

Département des Deux-Sèvres

**Communauté de Communes
de
VAL DE GATINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VAL D'EGRAY**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 8 Janvier 2020 au 10 février 2020

A- Rapport du commissaire enquêteur

B- Avis et conclusions du commissaire enquêteur

B1- sur le plan local d'urbanisme

B2- sur le périmètre délimité des abords

C- Pièces annexes

Commissaire enquêteur : Jacques LE HAZIF

A – Rapport du Commissaire Enquêteur

Introduction

Par lettre enregistrée au Greffe du Tribunal Administratif de Poitiers le 1er octobre 2019, Monsieur le président de la communauté de communes de Val de Gâtine demandait la nomination d'un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique unique ayant pour objet l'élaboration du plan d'urbanisme intercommunal de Val d'Egray et le périmètre délimité des abords.

Par décision n°E19000197 / 86 du 9 octobre 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Jacques LE HAZIF demeurant 41 rue des Marais à NIORT (79000) en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Par arrêté du 12 novembre 2019, Monsieur le président de la communauté de communes de Val de Gâtine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités (voir annexe 1). Elle se déroulera pendant 34 jours consécutifs du 8 janvier 2020 au 10 février 2020, le siège principal de l'enquête étant fixé au siège administratif de la communauté de communes de Val de Gâtine à Champdeniers.

Comme le prévoit l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le projet couvre bien l'intégralité du territoire des communes concernées par le projet de PLUi.

Comme le prévoit également l'article L 123-8 du Code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont bien été informées dès le début de l'élaboration du document et ont été consultées à leur demande à tout moment au cours du déroulement des études. Le projet leur a été transmis plus de trois mois avant l'ouverture de l'enquête. Ces avis sont joints au dossier d'enquête.

Le présent rapport dresse procès-verbal du déroulement de la procédure, examine les pièces du dossier mises à la disposition du public, analyse les observations recueillies et formule un avis sur chacune d'elles.

SOMMAIRE

Titre I – Généralités concernant l'objet de l'enquête.

I-1 Préambule-historique

I-2 Objet de l'enquête

I-3 Cadre juridique

- I-4 Description du territoire
- I-5 Nature et caractéristiques du projet de PLUi

Titre II – Examen du dossier soumis à l’enquête

- II-1 Composition du dossier mis à la disposition du public
- II-2 Bilan de la concertation
- II-3 Consultation des propriétaires de monuments historiques concernés par la procédure du Périmètre des Abords (PDA)
- II-4 Avis de l'Autorité Environnementale
- II-5 Avis des services de l'Etat
- II-6 Avis des autres personnes publiques consultées

Titre III – Organisation et déroulement de l'enquête.

- III-1 Préparation de l'enquête
- III-2 Publication dans la presse
- III-3 Affichage
- III-4 Réunions publiques
- III-5 Déroulement de l'enquête
- III-6 Clôture de l'enquête

Titre IV – Analyse des observations.

<h2>Titre I – Généralités concernant l'objet de l'enquête</h2>

I-1 Préambule-historique

L'ancienne Communauté de Communes de Val-d'Egray porte l'élaboration du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) qui rassemble 8 communes et près de 5 200 habitants.

Ce territoire à l'identité rurale prédominante se positionne au sein de la Communauté de Communes de Val-de-Gâtine, née de la fusion des ex-Communautés de Communes de Gâtine-Autize, Val-d'Egray et Sud-Gâtine.

Les élus des trois territoires ont choisi de se regrouper pour conjuguer leurs forces et renforcer l'attractivité locale. Par arrêté du 24 mai 2016, Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres a créé, au 1er janvier 2017, le nouvel Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Si cette nouvelle intercommunalité regroupe 33 communes et près de 21 600 habitants, ce PLUi s'attachera uniquement aux huit communes de Val-d'Egray et à ses habitants.

Conformément à la délibération du 15 décembre 2015 actant la prescription de l'élaboration du PLUi, les élus du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de Val-d'Egray ont souhaité concrétiser la stratégie de l'intercommunalité à travers la mise en place d'un document de planification qui orientera le développement territorial pour les 12 prochaines années.

Cette démarche intercommunale engage les 8 communes à une réflexion sur la prise en compte des objectifs du développement durable :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

Par ailleurs, cette procédure s'inscrit également dans une volonté de tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis l'approbation des différents documents d'urbanisme locaux en vigueur.

I-2 Objet de l'enquête

La présente enquête avait pour objet de permettre à toute personne qui le souhaitait de prendre connaissance du projet :

- de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val d'Egray et de son impact prévisible sur l'environnement, qu'il s'agisse du milieu naturel ou humain ainsi que ses conséquences sur les possibilités de construction et d'aménagement, notamment en prenant connaissance du projet de règlement écrit et graphique.
- de périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune de Champdeniers-Saint-Denis.

Pendant la durée de l'enquête, chacun a eu la possibilité d'accéder au dossier, soit par consultation en ligne sur le site de la Communauté de Communes de Val-de-Gâtine, soit en se rendant au siège principal de l'enquête à la Communauté de Communes de Val-de-Gâtine ou dans l'une des huit mairies des communes concernées par le PLUi.

Le commissaire-enquêteur était à la disposition du public lors de ses 10 permanences pour apporter s'il en était besoin toute explication ou éclaircissement complémentaire, recueillir les avis, observations ou contre-propositions. Ceux-ci pouvaient être déposés directement sur le registre d'enquête, adressés par courriel sur le site ouvert à cet effet à la Communauté de Communes de Val-de-Gâtine ou par courrier postal au commissaire-enquêteur.

I-3 Cadre juridique dans lequel s'inscrit le projet

Cette enquête publique préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) fait référence :

- au Code de l’Urbanisme et notamment ses articles L121-1, L122-1, L123-1 et suivants;
- à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’Environnement dite loi Grenelle II ;
- à la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l’Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ;
- à la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain ;
- A la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat dite loi « UH »
- Au décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l’Urbanisme et le Code de l’Expropriation pour cause d’utilité publique et relatif aux documents d’urbanisme.

I-4 Description du territoire

Le territoire de Val-d’Egray se localise au coeur du département des Deux-Sèvres et en périphérie de Niort, et s’établit sur 8 communes accueillant près de 5 141 habitants en 2013.

1.4.1 Une croissance démographique continue

Bien que très rural, ce territoire dispose d’une croissance démographique qui a été globalement continue depuis les années 1970, couplée de l’essor économique et agricole progressif du territoire, et plus largement du pôle Niortais.

À l’échelle des communes, le territoire connaît malgré tout d’importantes disparités de développement, avec une attractivité qui se renforce pour les communes proches de l’agglomération Niortaise, et un ralentissement démographique pour les communes du Nord du territoire.

1.4.2 Un parc de logements en progression

L’évolution démographique du territoire a induit un développement progressif du parc de logements, très majoritairement composé de résidences principales (86%) et marqué d’un taux de logements vacants de l’ordre de 9,7%.

Le parc de logements est également caractérisé par une très grande proportion de logements individuels (95%) de grandes tailles (80% de T4 ou plus), révélant l’importance des familles sur le territoire.

1.4.3 Un renforcement de l’attractivité économique du territoire

Le tissu économique de Val-d’Egray est plutôt riche et marqué par la présence de grandes entreprises génératrices d’emplois (laiteries, BTP, transport, biscuiterie, coopératives agricoles...), les dynamiques d’entrepreneuriat local (artisanat, services, commerces...) ainsi que par l’influence des dynamiques économiques des pôles de Niort, Bressuire, Secondigny et Parthenay. Cette situation implique néanmoins d’importants déplacements domicile-travail

depuis, vers et sur le territoire. On note également une concentration des emplois proposés sur le territoire sur la commune de Champdeniers notamment en raison de la présence de la zone d'activités de Monplaisir, pôle économique structurant de l'ex-intercommunalité. Par ailleurs, l'activité touristique du territoire connaît une croissance constante, s'appuyant sur les richesses paysagères et le cadre de vie du territoire.

1.4.4. Une identité rurale révélant la place de l'agriculture

Le territoire de Val-d'Egray dispose d'une importante activité agricole, façonnant les paysages de par sa diversité, entre grandes cultures céréalières au Sud et petites prairies bocagères d'élevage au Nord du territoire.

Chaque commune dispose de 15 à 20 exploitations agricoles, un chiffre en baisse en raison de la progressive mécanisation des exploitations qui tendent vers l'exploitation de terres de plus grande surface.

Le maintien et le développement des exploitations agricoles locales constituent de véritables enjeux de préservation des paysages, de l'identité rurale et du cadre de vie remarquable du territoire.

1.4.5. Une importante richesse environnementale et paysagère

Le territoire de Val-d'Egray dispose de richesses naturelles multiples, confortant la diversité paysagère, l'importance des écosystèmes naturels et la qualité du cadre de vie. En effet, l'ex-intercommunalité est marquée par la présence de nombreux réservoirs de biodiversité tels que les zones Natura 2000, les grands espaces boisés, les zones humides ou encore le réseau hydrographique de l'Autize et ses affluents.

La préservation de ces grandes entités naturelles constitue ainsi un enjeu primordial du maintien des atouts paysagers et naturels du territoire.

