien des EBC.**

Le recensement des haies n'a pas pris en compte la qualité des haies. Des contributions mentionnent des haies de thuyas à protéger, des haies qui sont trop discontinues. Les communes ont-elles été associées à cet inventaire notamment pour améliorer leur qualité ?

L'identification des haies bocagères et des bois a commencé au printemps 2020 sur l'ensemble des communes de Niort Agglo. Le travail a été réalisé avec des données établies :

- Données sur tout le territoire : bois et haies (BD TOPO, PAC) et recensement des arbres remarquables, recensement inscrit dans les POS / PLU,
- Données sur une partie du territoire : recensement des peupliers effectué par le Parc Naturel Régional du Marais poitevin,
- Données de la photo aérienne,

Deux méthodes ont été utilisées en fonction des enjeux territoriaux : la méthode sur poste et la méthode sur le terrain:

- La méthode sur poste consiste à comparer les planches communales avec différents outils numériques : la photo aérienne, le Géoportail de l'Urbanisme et WebVille (outil de cartographie interne). Cette méthode a été déployée sur 16 communes.
- La méthode sur le terrain, quant à elle, a été utilisée sur 17 communes correspondant à des secteurs particulièrement soumis à la fragmentation, identifiés dans la TVB du SCoT : Niort, Aiffres, Bessines, Vouillé, Beauvoir-sur-Niort, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Amuré, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Granzay-Gript, Marigny, Prin-Deyrançon, Saint-Symphorien, Val-du-Mignon. Le travail sur le terrain consistait à vérifier cette donnée sur le terrain avec les planches préparées et corriger cette donnée sur la table SIG via Arcgis. La méthode a été étendue aux 11 communes du Site Classé, dont 4 comprenaient des secteurs particulièrement soumis à la fragmentation identifiés dans la TVB du SCoT.

L'ensemble des éléments ont ensuite fait l'objet de vérification, suppression, ajout, corrections... au long cours, dans le cadre des rencontres communales au cours des années 2021, 2022 et 2023.

L'objectif de traduction dans le PLUi-D des éléments identifiés est de :

- Avoir une protection homogène sur la base d'un diagnostic réalisé à l'échelle du territoire,

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir une protection adaptée au territoire en mobilisant différents outils réglementaires : Espace Boisé Classé (EBC), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, Code Forestier... en complément des protections déjà existantes,</li> <li>- Promouvoir les îlots de fraîcheur,</li> <li>- Laisser ensuite la possibilité aux élus communaux de travailler ces données tout en garantissant l'homogénéité de l'identification et l'appropriation des différentes protections.</li> </ul>
--	--

**Commentaire de la Commission d'Enquête : Le travail de recensement a été très important mais ne peut évidemment pas éviter des erreurs, notamment sans vérification sur le terrain. Il serait intéressant de poursuivre ce travail durant les prochaines années, en lien éventuellement avec des associations de protection de la Nature telles que Prom'Haies ou DSNE afin d'enrichir la base de données.**

<b>Qualité de l'eau potable</b>	
<p>Quelle attention avez-vous portée à la protection de la qualité des réserves en eau, particulièrement dans les périmètres de protection des captages : non constructibilité ? Protections en Espaces boisés Classés de la végétation arbustive et arborée présente ?</p>	<p>Les périmètres de protection des captages seront reportés en annexe du PLUi-D. Les bois et la végétation y sont protégés.</p>

