

## Annexe à l'avis de l'État

---

### SCoT de la Communauté d'Agglomération du Niortais

- **Le compte foncier et la consommation d'espace :**

La méthodologie de calcul de la consommation foncière passée nécessite d'être mieux expliquée. L'analyse présentée dans le rapport de présentation ne permet pas de connaître précisément l'occupation du sol (part de l'économie, de l'habitat,...) et les données présentées en pourcentage mériteraient également être traduites en hectares.

La stratégie de la collectivité, au regard de la densité appliquée, est la promotion d'une urbanisation favorable à la biodiversité et respectueuse du patrimoine et des paysages. Pour autant, un accroissement de la densité sur certains quartiers de la ville centre serait possible, sans compromettre les ambitions de la collectivité. En effet, la place donnée au végétal et la diversité des formes d'habitat notamment, permet, au sein d'une même opération, une meilleure perception et acceptation de la densité, tout en apportant un agrément et des avantages climatiques et sanitaires. De plus, la proximité des services, des équipements et des transports collectifs sur la commune de Niort, plaide pour une urbanité de la ville plus dense. Il conviendra donc, dans le PLUId, d'étudier la possibilité de fixer des densités plus élevées.

Cela pourrait se traduire notamment, à partir de la prescription 95 qui demande de « *favoriser l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêt desservis par les transports en commun* » conformément aux obligations portées à l'article L.141-14 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, notamment celui du pôle intermodal de la gare de Niort, le DOO pourrait notamment fixer une densité supérieure.

Le compte foncier du SCoT, présenté page 68 du DOO, indique un objectif de consommation de 890 hectares sur 20 ans, soit une consommation annuelle de 44,5 ha/an. Sur ce total, 700 ha sont destinés à la réalisation de logements, ce qui représente un potentiel de 14 000 logements, alors que le besoin est estimé à 13 000 sur la période concernée. Cet écart devra être repris pour assurer la cohérence entre PADD et DOO.

D'autre part, il apparaît que l'objectif de réalisation de 30 % de logements dans le tissu urbain (soit 3 900 logements sur un potentiel de 210 hectares), conduira en réalité à respecter une densité moyenne de 18 logements à l'hectare. Ainsi, les objectifs portés dans le SCoT ne seront pas respectés.

La répartition territoriale des objectifs de production de logements en extension et dans l'enveloppe urbaine, est présentée de façon globale par typologie de l'armature urbaine, dans laquelle seule la ville-centre est clairement identifiée. Une répartition par commune est conseillée en complément pour faciliter la mise en œuvre de ces objectifs.

Le tableau de répartition montre que la part des surfaces en extension (dédiées à l'habitat) notamment dans les communes de proximité, est élevée (119 ha) en comparaison avec la part des surfaces à réaliser dans l'enveloppe urbaine (51 ha). Des éléments de justifications sont donc attendus, d'autant plus que la ventilation du potentiel en dents creuses n'est pas mentionné.

Dans ce cadre, il serait nécessaire que le rapport de présentation restitue le travail d'identification et d'analyse des dents creuses dans les enveloppes urbaines. En effet, il est précisé page 525 du rapport de présentation que le potentiel urbanisable choisi dans le SCoT représente 210 ha sur les 890 ha identifiés, sans davantage de précisions. Le développement urbain dans les enveloppes urbaines pourrait donc trouver sa place au-delà du pourcentage annoncé, avant d'envisager des extensions urbaines.

Concernant les « grands projets », il est précisé que plusieurs sont en cours d'étude et que des scénarios seront fournis fin 2019. Il conviendra de les faire apparaître dans le compte foncier page 68 du DOO, où seule une enveloppe de 30ha pour les équipements est intégrée, alors que les orientations du DOO

introduisent différents objectifs de développement de grands équipements ou projets d'infrastructures touristiques. Par ailleurs, l'introduction d'une exception de localisation, sur des terrains isolés de l'enveloppe urbaine, pour de nouvelles constructions liées à des projets touristiques interroge.