1.4.6. Une richesse naturelle à l'origine de nombreux risques naturels

La topographie, la nature des sols ou encore la présence de cours d'eau sur le territoire participent aussi bien à la richesse paysagère qu'à l'existence de risques naturels importants. En effet, l'ex-intercommunalité est marquée par la présence de risques d'inondation par débordement des cours d'eau, d'inondation par remontées de nappes, de retrait et gonflement des argiles, ou encore de mouvements de terrain liés à des cavités souterraines.

1.4.7. L'activité humaine, source d'importantes nuisances

Le territoire de Val-d'Egray est également marqué par d'importantes nuisances que sont les nuisances sonores issues du passage de l'autoroute A83 et de la départementale RD743, mais également par des risques liés aux transports de matière dangereuses, à la présence d'installations classées ou encore du passage d'une canalisation de gaz sur le territoire.

Ainsi, le territoire de Val-d'Egray dispose de nombreuses contraintes à l'urbanisation, issues d'une richesse environnementale remarquable et d'une activité humaine en développement. Certaines parties du territoire sont davantage concernées avec une pluralité de protections patrimoniales naturelles et/ou de risques naturels ou technologiques, comme au

Sud-Ouest du territoire ou aux abords de la vallée de l'Egray.

La préservation des réservoirs de biodiversité et des paysages locaux, la protection des biens et des populations face aux risques naturels existants, et la maîtrise des nuisances sonores et des risques technologiques face au développement urbain constitue les principaux enjeux environnementaux du territoire. La prise en compte de ces enjeux au sein du projet territorial nécessite de trouver le juste équilibre entre préservation de l'existant et maîtrise du développement urbain du territoire.

I-5 Nature et caractéristiques du projet de PLUi

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les élus du territoire se sont rassemblés pour élaborer conjointement un projet de développement territorial cohérent et adapté aux ambitions de chacun. Ce projet politique commun est ainsi matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui établit les lignes directrices du développement urbain de chaque commune à l'horizon 2028.

Ainsi a été recherchée une logique d'équilibre entre préservation de l'environnement et maintien des dynamiques existantes de développement territorial. Pour ce faire, le projet prévoit le maintien de la croissance démographique observée sur le territoire impliquant une population de 647 habitants supplémentaires d'ici à 2028.

Le maintien de cette dynamique nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 22,9 ha d'extension urbaine à vocation résidentielle pour répondre aux besoins en logement induits. Ainsi, ce projet porte pour ambition un objectif de modération de la consommation foncière de l'ordre de 20% pour le développement résidentiel par rapport aux années précédentes. Il s'agit d'un **engagement fort de préservation des espaces agricoles et naturels du territoire.**

Enfin, pour permettre le développement de la zone d'activités de Monplaisir et le maintien des grandes entreprises locales pourvoyeuses d'emplois, le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 8,9 ha d'extensions urbaines à vocation économique pour conforter l'attractivité du territoire.

La traduction du projet dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le zonage et le règlement écrit traduisent le projet politique :

L'élaboration du zonage du PLUi s'est appuyé sur 3 principes fondamentaux :

- Un principe de **lutte contre l'étalement urbain** et de préservation des espaces agricoles et naturels
- Une logique de **densification et d'optimisation** des espaces déjà urbanisés, en particulier des centralités urbaines
- Un principe de **protection et de valorisation** du cadre de vie sur le territoire

Le zonage et le règlement écrit définissent ainsi **4 grands types de zones** : Les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Au sein de chaque zone définie par le zonage, le règlement écrit fixe des règles relatives à l'occupation du sol ; des caractéristiques urbaines, paysagères et naturelles, ainsi que des conditions de raccordement aux réseaux et aux autres équipements.

Pour répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et des paysages du PADD, le règlement encadre **fortement la constructibilité au sein des zones agricoles et naturelles** pour limiter l'étalement urbain, éviter la dégradation des paysages et préserver les réservoirs de biodiversité.

Les incidences du projet sur l'environnement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'application du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) aura de nombreux impacts sur le territoire de Val-d'Egray, notamment une croissance démographique impactante, en effet l'arrivée de 747 habitants supplémentaires sur le territoire entre 2014 et 2028, dont 647 entre 2016 et 2028, induira de fait une augmentation des besoins et des consommations sur le territoire, et notamment :

- ✂ • 370 logements supplémentaires à construire entre 2016 et 2028 ;
- ✂ • Une densification du trafic routier avec 158 véhicules supplémentaires en circulation ;
- ✂ • Une consommation d'eau potable supplémentaire de 53 439 m³ par an ;
- ✂ • Une consommation d'électricité supplémentaire de 797 612 MWh par an ;
- ✂ • Une production de 113 535 kg de déchets supplémentaires par an.

Ainsi, cette croissance démographique aura pour conséquence d'augmenter la consommation des ressources naturelles et la gestion des flux (trafic, déchets...) sur le territoire de Val-d'Egray.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent des principes d'aménagement qui concernent soit des zones à urbaniser (AU), soit des secteurs soumis à des enjeux spécifiques. Elles visent à encadrer l'aménagement de ces espaces permettant :

- D'assurer des densités de construction minimum et des principes d'aménagement et d'intégration urbaine,
- D'optimiser la desserte routière et l'extension des réseaux,
- De préserver ou de conforter le cadre végétal et paysager.

Le PLUi de Val-d'Egray dispose ainsi d'OAP « sectorielles », concernant les zones d'extensions, et d'OAP « thématiques » visant à conforter la densification des grands espaces non bâtis au sein des centralités urbaines.

En conclusion, l'élaboration du zonage, du règlement et des OAP a amené à se poser de véritables questions quant à la préservation de l'environnement sur le territoire. De nombreuses mesures d'évitement ou d'atténuation ont ainsi été intégrées au PLUi pour limiter les impacts négatifs les plus importants du développement territorial sur les atouts environnementaux, paysagers et sociétaux du territoire.

Bien que le PLUi aura tout de même de nombreux impacts sur le territoire, l'objectif était ainsi de trouver le juste équilibre entre :

- le maintien des grandes dynamiques de développement nécessaires pour répondre aux

besoins des populations et des entreprises locales ;

• Et la préservation des atouts environnementaux et paysagers du territoire, vecteurs d'un **cadre de vie remarquable**.

Ainsi, la protection des zones NATURA 2000 existantes sur le territoire ayant induit l'obligation de réaliser une évaluation environnementale illustre cet équilibre. 95,8% de leur surface ont été classés au sein de zones agricoles ou naturelles protégées ou non (A, AP, NetNP). Le reste ayant été classé soit en zone urbaine déjà bâtie (U), soit au sein des secteurs de développement (AU) pour permettre aux communes concernées de maintenir leur attractivité résidentielle et économique.

Titre II – Examen du dossier soumis à l'enquête

II-1 Composition du dossier mis à la disposition du public

II-1-1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val d'Egray

Le projet a été établi par le bureau d'études ELVIA GROUP 11-13 Avenue de la Division Leclerc 94230 CACHAN

Sa composition est la suivante :

- Un sous-dossier « Procédure » comprenant:
 - la délibération d'arrêt du PLUi tirant le bilan de la concertation
 - le résumé non technique du PLUi
 - le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt.

- Le rapport de présentation comprenant :
 - un diagnostic territorial
 - un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture
 - un état initial de l'environnement
 - l'évaluation environnementale

- les justifications des choix ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- Le règlement écrit et graphique ;

- le dossier de dérogation à la loi Barnier ;

- Les annexes.

Etaient également mis à la disposition du public :

- L'avis des Services de l'Etat ;

- L'avis de l'autorité environnementale ;
 - Les avis des Personnes Publiques qui se sont exprimées :
 - L'INAO(Institut National de l'Origine et de la Qualité)
 - LeSDIS(Service Départemental d'Incendie et de Secours)
 - LeSECO(Syndicat des Eaux du Centre Ouest)
 - LaCDPENAF(Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers)
 - LePOLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU PAYS DE GATINE
 - La CHAMBRE D'AGRICULTURE des DEUX-SEVRES
 - Le CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE AQUITAINE
 - La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE des DEUX-SEVRES
- Une note d'intention de la Communauté de Communes en réponse aux remarques des personnes publiques associées et consultées.

II-1-2 Le Périmètre Délimité des Abords

Ce projet est instruit concomitamment à l'élaboration du PLUi et fait partie de l'enquête publique unique. Il est proposé par l'architecte des bâtiments de France. Il concerne deux des monuments historiques existant sur le territoire de la commune de Champdeniers-Saint Denis: L'église Notre-Dame et les Anciennes Tanneries.

Le dossier présenté comporte :

- une notice justificative
- une série de photographies et de planches graphiques délimitant le nouveau périmètre des abords.

Le dossier mis à la disposition du public comprenait en outre les documents suivants :

La décision n° E19000197 / 86 du 9 octobre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS portant désignation du commissaire enquêteur ;

L'arrêté du 12 novembre 2019 de Monsieur le Président la Communauté de communes de Val de Gâtine portant ouverture et organisation de l'enquête publique.