**La Commission d'enquête prend acte des réponses du maître d'ouvrage**

<b>Mobilité</b>	
<p>Les contributions concernant la mobilité sont nombreuses (54). Il y a des disparités dans les attentes des contributeurs selon leur commune d'origine. Les contributeurs des communes de proximité et d'équilibre souhaitent que se développent davantage les transports en commun vers le cœur de l'agglomération. La gratuité est citée à de nombreuses reprises par les communes qui n'en bénéficient pas.</p>	<p>A ce jour, l'ensemble des communes bénéficie de la gratuité des transports. En effet, tous les scolaires du territoire disposent d'une offre de transport scolaire gratuite. Par ailleurs, pour les autres déplacements, toutes les communes d'équilibre sont couvertes par une offre de transports régulière et les communes de proximité par une offre de transport à la demande.</p> <p>Dans le cadre du renouvellement du contrat de transport, une phase de 6 mois de concertation avec l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire s'est déroulée en amont du lancement de la consultation. Celle-ci a mis en avant la nécessité de relever l'offre sur le périurbain et de rendre plus performant le transport à la demande.</p>

<p>Quelles améliorations pensez-vous pouvoir apporter pour une desserte plus équitable entre les habitants ?</p>	<p>Aussi, dans le cadre de la future DSP mobilités 2024-2029, il a été demandé aux candidats de proposer à minima 3,5 A/R quotidien entre les communes d'équilibre et le cœur d'agglomération. En parallèle, il leur a été demandé de moderniser le transport à la demande en termes de règle de réservation et d'offre de service. Enfin, une amélioration de l'offre de transport scolaire est également attendue. L'ensemble de ces nouveautés sera mis en place par le futur délégataire, pour le nouveau réseau à l'été 2024.</p>
<p><b>La Commission d'enquête prend acte des améliorations prévues.</b></p>	
<p>Le développement de pistes cyclables à l'intérieur des villages et entre les villages distants de quelques kilomètres est également cité. Concernant le cœur d'agglomération, la demande de nouvelles pistes cyclables sécurisées est forte ainsi qu'une séparation sécurisée entre les flux des piétons et des vélos.</p> <p>De nombreuses demandes concernent également le trajet domicile-travail pour lequel des aires de covoiturage et multimodal sont attendues.</p> <p>Quelles réponses pouvez-vous apporter à ces demandes ?</p>	<p>Le Schéma directeur cyclable a été adopté en mars 2023, il vise le développement d'itinéraires cyclables sécurisés entre les communes et les pôles générateurs de trafic du territoire. La mise en place d'infrastructures séparatives n'est pas faisable ni obligatoire sur chaque section. Les choix techniques seront guidés par les recommandations nationales et répondront aux conditions de sécurité suffisantes au regard du trafic et de la vitesse automobile considérés.</p> <p>Concernant les aires de covoiturage et multimodales, Niort Agglo dispose de plus de 50 points de covoiturage identifiés (chaque commune en disposant à minima d'un) et 3 aires multimodales en périphérie du cœur d'agglomération et en connexion avec le réseau urbain. 2 nouvelles aires sont en construction et seront livrées début 2024. Enfin, 2 autres sites sont en étude ce qui portera à 7 le nombre global d'aires multimodales d'ici 2025/2026. Une dernière, sur la zone de l'avenue de Saint-Jean d'Angély, reste en cours de réflexion (notamment sur sa localisation).</p>
<p><b>La Commission d'enquête prend acte des compléments d'information.</b></p>	
<p><b>Forme et lisibilité des documents</b></p>	
<p>La production d'un document synthétique (le rapport résumé) a été une excellente production, mais peut être pas assez mise en valeur pour une lecture simplifiée du document par le grand public.</p>	<p>L'existence de ce résumé non technique pourrait être davantage communiquée. Une réflexion serait à mener.</p>
<p>Le règlement écrit n'est pas d'un abord facile, comme cela a été « expérimenté » pendant l'enquête publique. La volonté</p>	<p>Des améliorations de forme seront menées afin de permettre de faciliter l'utilisation du règlement.</p>

d'intégrer les orientations et objectifs, ce qui fait le lien avec le PADD est intéressante et vise à mieux faire comprendre les contraintes apportées par le règlement. .

Cependant l'habitant va utiliser ces documents pour connaître la faisabilité d'un projet et va rechercher ce qu'il est possible de réaliser dans la zone dans laquelle se trouve son terrain. C'est donc une entrée par zone qui est la plus aisée pour lui.