- **Le DAAC :**

La stratégie commerciale retenue dans le SCoT est l'arrêt de toute extension géographique des zones commerciales principales périphériques du coeur d'agglomération (Mendès France, la Mude, Terre de sports) et des secteurs commerciaux situés avenue de Nantes et route d'Aiffres. Cependant ces 5 secteurs sont difficiles à distinguer sur les plans : changer de légende semble indispensable pour rendre cette orientation opérationnelle.

- **La prise en compte de l'environnement, de l'eau et des paysages :**

Prescription 4 : il serait pertinent de préciser les zones où le coefficient de biotope sera nécessairement appliqué (type de communes, voire secteurs ou zones, etc).

Prescription 6 : le SCoT prévoit de classer en zone A non constructible les espaces agricoles « *lorsque la protection de la fonctionnalité écologique le nécessitera* ». Il apparaît préférable de s'appuyer sur les sensibilités environnementales inventoriées et les données faune/flore (cf périmètres Natura 2000), le zonage A non constructible devant être systématisé sur les ZPS du territoire. Il manque en outre des prescriptions spécifiques aux sites Natura 2000 et une prescription imposant des mesures en faveur de la préservation des habitats et des espèces communautaires ayant permis de délimiter les sites.

Prescription 7 : Afin de mieux répondre à l'orientation B du PADD, dans les zones A et N, il conviendra que le PLUId permette la création d'une ripisylve lorsque celle-ci est manquante, excepté sur le site classé du Marais poitevin.

Prescription 10 : le SCoT cite les axes et actions de la charte du Parc naturel régional du Marais poitevin : il conviendra que le PLUId précise comment la collectivité les respecte ou les met en application.

Prescription 14 sur les zones humides : la prescription apparaît contradictoire avec la recommandation 6 qui ouvre des possibilités d'interventions sur ces dernières.

Prescription 15 : il conviendrait de préciser, dans le cadre du PLUId, que les projets de parcs photovoltaïques au sol ne pourront être autorisés sur les friches « urbaines » uniquement.

Prescription 40 : le SCoT indique que « *les documents d'urbanisme protégeront les paysages emblématiques [...] en limitant le développement dispersé des bâtiments agricoles* », pour éviter le mitage du territoire et protéger les espaces naturels et agricoles, il conviendra de renforcer les prescriptions en précisant cette limitation, a minima dans le PLUId.

- **La prise en compte des espaces agricoles :**

Prescription 79 : il serait pertinent de préciser que les documents d'urbanisme devront définir une distance maximale d'implantation de nouveaux bâtiments en zone agricole par rapport à l'existant sur l'exploitation, afin de garantir la préservation de l'outil de production agricole et de limiter le mitage du territoire.

Le DOO permet la réalisation des « *constructions accessoires à l'activité principale* », pour la diversification et l'adaptation des exploitations. Il convient de rappeler que seules les activités de vente, préparation, transformation, etc, des produits directement issus de l'exploitation peuvent être autorisées en zone A.

Prescriptions 80 : le DOO demande aux documents d'urbanisme « *d'autoriser le changement de destination des constructions existantes* » : il conviendra que le PLUId réalise un inventaire précis.

Prescription 81 : le SCoT indique que « *les exploitations agricoles seront mises en évidence* » ; il pourrait être précisé que les documents d'urbanisme devront établir un diagnostic agricole détaillé.

- **Autres remarques détaillées :**

Les références chiffrées sont anciennes. L'organisation territoriale (population, démographie, emploi) est basée sur les données 2013, alors que les chiffres INSEE 2016 sont parus le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

L'analyse des résultats du SCoT en vigueur ne figure pas dans le rapport de présentation, alors qu'elle aurait permis de faire le point sur les actions menées et d'argumenter en fonction des orientations et règles fixées dans ce premier document.