II-2 Le bilan de la concertation

Les objectifs et les modalités de la concertation de l'élaboration du PLUi ont été définis par la délibération du 15 décembre 2015 qui prévoit l'application, conformément au code de l'urbanisme, des modalités de concertation et précisément :

« Le projet de PLUi ne peut se concevoir sans une concertation de l'ensemble des acteurs du territoire, pour permettre à tous d'être informés mais également d'enrichir et d'alimenter

la réflexion sur le projet. En matière de concertation avec la population les actions suivantes ont été menées :

-Information par la presse locale (Courrier de l'Ouest, Nouvelle république)

-Information sur le site de la Communauté de communes

- Organisation de réunions publiques

-Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant la durée de la procédure dans chaque commune et au siège de la CCGA»

Par ailleurs, durant toute la procédure d'élaboration du PLUi, un dispositif d'information et d'échanges reposant sur les outils suivants a été mis en oeuvre :

- Des ateliers participatifs multithématiques à destination des habitants et des associations en phase diagnostic
- Des lettres d'information et un communiqué de presse informant de la tenue d'ateliers participatifs multithématiques
- Des ateliers de concertation à destination des habitants et des associations en phase PADD
- Une réunion publique à chacune des phases (diagnostic, PADD, zonage-règlement-OAP)
- Un site internet dédié à la procédure d'élaboration du PLUi de Val-d'Egray
- Des flyers et affiches d'informations indiquant les ateliers participatifs, les ateliers de concertation et les réunions publiques
- Un questionnaire destiné aux agriculteurs
- Un questionnaire destiné aux habitants

Une concertation s'est donc tenue de manière continue pendant 3 années durant toute l'élaboration du PLUi. La communauté de communes du Val-de-Gâtine (Anciennement Val-d'Egray) a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques ou par la publication d'articles à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer.

Durant toute la procédure, l'intercommunalité et/ou les communes ont réceptionné beaucoup de courriers relatifs à la procédure d'élaboration du PLUi. Les modalités initialement prévues par le conseil communautaire ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer. D'autres moyens ont également été mis en oeuvre, tels que des ateliers de participation ou de concertation, afin de renforcer la diffusion de ces informations. Ces ateliers n'ont attiré que peu d'acteurs locaux et leur bilan est donc mitigé.

Globalement il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des 3 réunions publiques qui ont accueilli chacune entre 60 et 106 habitants.

La mise en place des différents registres ont permis à l'ensemble de la population de pouvoir venir s'exprimer. Une appropriation plutôt réussie au regard du nombre de remarques ou questions déposés (152 questionnaires retournés par les habitants lors de la phase diagnostic), à l'inverse du site internet qui a été nettement moins utilisé.

II- 3 Consultation des propriétaires de monuments historiques concernés par la procédure du Périmètre des Abords (PDA)

Le commissaire enquêteur a la charge de consulter le propriétaire ou l'affectataire domaniales

monuments historiques concernés dans le cadre de cette enquête publique.
Cette formalité a été effectuée par le commissaire enquêteur par lettre du 5 décembre 2019 dont copie est annexée au procès-verbal de synthèse des observations.

II-4 Avis de l'Autorité Environnementale

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal est soumis, conformément à la réglementation, à une évaluation environnementale. Dans ce cas une autorité indépendante doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui est présenté. Le projet de PLUi a bien été présenté à la MRAe de la Région Nouvelle Aquitaine qui a émis un avis le 18 décembre 2019.

Les remarques formulées sont les suivantes :

Evolution démographique

Le rapport de présentation se base sur les données de l'INSEE jusqu'en 2013, qu'il conviendrait d'actualiser par des données plus récentes (notamment 2016) disponibles sur le site de l'INSEE.

Assainissement

Le rapport de présentation reste lacunaire sur la desserte du territoire en assainissement autonome (ANC). Il y aurait lieu en particulier de détailler les résultats des contrôles réalisés et le taux de conformité des installations en ANC. Il conviendrait également de présenter une analyse de l'aptitude des sols à l'auto-épuration, en identifiant notamment les secteurs les plus problématiques.

Évaluation des besoins en logements et consommation d'espace

La MRAe considère qu'il y a lieu pour la collectivité de se réinterroger sur les densités des secteurs à urbaniser, et qu'une densité moyenne de 10 logements à l'hectare est une cible minimale à atteindre pour répondre aux objectifs nationaux d'économie d'espace. Il est cependant noté que l'ouverture à l'urbanisation en extension à vocation résidentielle reste dans l'enveloppe définie par le SCoT.

Évaluation des besoins pour les activités économiques et les équipements et consommation d'espace

À l'échelle du territoire du Val d'Égray, les besoins en extension pour les activités économiques sont estimés à 8,9 ha sur la période du PLUi (dont environ 2 ha pour l'extension de la zone de Monplaisir).
Sur cette base, le projet de PLUi prévoit une surface de 9 ha en zone AUx (zone d'extension à vocation d'activités).
La MRAe note que le SCoT du Pays de Gâtine prévoit une enveloppe d'extension évaluée à 7 ha. Il y aurait lieu pour la collectivité de s'interroger sur la compatibilité du présent PLUi avec le SCoT sur cet aspect.
Il y aurait également lieu de justifier le besoin de 2 ha supplémentaires pour l'extension de la zone de Monplaisir.

Analyse de l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation

La MRAe estime que le rapport ne permet pas de justifier d'une prise en compte satisfaisante des enjeux du territoire en matière d'assainissement dans les choix d'urbanisation. L'analyse de la compatibilité du PLUi avec le SCoT doit également être détaillée sur cet aspect.

Concernant la thématique des risques, et notamment du risque inondation, La MRAe estime que ce point n'est pas satisfaisant et qu'il y a lieu d'apporter des éléments de justification complémentaires en termes de qualification du risque inondation et de prise en compte de celui-ci dans la justification des choix d'urbanisation des secteurs constructibles, dans lesquels la collectivité a considéré que ce risque n'était pas avéré.

Concernant plus particulièrement la thématique de la santé, le dossier ne précise pas la manière dont ont été prises en compte certaines contraintes du territoire identifiées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (présence de radon, périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable, lignes électrique) dans les choix d'urbanisation portés par la collectivité. Des compléments sont sollicités sur ces points.

Trame verte et bleue

La lecture du règlement graphique laisse apparaître des secteurs non classés en Np ou Ap alors que faisant partie du réseau Natura 2000. Il y a lieu pour la collectivité de réexaminer ce point, en vue d'assurer une meilleure protection du réseau Natura 2000.

Pour une meilleure préservation des espaces en zonages A et N, la MRAe recommande à la collectivité de se réinterroger sur le règlement associé à ces zonages en le rendant moins permissif.

Le projet de PLUi prévoit un secteur NL1 d'une surface de 12,8 ha pour l'aménagement de l'étang de Cherveux sur la commune de Saint-Christophe-sur-Roc. S'agissant d'un projet susceptible de présenter des incidences notables sur l'environnement, il y a lieu pour la collectivité d'apporter un complément de justification sur la localisation et le périmètre retenu pour ce projet. Le rapport mériterait également de préciser les modalités retenues permettant de préserver les secteurs les plus sensibles (milieux boisés, haies, zones humides).

II-5 Avis des Services de l'Etat

La DDT Direction Départementale des Territoires a émis un certain nombre de remarques qui peuvent se résumer comme suit :

- *Evaluation de l'effort de réduction de l'artificialisation des sols* : L'ensemble des enveloppes constructibles n'a pas été pris en compte. Ont été omises l'enveloppe disponible en densification et les surfaces consacrées aux secteurs de l'économie et des équipements.

Il est demandé une réétude des densités, la densité moyenne d'environ 10 logements par ha étant sensiblement inférieure à celle des autres territoires comparables du département.

- Les objectifs en matière de reconquête des logements vacants sont jugés insuffisamment ambitieux, notamment sur la commune de Champdeniers.

- Le besoin en extension de la zone d'activité de Montplaisir et des entreprises isolées existerait mériterait d'être justifié.
- Le zonage de plusieurs des nombreux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) nécessite d'être revu afin d'en exclure des boisements et des zones humides. Il conviendrait de justifier le besoin en extension de la base de loisirs de Saint Christophe sur Roc et de préciser la prise en compte de ses incidences.
- La protection des sites Natura 2000 et de la trame verte et bleue paraît insuffisamment assurée en raison de règlements Ap et Np trop permissifs.
- La rédaction du règlement instauré en zone inondable peut prêter à confusion et demande à être reprise en vue d'assurer la limitation ou l'interdiction de construire en zones agricoles et naturelles.

Le préfet, signataire de l'avis, conclut à un avis favorable au projet de PLUi sous réserve de prise en compte des modifications demandées, à l'issue de l'enquête publique.

Une annexe à cet avis de l'Etat analyse en détail l'instruction du PLUi et précise les observations ci-dessus énumérées.

II- 6 Avis des autres personnes publiques consultées.

Celles qui ont répondu:

- **L'INAO** (Institut National de l'Origine et de la Qualité) qui n'a aucune remarque à formuler sur le projet,
- **Le SDIS** (Service Départemental d'Incendie et de Secours) : Sans observations,
- **Le SECO** (Syndicat des Eaux du Centre Ouest):

Signale une erreur probable concernant un débit de fuite d'eaux pluviales.

Demande que le règlement n'impose pas le caractère raccordable au réseau public d'eau potable de tout projet en zone A et N, la desserte des écarts pouvant poser des problèmes de salubrité en raison de la longueur des conduites et des temps de séjour.