Avoir d'une part ce qui est général et d'autre part ce qui s'applique aux zones et/ou sous-zones complexifie. Si l'on n'est pas habitué aux termes techniques, on peut percevoir des contradictions entre les différentes parties, craindre de ne pas avoir bien compris ou de ne pas avoir trouvé toutes les contraintes qui s'appliquent au terrain. Ceci peut être renforcé par le fait que dans certains domaines, les prescriptions ne sont pas très précises. C'est une volonté qui permet d'examiner plus finement les projets, d'admettre de nouvelles formes de construction. Cependant, le cas par cas ne répond pas nécessairement aux questions des habitants qui préparent leur projet, voire n'est pas bien perçu car il peut être assimilé à un risque d'inégalité de traitement.

Quelques améliorations de forme pourraient permettre de faciliter l'utilisation du règlement :

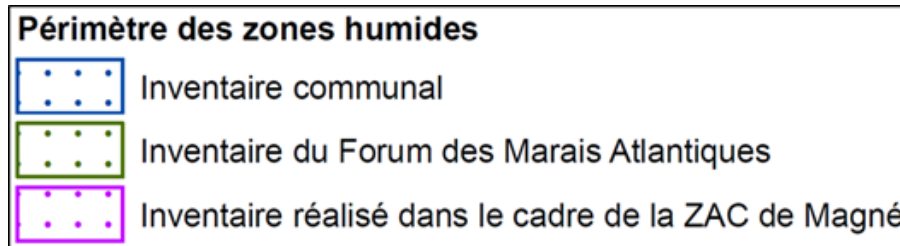
- Au niveau de l'arborescence, ne pas utiliser une alternance de chiffres et de lettres, car il est difficile de savoir comment cela est hiérarchisé. Utiliser plutôt le système 1 puis 1.1, 1.1.1 et ainsi de suite.
- Dans les tableaux présentant les occupations du sol permises ou non, plutôt que des initiales, 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

<p>l'appellation Site patrimonial remarquable (même abréviation). Une autre dénomination devrait être utilisée.</p>	
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : la commission prend note du travail annoncé sur la forme du règlement littéral pour permettre aux utilisateurs d'accéder plus facilement à l'ensemble des mesures qui régissent leurs parcelles.</b></p>	
<p>Pour faciliter l'utilisation des documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le renvoi à la page de la description de l'OAP, quand elle existe, pourrait être mentionné dans les tableaux portant les listes des OAP (p 7 à 15) ; de même le numéro de page de la fiche TVB correspondante pourrait remplacer le "oui" dans la colonne indiquant qu'elle existe.</li> <li>- page 17 et suivantes du volume 2 de l'OAP Habitat, un pictogramme rond sur fond rouge est utilisé. Il ne figure pas dans la légende p1.</li> <li>- les OAP décrites dans l'OAP TVB pourraient porter toujours les mêmes noms que dans l'OAP Habitat et reprendre le numéro.</li> <li>- Il y a une incompréhension de la part du grand public sur l'absence de fiche détaillée pour certaines OAP dans le rapport sur les OAP Habitat.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Les trois premiers points seront étudiés à l'approbation du PLUi-D.</p> <p>L'OAP Habitat contient trois types d'OAP qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP thématique (tableau seul)</li> <li>- L'OAP simple (schéma simple inscrit dans un document annexe)</li> <li>- L'OAP complexe (schéma et orientations plus complètes inscrits dans un document annexe)</li> </ul> <p>Les tableaux pages 7 à 15 de l'OAP Habitat indiquent pour chaque OAP, l'un de ces trois types.</p> <p>Une phrase d'introduction permettant la bonne lecture de ce document sera ajoutée : « Les tableaux ci-après indiquent le type d'OAP dans laquelle chaque zone est régie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'OAP thématique, les dispositions sont uniquement en pages 29 à 46.</li> <li>- En cas d'OAP simple et complexe, il convient de se reporter au document « OAP Habitat Suite » où les dispositions sont identifiées sous forme de schéma et de texte.</li> </ul> <p>En complément, les dispositions générales pages 16 à 28 sont applicables à l'ensemble des OAP. »</p> <p>L'OAP Urbanisme commercial sera corrigé afin de supprimer la référence à l'artisanat.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La dénomination des OAP, thématique, simple et complexe peut être comprise de différentes façons. "Thématique" n'étant pas employé pour les deux dernières catégories, on peut penser que plusieurs thèmes sont présents dans ces OAP. Lorsque c'est "simple", on peut penser que l'inscription dans un tableau suffit. Il conviendrait de préciser ce qui distingue la nature des OAP dans la phrase d'introduction proposée qui précise leur présentation.</b></p>	
<p>Zones humides</p> <p>La zone humide identifiée par le FMA a été choisie pour la Trame Verte et Bleue. Les zones humides identifiées par Niort</p>	<p>Trois types de zones humides ont été repérés au règlement graphique dépendamment des données disponibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones identifiées par Niort Agglo dans le cadre d'inventaires communaux</li> </ul>