Les besoins en matière de développement économique ne sont pas exprimés dans le rapport de présentation et il est fait référence à un SDEC dont le DOO ne précise ni le contenu ni le statut.

Il conviendrait de rappeler que le DOO du SCoT sera directement opposable à tout projet d'envergure, tels que les lotissements, les ZAC ou encore les permis de construire de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**- Aménagements urbains :**

Prescriptions 52-53-54 : la rédaction de ces prescriptions ; relatives au volet déplacement ; doit être revue pour qu'elles puissent s'imposer au PLUId.

Prescription 60 : le DOO prévoit de « *permettre le développement de l'aérodrome Niort-marais poitevin* » alors qu'aucune mention spécifique de ce projet n'est évoquée dans le rapport.

Prescriptions 75 – 76 : le SCoT indique vouloir favoriser les aménagements des bords de Sèvre. Il conviendrait de faire référence aux PPRI qui s'y appliquent.

Recommandation 27 : il conviendra de définir, dans le PLUId, un taux de remplissage minimum des ZAE ainsi que les autres conditions d'ouverture des zones AUx.

Prescription 96 : Le SCoT pourrait utilement préciser si la prise en compte de l'éloignement de l'arrêt de bus avant toute création de nouvelles zones d'habitat et la faisabilité d'en créer un s'applique à toutes les communes y compris celles de proximité.

Prescription 106 : il est demandé pour les documents d'urbanisme de rechercher l'opportunité de réutilisation des logements vacants, préalable à tout choix d'extension. Il conviendra dans cet objectif, que le PLUId prévoit un inventaire de ces logements.

Prescription 107 : le DOO indique que « *l'extension de l'urbanisation devra faire l'objet d'une programmation* ». Il conviendra que le futur PLUId intègre des outils, notamment par création de zones fermée à l'urbanisation 2AU.

Prescription 110 : il conviendra de prévoir dans le PLUId, une densité minimale supérieure pour toute opération d'ensemble en zone AU afin de garantir l'atteinte des objectifs moyens, ainsi que des opérations d'ensemble à partir d'une certaine surface minimale.

Prescription 118 : le DOO indique que « *en s'appuyant sur le PLH, Niort Agglo accompagnera la production d'une offre adaptée à toutes les catégories de personnes et de ménages: jeunes, seniors et gens du voyage* ». Il conviendrait de préciser les objectifs relatifs à la prise en compte de ces catégories de population. Il est rappelé que le SCoT doit indiquer les objectifs de mixité sociale. En référence à l'article L141-12 du code de l'urbanisme, le DOO doit donc détailler les objectifs de l'offre de logements et de fixer un ratio de logements sociaux par rapport à l'offre globale de logements. Une répartition spatiale de cette

offre est également attendue, a minima dans le PLUid, en privilégiant notamment les secteurs et communes bien desservis en équipements et en transports collectifs.

**- Remarques de formes :**

Des illustrations ne contiennent pas de légende (par exemple pages 88, 94, 185), certains tableaux présentent des chiffres sans unité (par exemple page 497).

Il conviendrait d'actualiser ou de compléter/rectifier le rapport de présentation sur plusieurs points :

- la création des nouvelles communes ;
- des objectifs temporels dépassés (page 175 « *d'ici septembre 2017...* », page 290 « *à terme 2018...* » ... ) ;
- la thématique Bruit n'est pas traitée ;
- parmi les équipements, les collèges de Niort, Mauzé-sur-Le-Mignon et Prahecq ne sont pas mentionnés ;
- p 338 le parc éolien sur la commune de Beauvoir-sur-Niort est déjà autorisé ;
- p 328 tous les captages sont protégés par une DUP avec des servitudes de protection ;

Pages 256 et 428 : le paragraphe « des nuisances sonores » doit être actualisé (Cf. arrêté préfectoral du 6 février 2015) et les secteurs de nuisance reportés en annexe du SCoT. Le territoire est également concerné par des voies routières recevant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an, des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) qui doivent être intégrés au SCoT.

\*\*\*