S'interroge sur l'obligation faite de se raccorder au réseau public d'eau potable d'une manière générale, un habitant pouvant toujours recourir à une autre ressource, puits notamment.

Pose une question sur la domanialité d'une zone UR à Ardin rue du Chevalier

Gaspard

- **La CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, agricoles et Forestiers), souhaite :

- Que les besoins de développement les plus immédiats des zones

d'activités et des entreprises isolées soient seuls pris en compte, ceux à moyen et long terme pouvant être traités au fur et à mesure des nécessités par des mises en compatibilité PLUi/SCOT.

- Que la distance d'implantation des habitations liées à une activité d'élevage soit fixée à 50m maximum.

Qu'une seule nouvelle annexe de 30m² maximum puisse être créée aux habitations existantes en zones N et A ;

Que plusieurs zonages de STECAL calés sur de grandes parcelles soient restreints, voire supprimés comme celui relatif aux constructions ou installations liées aux activités agricoles d'une exploitation équestre, celles-ci étant possibles en zone A.

Par ailleurs, la commission reprend les remarques ci-dessus émises par la DDT au sujet de la densité en logements insuffisante .

Elle ne souhaite pas que soient autorisée en zone A la construction de parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m².

Elle demande que les zones humides soient exclues des STECAL constructibles à des fins touristiques.

La commission déplore enfin que la préservation des champs d'expansion des crues soit insuffisante, le principe d'inconstructibilité devant prévaloir dans les zones inondables dans le contexte actuel de changement climatique.

En conclusion, la CDPENAF se prononce défavorablement sur le PLUi.

-Le POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL DU PAYS DE GATINE émet un avis favorable sur le projet de PLUi sous les réserves suivantes :

- De mieux justifier les besoins nécessaires au développement économique et de création de sites de proximité en dehors de grandes zones d'activité

- De mettre en place un zonage indicé à l'intérieur des zones d'extension économiques AUX afin de bien définir la vocation de certains espaces et de rappeler l'impossibilité , dans les ZACOM de construire des commerces de surface inférieure à 300 m².

- De mieux justifier des extensions en zone Natura 2000 et d'inscrire des mesures compensatoires prescriptives et non incitatives en cas d'impossibilité justifiée de réaliser ces extensions sur d'autres sites.

- D'interdire la réalisation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles en dehors de friches urbaines et des sites et sols pollués.

- La CHAMBRE D'AGRICULTURE des DEUX-SEVRES

émet un avis défavorable au projet, souhaitant un PLUi plus 'fort' tendant davantage vers le principe du « zéro artificialisation nette ».

Elle présente une longue liste de remarques portant sur :

- Une politique insuffisante de réhabilitation des logements vacants et de mobilisation des dents creuses qui pénaliserait les entreprises agricoles.
- Un manque de précision concernant l'extension de certaines zones économiques notamment sur la commune de Surin
- Les risques de conflits d'usage dus au développement des réseaux de liaisons douces en zones agricoles
- Une disproportion des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des zones agricoles par rapport aux besoins
- L'absence de mention aux activités agricoles qui participent au maintien de la diversité des paysages et au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque sur toiture, méthanisation) et au stockage de carbone (couverts végétaux)

- Le PADD qui vise un « développement mesuré des activités agricoles » au lieu du « développement ou de l'accompagnement des activités agricoles »
- La conception ou le bien-fondé de plusieurs OAP sectorielles
- Un doute sur les choix opérés en matière de zones résidentielles, au détriment de parcelles agricoles exploitées
- L'absence d'identification de zones tampons suffisantes au sein des OAP assurant la transition entre l'espace résidentiel et l'espace agricole
- Le zonage et le règlement :
 - opposition aux panneaux photovoltaïques au sol
 - interrogations sur le bien-fondé de certains STECAL concernant plusieurs types d'activités (moto-cross, activités équestres, hébergement touristique...)
 - en zone A, opposition à la distance maximale de 100 m imposée aux nouvelles constructions par rapport aux bâtiments existants, qui serait préjudiciable au développement de certaines entreprises (exemple : projet de méthaniseur)

- **Le CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière NOUVELLE AQUITAINE** émet un avis favorable au projet de PLUi en recommandant d'éviter un sur-classement des boisements déjà protégés.

- **La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE des DEUX-SEVRES** formule une remarque sur une extension possible de la zone commerciale de Super U de Champdeniers au détriment du centre-bourg.

- **Les CONSEILS MUNICIPAUX DES COMMUNES** ont tous délibéré favorablement sur le projet arrêté de PLUi et sur le périmètre délimité des abords en ce qui concerne Champdeniers. Certaines ont émis quelques remarques, mineures, signalant des erreurs matérielles notamment sur nom des lieux-dits ou des oublis sur le classements de quelques bâtiments.

Réponses de la Communauté de Communes aux avis des Personnes Publiques Associées

La communauté de communes a annexé au dossier d'enquête soumis au public une note d'intention expliquant les principales évolutions que les élus seront amenés à apporter au projet avant son approbation, afin de répondre aux demandes des personnes publiques consultées.

Les axes d'évolution porteront principalement sur :

- le dimensionnement du projet de développement et la modération de la consommation d'espaces.
- l'optimisation des densités urbaines.
- des compléments à apporter à l'évaluation environnementale, notamment sur le volet assainissement.
- La préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue, par la révision des dispositions concernant certains secteurs d'extension en zones sensibles (règles de compensation, réduction des surfaces, opportunité de certains STECAL).
- Délimitation des STECAL.
- La réglementation des zones A et N qui sera réétudiée.

Dans la seconde partie de son mémoire en réponse aux observations du public,

la communauté de communes a produit après l'enquête une étude très détaillée de toutes les questions soulevées par les PPA lors de leur examen du projet de PLUi arrêté.

Ce document reproduit en annexe au présent rapport, reprend point par point l'ensemble des remarques émises par les PPA et y apporte de manière précise et détaillée les réponses ou justifications demandées.

Commentaires du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public m'apparaît d'une excellente qualité et rédigé dans un langage clair sans utilisation excessive de termes techniques, bien illustré, et de ce fait accessible au plus grand nombre. La lecture des plans s'est avérée cependant difficile, vu leur échelle réduite et le manque de repères, les routes et rues étant difficilement visibles, non nommées ou numérotées ; Les éléments qui auraient pu servir de repères : mairie, église, cimetière...etc... n'étaient pas identifiés. Les recherches pour localiser un bon nombre de propriétés ont été souvent laborieuses.

Titre III – Organisation et déroulement de l'enquête

III-1 Préparation de l'enquête

Dès réception de la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur, je suis entré en contact avec la Communauté de communes de Val de Gâtine en vue de rencontrer les personnes responsables de l'urbanisme pour prendre connaissance du dossier et préparer l'organisation de l'enquête.

Après l'examen des pièces du dossier qui nous ont été remises, nous avons exposé la manière dont nous envisagions le déroulement de l'enquête et fixé d'un commun accord les dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur, en tenant compte des délais de publication et d'affichage.

Le siège principal de l'enquête a été fixé au siège de la communauté de communes Val de Gâtine à Champdeniers où un registre d'enquête sera mis à la disposition du public ainsi que dans chacune des mairies des huit communes concernées par le PLUi.

L'enquête aura lieu du 8 janvier 2020 au 10 février 2020 soit pendant 34 jours consécutifs.

Les élus de la communauté de communes Val de Gâtine ont décidé qu'au minimum une permanence du commissaire enquêteur sera assurée dans chacune des communes faisant l'objet du PLUi.

Le commissaire enquêteur assurera donc au titre de la CC Val d'Egray 10 permanences dans les mairies concernées et au siège de la communauté de communes où il se tiendra à la disposition du public pour le renseigner sur le projet et recevoir ses observations éventuelles aux dates et heures suivantes figurant dans l'arrêté communautaire de mise à l'enquête:

– SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES à CHAMPDENIERS :
mercredi 8 janvier 2020 de 9h00 à 12h00
lundi 10 février 2020 de 14h00 à 17h00

– CHAMPDENIERS-SAINT-DENIS :
samedi 25 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

– COURS :
jeudi 6 février 2020 de 16h00 à 19h00

– LA CHAPELLE-BATON :
lundi 20 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

– PAMPLIE :
vendredi 17 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

– SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC :
lundi 20 janvier 2020 de 15h00 à 18h00

– SAINTE-OUENNE :
samedi 8 février 2020 de 9h00 à 12h00

– SURIN :
jeudi 6 février 2020 de 9h00 à 12h00

– XAINTRAY
vendredi 17 janvier 2020 de 15h00 à 18h00

Nous avons également examiné la liste des éléments à faire figurer dans l'arrêté de mise à l'enquête, la rédaction de l'avis d'enquête, ainsi que les règles de l'affichage de cet avis d'enquête.

III-2 Publication dans la presse

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux quotidiens à publication départementale dans la rubrique « annonces officielles » en deux insertions. J'ai constaté personnellement de visu ces parutions.

1ere insertion

« La Nouvelle République » du 10 décembre 2019
« Le Courrier de l'Ouest » du 18 décembre 2019

soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête.

2eme insertion

« La Nouvelle République » du 10 janvier 2020
« Le Courrier de l'Ouest » du 8 janvier 2020

soit dans les 8 jours suivant le début de l'enquête (date limite le 16 janvier 2020)

III-3 Affichage

Le public a été également informé du déroulement de l'enquête par l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau réservé à cet effet à l'extérieur des mairies.