Agglo dans le cadre d'inventaires communaux sont également citées dans les documents.

Dans quel cadre, ces inventaires communaux de zones humides ont-ils été réalisés? Quelles différences (période, méthode, surface inventoriée...) il y a-t'il entre le recensement du FMA et celui de l'Agglo ? L'indication unique de ZH sur la carte aurait apporté une simplification de la légende. D'autant plus que " Ces représentations ont été associées sous une même bannière dans le règlement écrit à principes d'interdiction et des principes d'autorisation de construction sous condition afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides."

- Zones identifiées par le Forum des Marais Atlantiques (FMA)
- Zones identifiées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC à Magné



Les inventaires communaux des zones humides ont été élaborés en collaboration avec l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise (IIBSN), dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE Sèvre Niortaise approuvé en 2011. Ainsi, toutes les communes ont été inventoriées mais dans différentes conditions :

- Dans le cadre d'une élaboration/révision d'un PLU communal (entre 2010 et 2016 (9 communes))
- Dans le cadre d'inventaires communaux réalisés entre 2016 et 2019 (36 communes à l'époque), avec un accompagnement technique de Niort Agglo

A noter que ces inventaires n'ont pas été réalisés sur les parties identifiées dans le FMA, considérant que l'inventaire avait déjà été fait (méthode de l'IIBSN).

Ces représentations ont été associées sous une même bannière dans le règlement écrit avec des principes d'interdiction et des principes d'autorisation de construction sous condition afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides.

En ce qui concerne la zone humide du FMA, nous la prenons telle quelle. Elle ne peut faire l'objet d'aucune modification.

Ainsi, le règlement définit deux principes pour la préservation des zones humides :

- Principe d'interdiction sur toutes les zones humides sauf certaines zones du Marais poitevin (celles qui ne sont pas situées en secteur dont l'occupation du sol est naturelle de la zone N)  
Toutes nouvelles constructions y sont par principe interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée.



- Principe d'autorisation de construction sous conditions pour les zones humides du Marais poitevin situées dans les secteurs déjà urbanisés de la zone N, les zones U et les friches

La mise en œuvre de toute construction autorisée dans la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude pédologique caractérisant l'absence de zone humide via l'absence de sols hydromorphes. De plus, les constructions et installations ne sont autorisées que sous réserve de justifier de sa nécessité et de l'impossibilité de le faire ailleurs et sous réserve de l'application de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

Voici un exemple de zone urbanisée classée en zone humide FMA (points verts) qui justifie d'ouvrir le règlement : tout le bourg historique de Bessines est classé en zone humide FMA.



Les trames des zones identifiées par Niort Agglo dans le cadre d'inventaires communaux et des zones identifiées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC à Magné seront fusionnées.