A l'occasion de mes permanences dans chacune des mairies, j'ai constaté personnellement la réalité des affichages.

Les certificats de publication et d'affichage pendant toute la durée de l'enquête, dressés par les Maires concernés seront collectés et détenus par les services de la communauté de communes.

Pour compléter la publicité réglementaire, la collectivité organisatrice a diffusé par voie postale dans chaque foyer des communes concernées, quelques jours avant le début de l'enquête, une note d'information récapitulant ses objectifs et les modalités de participation du public : consultation des dossiers, dépôt des observations, dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

III-4 Réunions publiques

J'ai adopté le parti-pris de ne pas organiser de réunion publique pendant la durée de l'enquête, l'information préalable en amont de l'enquête m'ayant paru satisfaisante au vu de l'examen du bilan de la concertation.

III-5 Déroulement de l'enquête

A l'ouverture de l'enquête et à chaque permanence, j'ai constaté que toutes les pièces du dossier étaient bien mises à la disposition du public en mairies dans un local permettant une consultation aisée des différents documents et notamment des plans de grande dimension.

FREQUENTATION DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR COMMUNE ET AU SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Mairies	Nombre d'entretiens avec le commissaire enquêteur	Observations Inscrites au registre	Lettres annexées	Courriels annexés	Total observations
Siège de la CC	15	6	1	0	7
Champdeniers	6	0	2	0	2
Cours	11	2	0	1	3

La Chapelle-Bâton	12	8	0	0	8
Pamplie	1	0	0	0	0
Saint-Christophe-sur-Roc	8	3	1	2	6
Sainte-Ouenne	12	4	0	0	4
Surin	9	4	0	0	4
Xaintray	4	11	3	3	17
Totaux :	78	38	7	6	51

Le décompte des 51 observations ci-dessus ne comprend pas les 511 observations ayant trait aux éoliennes qui feront l'objet d'un traitement particulier par thèmes.

Lors de mes 10 permanences, j'ai donc reçu 78 visites de personnes venant se renseigner et s'entretenir du projet et des différentes problématiques qu'il soulève.

Les échanges avec le commissaire enquêteur sont toujours demeurés mesurés et courtois.

Les entretiens se sont déroulés dans un climat serein et respectueux, malgré les oppositions et les mécontentements qui ont pu parfois s'exprimer.

Aucun incident de quelque nature que ce soit n'est venu troubler le cours de mes permanences.

III-6 Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête le 10 février 2020 à 17h, après la fermeture de ma dernière permanence qui se tenait au siège de la communauté de communes à Champdeniers, j'ai clos le registre qui y était déposé.

Les 8 autres registres d'enquête ont été ensuite collectés dans les différentes communes par les services de la CC et l'ensemble m'a été remis le 11 février 2020 à 17h, date à partir de laquelle le délai de 8 jours dont je disposais pour établir le procès-verbal des observations commençait à courir. J'ai alors procédé à la clôture de chacun des registres d'enquête à la date du 11 février 2020.

En conséquence, je suis en mesure d'attester que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la procédure réglementaire

Titre IV – Analyse des observations

Après un examen attentif de chaque observation, le commissaire enquêteur a dressé une grille d'analyse dans laquelle il a comptabilisé de la manière la plus exhaustive le nombre et la nature des sujets évoqués. Cette grille d'analyse est jointe en annexe.

La nature des observations du public émises sur un projet de PLUi justifie **une réponse individuelle et nominative** à chacun des requérants. Certes, la grille d'analyse fait apparaître une récurrence de certains thèmes mais une fois donnée, la réponse sur un même sujet fait l'objet de renvois dans le texte.

En effet, outre la récurrence de certains thèmes, plusieurs requérants abordent des sujets variés et les réponses personnalisées semblent mieux convenir dans ce cas de figure.

L'ensemble des observations concernant les parcs éoliens, pour la plupart stéréotypées, sera toutefois traité par thèmes en raison du grand nombre de pétitionnaires.

Les réponses du maître d'ouvrage couvrent tous les sujets abordés par les requérants dans leurs observations, mais seuls les plus importants ont été retenus dans la synthèse établie par le commissaire enquêteur. Cette remarque s'applique à l'ensemble des observations qui suivent.

En l'absence de commentaires, le commissaire enquêteur approuve les prises de position du maître d'ouvrage.

Observation n°1.1

Emise par le commissaire enquêteur

511 personnes et associations anti-éoliennes ont signé, pour la plupart, la même lettre stéréotypée signifiant leur désaccord sur le manque de prescriptions réglementaires encadrant l'implantation des éoliennes industrielles.

Elles demandent que les implantations soient cantonnées dans des zones dédiées et identifiées, les parcs regroupant au moins 6 éoliennes pour éviter le mitage des territoires et que la distance minimale de toute habitation soit portée à 10 fois la hauteur en bout de pale.

Réponse de la communauté de communes :

Le règlement d'un PLUi n'a pas vocation à interférer avec les autres législations. Les implantations de parcs éoliens industriels répondent en effet à une réglementation spécifique liées aux autorisations au titre de la législation environnementale. En particulier, l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi que l'article L.553-1 du code de l'environnement, imposent une distance minimale de 500m des habitations pour les éoliennes constituant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Il est relevé que le caractère diffus des constructions du territoire, limite de fait les possibilités d'implantation, en application de cette distance minimale.

Par ailleurs, les élus ont fait le choix de favoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tout en préservant les espaces particulièrement sensibles du point de vue environnemental, et présentant un intérêt ou des richesses particulières sur le plan de la biodiversité et de la trame verte et bleue. Ainsi l'implantation d'éoliennes industrielles est-elle interdite au sein des secteurs protégés Ap et Np des zones agricoles et naturelles.

Ces secteurs comprennent en particulier les zones Natura 2000 du territoire, situés au sein des communes de Surin et de Sainte-Ouenne, ce qui limite l'implantation des éoliennes industrielles. De plus, au sein de la trame graphique préservant les zones humides,

sont interdites toute construction et tout aménagement, incluant donc les éoliennes industrielles. 1109,7 ha sont ainsi concernés. Plus des trois quarts sont situés en zones A et N, hors des secteurs Ap et Np et constituent autant de surfaces où les éoliennes ne pourront pas s'implanter.

Eu égard à la limitation importante des possibilités d'implantation exposées ci-avant, la possibilité de délimiter des secteurs d'implantation au zonage n'a pas été retenue par les élus :

- D'une part afin de répondre aux orientations du PADD favorisant la production d'énergie renouvelable, notamment « soutenir l'implantation d'éoliennes (...) dans des secteurs peu impactant pour l'environnement ;
- D'autre part afin de répondre à l'objectif de développement des énergies renouvelables du SCoT du Pays de Gâtine et du SRCAE Poitou-Charentes.

Par ailleurs, on peut rappeler que selon l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Le règlement des zones A et N sera ainsi modifié comme suit : « les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent » devront respecter la condition suivante : « **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.** »

Enfin, la délivrance des autorisations d'urbanisme est également encadrée par le respect des articles R.111-2 et suivants du code de l'urbanisme, permettant de prendre en compte les risques et nuisances éventuelles impliquées par l'implantation des parcs éoliens. Le Conseil d'Etat a mis en avant trois critères pour apprécier ces risques et nuisances : la topographie des lieux, la localisation des projets, les caractéristiques des éoliennes.

Commentaires du commissaire enquêteur

Les parcs éoliens sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumis à autorisation préfectorale après étude d'impact et enquête publique. Cette procédure se superpose aux clauses d'un PLUi et rend inutile la définition à priori de zones dédiées ou non à l'éolien.

Les normes d'implantation, distances aux habitations notamment, relèvent de la réglementation nationale et ne sont pas de la compétence des collectivités locales.

Observation n°1.2

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR demande qu'à la suite de l'examen des observations, le mémoire en réponse de la CC dresse s'il y a lieu le bilan approximatif des superficies de zone constructible, habitation d'une part, industrielle et commerciale d'autre part, afin d'évaluer leur évolution par rapport au projet initial.

Réponse de la communauté de communes :

Les évolutions apportées au zonage conduisent à :

- Suite aux remarques des personnes publiques associées : réduire les zones urbaines d'environ 7200 m². Certaines zones U déconnectées des bourgs passeront en effet en A ou N, conservant pour les habitations existantes la possibilité d'extension et de construction d'annexes ;
- Suite aux demandes des habitants : augmenter les surfaces des zones urbaines d'environ 3200m², en décalant les limites de zone afin de le placer à environ 20m des constructions existantes.

Au final, les zones urbaines seront ainsi réduites d'environ 4000m², faisant passer le total de leur surface de 361,1 ha à 360,7 ha

- Réduire l'emprise des STECAL d'environ 9500m², faisant passer le total de leur surface de 17ha à 16,1ha.

Les surfaces des zones à vocation économique et d'équipement n'évoluent pas.

2 COMMUNE DE CHAMPDENIERS

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Champdeniers Saint-Denis		
1 M. et Mme Richard et Judith BOWE 1, chemin de la Fontaine Lieu-dit La Saunerie 79200 Champdeniers, demandent le classement d'une partie de leur parcelle 164 en zone constructible. M. BOWE s'est entretenu avec le commissaire enquêteur peu avant la clôture de l'enquête et en	Situé en zone N, le hangar en pierre cadastré C 376 est inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin d'être rénové en maison d'habitation. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus). Ce changement de destination devra être autorisé par la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages. Dès lors, le pétitionnaire pourra réaliser des extensions de ce bâtiment d'habitation, ainsi que des annexes, dans les conditions de	-

<p>fait, leur demande serait de pouvoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adjoindre un garage à leur hangar une fois transformé en habitation, - réaliser une ou des annexes, - aménager un accès franchissant le ruisseau, entre leur propriété et le chemin en face. 	<p>distance et de surface imposées par le règlement.</p> <p>En l'espèce, les annexes devant s'implanter dans un rayon de 30m de la construction principale, ce rayon englobe la moitié nord de la parcelle C 164.</p> <p>En outre, la trame de protection des abords des cours d'eau protégeant le ruisseau (ou fossé) et rendant inconstructible les abords, permet toutefois des accès et aménagements légers de promenade.</p>	
<p>2 M. MOREAU Damien propriétaire de l'immeuble situé 34, rue de Genève à Champdeniers, demande la prolongation, sous forme d'un emplacement réservé, de l'accès piétons « Venelle des Oiseaux » jusqu'à la rue Pineau.</p>	<p>Il sera créé un emplacement réservé sur la parcelle B 1239, d'environ 150m² au bénéfice de la Commune dans le but exposé ci-contre.</p>	<p>Z</p>

3 COMMUNE DE COURS

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Cours		
<p>1 M. Guy MOIMEAU souhaite que sa parcelle B 338 soit constructible, vu qu'elle jouxte un lotissement existant et ne poserait pas de problème de viabilité.</p>	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des</p>	

	surfaces déjà allouées au développement de l'habitat. Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.	
2 M. NOEL Quentin 11bis, rue du Général Largeau à Niort, envisage l'acquisition des parcelles 26 et 27 au lieu-dit La Mare aux Sangsues et de la maison existante sur la première. Il demande que ces parcelles soient classées en zone A au lieu du classement N prévu au projet de PLUi.	Afin de permettre l'implantation d'un chenil (constituant une activité agricole), les parcelles mentionnées ci-contre passeront de la zone N à la zone A.	Z
3 M. BLUTEAU Sébastien 3, rue de la Pizonnière à Cours, sollicite la possibilité d'un changement de destination de sa grange et des dépendances situées au nord de sa parcelle C 369 à la Pizonnière.	Situés en zone A, ces bâtiments seront inscrits au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z

4 COMMUNE DE LA CHAPELLE BATON

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes	Documents à modifier
La Chapelle-Bâton		
1 Mme ROTURIER 21 route des Barrières, souhaite que sa parcelle UR8 soit classée entièrement en zone constructible en vue de pouvoir réaliser une piscine.	La parcelle AB n°8 en entrée ouest du centre-bourg est zonée entièrement en UR ; les habitations et leurs annexes (y compris les piscines) sont autorisées de fait car ils correspondent à la vocation principale de la zone.	
2 M. TROUVE Gilles, à Taulay, souhaite pouvoir transformer sa grange et une écurie en pierre situées sur la parcelle n°62, en habitation.	Situé en zone A, le bâtiment cadastré WE 62 sera inscrit sur les plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z
3 Mme BOBIN Christine 5,	Situé en zone A, la grange localisée sur la	Z

route de Chaban 79000 Niort et Mme SOULET Gisèle Larcy La Chapelle-Bâton, souhaitent une possibilité de changement de destination pour leur grange en très bon état située au Peu, parcelle 49.	parcelle WH 49 sera inscrite comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	
4 M. et Mme Dominique et Nathalie BOURDIN 15, chemin de la Triboule St Remy 79310 Verruyes, demandent une possibilité de changement de destination pour 2 bâtiments situés au Verger La Chapelle-Bâton : - sur la parcelle B2 149 - sur la parcelle B2 143	Les bâtiments cadastrés B 149 et 143 seront inscrits comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus). De plus, les projets sont argumentés et précis. Il s'agit de transformer un ancien séchoir à tuiles, en bon état, utilisé depuis de nombreuses années comme dépendance, en maison d'habitation conservant le caractère architectural et patrimonial. Pour faciliter les démarches d'instruction, ces parcelles seront basculées de la zone N à la zone A.	Z
5 M. Philippe MARTIN Le Plan La Chapelle-Bâton, demande la possibilité d'un changement de destination du bâtiment sur la parcelle A0044.	La parcelle étant située en zone UB, les changements de destination sont autorisés de fait vers les destinations autorisées par le règlement.	-
6 M. Patrice PAITRAULT Larcy La Chapelle-Bâton, souhaite la construction d'une annexe (garage) sur la parcelle WH 63 au lieu-dit Larcy.	En zone A et N, les annexes à l'habitation (dont les garages) sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m ² , et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent. La parcelle WH est située en zone A.	-
7 Mme Fabienne LUSSEAU et M. Emmanuel GERBIER St Projet La Chapelle-Bâton, souhaitent la possibilité d'un	Situé en zone A, le bâtiment situé sur les parcelles WD 44 et 45 sera inscrit au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments	Z

changement de destination sur le bâtiment situé sur les parcelles 44 et 95.	identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	
8 M. Jean-Pierre BARATON et M. Alain SALQUE St Projet La Chapelle-Bâton, souhaite la possibilité d'un changement de destination sur les bâtiments situés sur les parcelles 52 et 53.	Situés en zone A, les bâtiments situés sur les parcelles WD 52 et 53 seront inscrits comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z

5 COMMUNE DE PAMPLIE

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Pamplie		
<p>1 M. LIMOGES Christophe L'Epine 79220 Pamplie agriculteur et élu à la chambre d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - signale que le ruisseau de la Forge Bertin, parcelles 44,45,48, n'a pas à figurer comme cours d'eau, s'agissant d'un fossé de drainage. - idem pour le ruisseau de la Baraudière, parcelles 68,70,76,75. - s'interroge sur la possibilité de construire un bâtiment d'exploitation ou d'un méthaniseur à plus de 100m d'un bâtiment existant. - signale la non prise en compte dans le PLUi d'obligation de zone tampon en protection des parties urbanisées dans le cadre des zones de non 	<ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces en eau (étangs, mares, cours d'eau...) reportées pour information au zonage, sont issues des bases de données de l'Etat, qui regroupent les éléments hydrologiques du territoire. <p>Les deux fossés de drainage ne constituant pas des cours d'eau, la trame graphique de protection des abords des cours d'eau y sera supprimée du zonage.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'est pas possible de construire un bâtiment agricole lié à une exploitation existante, à plus de 100 mètres d'un bâtiment existant. <p>Cette limitation est rendue nécessaire pour favoriser le regroupement des bâtiments d'exploitation et éviter le mitage des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Cependant, l'implantation des activités de diversification, ce que constitue une activité de méthanisation, ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le zonage n'impose pas de zones 	Z

<p>traitement (ZNT) en instance d'entrée en vigueur.</p> <p>- estime que l'aménagement des centres bourgs n'est pas pris en compte, au détriment des zones agricoles.</p>	<p>tampons liées aux zones de non traitement, mais les OAP sectorielles prévoient une végétalisation desabords des opérations, en conservant et en plantant des linéaires de haies et des bandes enherbées.</p> <p>– Le projet de PLUi priorise l'intensification des tissus existants sur le développement en extension : ainsi, 46% des nouveaux logements mis sur le marché le seront au sein des enveloppes urbaines déjà constituées. Par ailleurs, au regard des capacités d'accueil communes, le PLUi porte l'ambition d'un projet de territoire modérant sa consommation d'espaces de 20% par rapport à celle observée entre 2005 et 2015.</p>	
---	--	--

6 COMMUNE DE SAINT CHRISTOPHE SUR ROC

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Saint-Christophe sur Roc		
<p>1 Mme JEANTY Nadège 4, La Grange Pouffonds 79500 Marcillé propriétaire de la parcelle B86 à Saint Christophe sur Roc demande un aménagement du zonage ou autre solution rendant possible la construction d'un garage.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 à 30 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En vertu de ce principe, le trait de zonage de la</p>	<p>Z</p>

	zone UB sera décalé en fond de jardin, intégrant l'ensemble de la parcelle 688, et en continuité sur la parcelle 86.	
2 Mme SIMONNET Françoise 93, chemin de Franc Girouard 79460 Magné, demande que sa parcelle AC 63 située au bourg de Saint-Christophe-sur-Roc soit rattachée à la zone UB voisine.	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, endiscontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	-
3 Mme THROMAS Isabelle souhaite que ses bâtiments situés au lieu-dit Phlé, parcelle A77, autrefois utilisés comme écuries, puissent être réhabilités à moyen ou long terme en unités habitables.	Situés en zone A, ces bâtiments seront inscrits comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z
4 M. Patrice PAITREULT, Lieu-dit « Larcy » 79220 La Chapelle-Bâton, demande que les bâtiments existants sur ses parcelles A706 et A818, situées au lieu-dit Laleu à Saint-Christophe-sur-Roc, puissent être aménagés en habitation.	Situé en zone A, le bâtiment en pierre sera inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z
5 M. et Mme Annick BARRE Le Breuil, observent - que certaines haies à protéger manquent sur le plan, - posent la question du stationnement en zone UA- Article 6 - en l'absence de	<ul style="list-style-type: none"> - L'identification des haies au zonage résulte du choix des élus, à partir d'un inventaire réalisé en 2018. Les élus ont repris l'inventaire réalisé dans le cadre de la Politique Agricole Commune pour choisir les haies identifiées au zonage. La localisation des haies concernées ayant fait l'objet d'une large concertation et d'une association étroite des personnes publiques associées, les élus ne souhaitent 	-