**Commentaire de la Commission d'Enquête : La fusion de certaines des zones humides simplifiera la lecture des cartes.**

Il y a-t-il de contraintes différentes selon les Atlas des zones inondables ou de l'étude complémentaire ? Le nombre de légendes associées à cette thématique sur la carte ne

Les zones de PPRi se distinguent des autres zones issues d'atlas et d'études complémentaires disponibles sur le territoire de Niort Agglo.

<p>simplifie pas sa lecture et interroge sur ces nombreuses identifications de zones inondables. Une seule légende pour cette thématique aurait-elle été suffisante ?</p>	<p>Ainsi, dans le cas de PPRi, c'est le règlement du PPRi en question qui s'applique, selon l'aléa identifié (les PPRi en vigueur sont annexés au PLUi-D). Dans le cas des atlas ou études complémentaires, c'est la réglementation hors PPRi qui s'applique, c'est-à-dire celle qui est inscrite dans le règlement littéral (notamment pages 132 à 135). Tous les atlas et études complémentaires ont de ce fait la même réglementation. Les trames des zones inondables hors PPRi seront fusionnées.</p>
<p><b>Commentaire de la Commission d'Enquête : La fusion de certaines des zones inondables simplifiera la lecture des cartes.</b></p>	
<p>Des éléments qui ne sont pas mentionnés sur les plans mériteraient de l'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les propositions de PDA mises à l'enquête</li> <li>- le périmètre de l'AVAP d'Arçais,</li> <li>- le périmètre du site classé du Marais poitevin,</li> <li>- le projet de PPRi de Coulon, Magné, Bessines En cours d'approbation</li> <li>- les périmètres d'implantation possible (ou interdite) de l'éolien,</li> <li>- les couloirs réservés aux lignes électriques HT.</li> </ul>	<p>Les propositions de PDA seront intégrées directement dans le règlement graphique à l'approbation du PLUi-D, en lieu et place des périmètres de 500 mètres identifiés dans les règlements graphiques à l'arrêt du PLUi-D. Le périmètre de l'AVAP constitue une annexe du PLUi-D. Le PPRi de Coulon, Magné, Bessines devrait être approuvé fin 2023. Il sera intégré en annexe du PLUi-D. Les zonages seront mis à jour sur les plans de zonage. Le thème du grand éolien notamment n'a pas à être traduit sur les plans de zonage. Le grand éolien est interdit sur l'ensemble du territoire à l'exception du remplacement, partiellement ou totalement, d'une installation éolienne pour augmenter son rendement, diminuer les émissions de CO2 et réduire les coûts d'exploitation, sous réserve du respect d'une distance de 1000 mètres de toute habitation existante ou toute zone d'habitat identifiée dans le plan de zonage du PLUi-D (UA, UB, UV, 1AUH, 2AUH). Les Lignes électriques sont reportées dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexé au PLUi-D.</p>
<p>La clarté des plans aurait pu être améliorée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la fourniture de feuilles de plan plus détaillées pour certaines communes à forte densité d'habitations, comme pour la Commune de Chauray ( planche Est 2/4.)</li> <li>- par l'indication des communes limitrophes,</li> <li>- par la suppression des anciens périmètres de protection des Monuments Historiques (cercle des 500 mètres) et l'indication des nouveaux Périmètres Délimités des Abords.</li> </ul>	<p>La clarté des plans sera améliorée. Par exemple, les propositions de PDA seront intégrées directement dans le règlement graphique à l'approbation du PLUi-D, en lieu et place des périmètres de 500 mètres identifiés dans les règlements graphiques à l'arrêt du PLUi-D. Des étiquettes de zones seront ajoutées autant que possible.</p>

- par l'augmentation du nombre des indices A ou N sur les zones concernées.	
---	--

**Commentaire de la Commission d'Enquête : la commission prend note de ces explications et compléments prévus.**