<p>stationnement public,</p> <p>- article 1 UB : demandent quels sont les critères d'installation d'une éolienne domestique qui garantiraient l'absence de nuisances pour les voisins,</p> <p>- article 3 UB : demandent quels sont les critères d'intégration des maisons contemporaines bioclimatiques dans le voisinage.</p>	<p>pas remettre en cause cette identification à ce stade de la procédure.</p> <p>– Le règlement stipule : <i>« En zone UA et son secteur UA, il n'est pas exigé un nombre de places de stationnement minimum. Toutefois, le projet devra justifier de la proximité d'un espace de stationnement public. »</i></p> <p>Cela signifie qu'en l'absence d'un tel espace public, le pétitionnaire devra justifier de la réalisation d'au moins un espace de stationnement au sein de son unité foncière.</p> <p>– Sauf disposition spécifique du plan local d'urbanisme (PLU) ou du règlement municipal de constructions, la règle générale des constructions s'applique à l'implantation d'une éolienne domestique de moins de 50 m : elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m.</p> <p>Il sera instauré dans le règlement une distance minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et de 2,5 m par rapport aux limites séparatives pour ces installations.</p> <p>– <u>En ce qui concerne l'architecture bioclimatique :</u></p> <p>Au sein du règlement, l'article 4 de chaque zone stipule :</p> <p><i>« La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.</i></p> <p><i>L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable. »</i></p> <p>Les OAP sectorielles préconisent par ailleurs <i>« une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...). »</i></p>	
<p>6 Mme BREUIL France 28, rue des Faillettes 95120</p>	<p>Ces parcelles sont situées au lieu-dit Chazais.</p>	<p>-</p>

<p>Ermont, demandent que leurs parcelles C 727 et 121 restent constructibles car ils ne comprennent pas de changement.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « Chazais » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. Cette parcelle se situe par ailleurs en extension du lieu-dit.</p> <p>Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne peut donc pas classer ces parcelles constructibles.</p>	
--	--	--

7 COMMUNE DE SAINTE OUENNE

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Sainte-Ouene		
<p>1 M. LEDUC Etienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - signale que la parcelle 12 située à « La Voûte » serait devenue une île suite à une modification du cours de l'Egray. - conteste le classement de sa parcelle 31 à « La Voûte » en risque fort de retrait-gonflement des argiles et estime qu'elle devrait un jour devenir partiellement constructible. - déplore le comblement d'une source en bas de la parcelle susvisée par le service voirie de la 	<p>La remarque concernant la parcelle 12 du lieu-dit « La Voûte » n'entre pas dans le champ d'application du PLUi.</p> <p>La trame liée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles provient des données nationales du BRGM.</p> <p>La remarque concernant la source mentionnée n'entre pas dans le champ d'application du PLUi.</p>	-

<p>commune, ce qui la rend partiellement impraticable au tracteur en période humide.</p>		
<p>2 M. MASSE Paul 56, route de la Moussière La Grange Gerbault à Sainte- Ouenne, demande qu'une partie de sa parcelle 582 qui longe la route de la Moussière et qui constitue selon lui une dent creuse, soit classée constructible.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « La Moussière » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p> <p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p>	-
<p>3 M. ROY Paul 66, route des Ecoles à Sainte-Ouenne, demande que sa parcelle n°589 de 24a 73 soit rendue constructible sur une superficie de 22 ares afin de disposer après division, d'une parcelle constructible supplémentaire.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 à 30 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le trait de zonage se situe déjà à 30 mètres derrière l'habitation.</p> <p>Il n'est donc pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UR. Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel et économique, en termes de nombre</p>	-

	de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.	
<p>4 M. MOREAU Daniel 94, route de la Bordière à Sainte-Ouene, demande que sa parcelle n°293 de 25a sise aux Hoptelleries, desservie en voirie et réseaux et attenante à deux maisons habitées, soit maintenue constructible.</p> <p>Il évoque verbalement l'urbanisation en cours sur la commune voisine, dont la limite sépare en fait le même hameau en deux parties.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit des « Hoptelleries » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p> <p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p> <p>La commune voisine (Saint-Maxire) dispose d'un document d'urbanisme autorisant aujourd'hui des constructions nouvelles, mais est en cours d'élaboration d'un PLUi qui devra également tenir compte des objectifs de modération de consommation de l'espace édictés dans le SRADDET.</p>	-
<p>5 M. SABOUREAU André 15, route des Hoptelleries 79220 Sainte-Ouene, propriétaire de la parcelle 673 dans un village partagé par la limite entre deux communes, demande la raison pour laquelle certaines parcelles deviennent constructibles et d'autres non (Note du CE : dans un même village mais sur deux communes différentes)</p>	<p>Le lieu-dit « Les Hoptelleries » se situe à cheval sur les communes de Sainte-Ouene (partie nord) et de Saint-Maxire (partie sud). En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit des « Hoptelleries » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi du territoire du Val d'Egray et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations.</p> <p>Le PLU de Saint-Maxire actuellement opposable, zone en UB constructible ce hameau. Néanmoins, cela est susceptible d'évoluer car le document d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Niortais (PLUi) est en cours d'élaboration.</p>	-

8 COMMUNE DE SURIN

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Surin		
<p>1 M. BERNARD Bruno demande que la parcelle n°643 à Vermerie commune de Surin, située entre deux maisons existantes soit rendue constructible, son fils actuellement en location à Xaintray envisageant de l'acquérir pour y construire son habitation.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « Vermerie » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p> <p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p>	-
<p>2 Mme Sophie RIVIERE domiciliée à la Ruffinière de Surin, est propriétaire des parcelles B 587 et 837 qui disposent d'un CU et d'une demande de PC déposée le 26/09/2019.</p> <p>Elle demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien de ces parcelles en zone urbanisable - la possibilité d'un changement de destination du hangar existant sur la parcelle 587 dans le cadre du futur PLUi. 	<ul style="list-style-type: none"> - En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau «La Ruffinière » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD. <p>Ces parcelles resteront donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation existante et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bâtiment sis parcelle 587 est en tôle, il 	-

	<p>ne remplit donc pas les conditions pour être identifié pour un changement de destination possible (exposées dans les justifications des choix retenus du rapport de présentation). Le changement de destination n'est donc pas accordé.</p>	
<p>3 M. Claude JOLY 27, route de Fourbeau à la Véquière envisage de construire sur la parcelle 304 et demande :</p> <p>- le classement de cette parcelle en zone constructible</p> <p>- un changement de destination pour le hangar existant sur la parcelle 305</p>	<p>– La parcelle A n°304 constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg secondaire de « La Vecquière », or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Par ailleurs, le bornage et la division parcellaire évoqué dans la demande n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable (DP division).</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p> <p>La parcelle 305 appartenant à la zone UA, le changement de destination y est possible de fait, vers toutes les destinations autorisées dans la zone (en respectant les conditions imposées par le règlement).</p>	-
<p>4 M. BRANDEAU Benoît 24, rue du Péage 79220 Surin, artisan maçon, souhaiterait construire son habitation sur la parcelle 1062 près de son bâtiment d'exploitation artisanal existant sur la parcelle 1057.</p> <p>Il demande pour cela que la parcelle 1062 soit intégrée à la zone constructible qu'elle jouxte.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 à 30 mètres autour des habitations principales</p>	-

	<p>constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En vertu de ce principe, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UB, de 30m vers l'ouest par rapport au bâtiment existant.</p> <p>Il n'est en revanche pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UB. Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel et économique, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	
<p>5 M. et Mme BRUN Samuel 38, chemin de La Perche La Véquière Surin, demandent que leurs parcelles 875 et 331 en zone agricole passent en zone constructible car elles touchent leur habitation.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 à 30 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>La parcelle 875 étant le jardin de la maison localisée sur la parcelle 775, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UA, de 20m par rapport au bâtiment d'habitation. Cela conduira à intégrer la parcelle 875 et une partie de la 331 à la zone UA.</p>	Z
<p>6 Mme Nicole CARRIES 48, route des Tuileries 79220 Surin, demande que sa parcelle A 919 soit à nouveau dans la zone urbaine et constructible.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités</p>	Z

	<p>sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En vertu de ce principe, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UA, de 20m vers l'ouest sur la parcelle 919 pour permettre l'évolution du bâtiment existant.</p> <p>Il n'est en revanche pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UA. Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel et économique, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	
<p>7 SCEA GODILLON-GODILLON Mathieu 27, chemin des Buernières Le Toul 79220 Surin, souhaitent l'extension de la zone A sur les parcelles C101, C166, 169 et ZA 33, dans le cadre de la délocalisation des bâtiments d'élevage.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au Tail de Surin. La parcelle C101 est localisée entre 2 habitations et dans le respect des règles de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les habitations, aucune construction agricole ne pourra être autorisée. Cette parcelle reste donc en Ap.</p> <p>Pour ce qui concerne les parcelles localisées au sud du Tail en continuité des bâtiments agricoles existants, afin de permettre la délocalisation des bâtiments d'élevage et de les éloigner des habitations existantes, une partie des parcelles C166 et ZA33 passeront en zone A.</p> <p>La parcelle C 167 passera elle aussi en zone A pour ne pas créer d'enclave Ap. En revanche, la parcelle C 169 restera en secteur Ap afin de favoriser le regroupement des futurs bâtiments d'exploitation.</p>	<p>Z</p>

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Xaintray		
<p>1 M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"> - signale l'absence de repérage de l'église classée monument historique - témoigne du caractère inondable avéré de la partie basse du bourg non délimitée en tant que telle sur le plan. - s'étonne que le règlement autorise la construction en zone inondable sous la simple réserve que le projet tienne compte de ce risque et suggère plutôt son interdiction, vu l'ampleur des dommages causés par les inondations un peu partout en France. - estime qu'il y aurait lieu d'assurer la continuité de la zone UB du bourg et de La Gorre en excluant les parcelles 2,3,427 et 428 de la zone A et en les classant en zone UB. - s'interroge sur le bien-fondé de la zone AUH de la Servantière prévue pour au moins 12 habitations et s'attend à ce que plusieurs lots restent invendus. 	<ul style="list-style-type: none"> – L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU. – La trame graphique identifiant les zones inondables au zonage a été élaborée à partir des Atlas des Zones Inondables sur le territoire et les périmètres des Plans de Prévention des Risques (données de l'Etat). Ces sources, dont l'approbation fait l'objet d'une consultation publique, ne mentionnent pas les secteurs évoqués. – Il n'y a pas de secteurs de projet ou de constructions en zone inondable à Xaintray. A l'échelle intercommunale, la plupart des zones inondables concernent des terres agricoles ou naturelles non bâties. De plus, les élus ont évité de délimiter des secteurs de projet en zone inondable, lorsqu'il était possible de planifier une implantation ailleurs. <p>En ce qui concerne l'évolution des constructions existantes, les élus ont estimé qu'un atlas des zones inondables, non prescriptif mais informatif, n'était pas suffisant pour empêcher l'existant d'évoluer, comme peut le faire un PPRI.</p>	<p>Z</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La zone UB de la Gor sera maintenue en zone urbaine, car elle fait partie du centre-bourg de Xaintray ; la rupture entre ces deux entités, zonée A au PLUi arrêté, passera également en zone UB car il s’agit du jardin de la propriété attenante, afin d’assurer la continuité urbaine le long de la rue Sainte-Marthe. <p>En revanche, les parcelles 427 (aire de retournement végétalisée et plantée) et 428 du côté est de la route n’ont pas lieu d’intégrer la zone urbaine car elles constitueraient une extension urbaine, allant à l’encontre de modération de la consommation d’espaces dans le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village. <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gorre »</p>	
<p>2 M. Yves FOREST ancien élu 1, rue Sainte Marthe 79220 Xaintray :</p> <p>- suggère de rechercher, hors PLUi, l'origine de la zone inondable identifiée sur le plan en traverse du bourg. Selon lui, le phénomène est largement amplifié par le</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La proposition de rechercher l’origine de la zone inondable identifiée au niveau du bourg ne rentre pas dans les attributions du PLUi. Le zonage reporte les zones inondables issues des données de l’Etat et de PPRI lorsqu’ils existent, ces données ayant fait l’objet d’une procédure d’approbation 	-

<p>drainage de terres agricoles entre le village de Vermenie (commune de Surin) et l'entrée du bourg de Xaintray. Il propose que le projet de bassins tampons avec un débit de fuite adapté soit relancé.</p> <p>- s'étonne que le propriétaire du terrain réservé pour l'OAP n°1-secteur 1 (emplacement réservé n°19 : Aménagement d'un espace de loisir) qui n'habite plus la commune, n'ait pas été averti, exceptionnellement, de l'ouverture de l'enquête publique.</p> <p>- demande pour quelle raison la parcelle n°527 achetée par la commune pour aménager un espace public ne figure pas en tant que telle dans le projet de PLUi.</p> <p>- au sujet de l'OAP n°2 (secteur 1), s'inquiète des conséquences de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux provenant des assainissements non collectifs, du fait de la forte pente du terrain et de la situation d'une maison en contrebas.</p> <p>- s'interroge sur le bien-fondé d'une ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 ci-dessus d'une surface de 1ha2 à Xaintray.</p> <p>- estime que le principe de continuité du tissu urbain aurait dû conduire à classer en zone UB l'espace (réduit) entre la mairie et le logis de La Gor.</p>	<p>intégrant une concertation de la population.</p> <p>Le projet de bassins tampons peut être mené indépendamment du PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'existe pas d'obligation d'avertir les propriétaires n'habitant pas la commune du déroulement de l'enquête publique, d'une manière différenciée de la communication effectuée auprès des autres pétitionnaires. - La parcelle 527 est située en zone humide, il n'est donc pas possible d'y implanter un projet de city-stade. Seuls des aménagements légers nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux y sont autorisés. - <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> <p>L'objectif de croissance démographique ainsi que le nombre de logements à mettre sur le marché, à horizon 2030, résultent d'une politique appréhendée à l'échelle intercommunale.</p> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</p> <p>La vision intercommunale portée par le PLUi a conduit les élus à proposer une politique de mutualisation des équipements et une optimisation des surfaces de développement économique et résidentiel, dans une optique de solidarité territoriale.</p> <p>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du «</p>	
--	---	--

<p>Le classer en zone agricole empêchera tout agrandissement ou construction d'une annexe à la propriété bâtie existante rue Sainte Marthe.</p>	<p>point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor».</p> <ul style="list-style-type: none"> – La zone UB de la Gor sera maintenue en zone urbaine, car elle fait partie du centre-bourg de Xaintray ; la rupture entre ces deux entités, zonée A au PLUi arrêté, passera également en zone UB car il s'agit du jardin de la propriété attenante, afin d'assurer la continuité urbaine le long de la rue Sainte-Marthe (parcelles A2 et A3 en partie). 	
<p>3 M. et Mme MAUGE Lionel et Brigitte 8, chemin du Roussillon 79220 Xaintray, demandent le classement des parcelles 164 et 165 en zone constructible (actuellement en zone agricole)</p>	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en</p>	-

	<p>extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	
<p>4 Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, demande à pouvoir agrandir son logement de 40 m² en plein centre bourg parcelle 526.</p>	<p>Cette parcelle fait partie de la zone naturelle.</p> <p>Y sont autorisés, pour les constructions de moins de 100 m² : 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire en extension de l'habitation existante par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p>	-
<p>5 M. et Mme TROUVE Marc 3 chemin du Puits de La Goicherie Xaintray, contestent la zone humide affectant une partie des parcelles 136 et 137 ainsi que la zone N qui empêcherait tout agrandissement de son garage où il exerce son activité de réparation automobile.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'intercommunalité a engagé une étude spécifique de repérage des zones humides lui permettant d'inventorier les zones humides existantes au sein de chacune de ses communes. Cette étude, validée par la Commission Locale de l'Eau, a été intégrée à l'Etat initial de l'Environnement qui précise leurs caractéristiques sur l'ensemble des communes. Il s'agit donc d'une donnée officielle. L'emprise de la trame « zone humide » n'impacte cependant pas les parcelles mentionnées. - Pour tenir compte de l'évolution des bâtiments existants, il est possible de décaler vers l'est la délimitation de la zone UB d'environ 20m à partir du bâtiment de garage (sur les parcelles 136 et 137), cette distance étant celle mise en place entre les constructions et les limites de l'enveloppe urbaine. Une partie de la parcelle 461 sera également intégrée à la zone UB pour tenir compte de l'occupation actuelle pour l'activité de garage. 	Z

<p>6 M. et Mme PASSEGUE Le Petit Bois Loudun parcelles 348,18,19 en zone N, envisagent un changement d'affectation d'un ou deux bâtiments existants et demandent la possibilité de les compléter par des extensions restreintes (chenil, atelier, local technique ou garage).</p>	<p>Deux bâtiments sont déjà identifiés pour y permettre le changement de destination, au PLUi arrêté.</p>	<p>-</p>
<p>7 Mme Nadine PORCHERON 31, route de Benette 79220 Xaintray, s'interroge sur la pertinence de créer 400 logements neufs sur le territoire rural et suggère plutôt d'inciter à la rénovation des logements anciens non occupés. Concernant Xaintray, elle conteste le classement des parcelles 285 et 283 en terrain à bâtir au profit de la parcelle 323, si le besoin de terrain à construire sur la commune est justifié.</p>	<p>Le calcul du nombre de logements vacants à remobiliser a été effectué par la différence entre un nombre de logements vacants projeté en 2028 (correspondant à 8% du nombre de logements total projeté, conformément à l'objectif du SCoT) et le nombre de logements vacants constaté en 2014. Compte tenu du taux de vacance très élevé enregistré en 2014, les élus ont choisi d'inscrire au PADD un objectif de reprise ambitieux mais atteignable. <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> L'objectif de croissance démographique ainsi que le nombre de logements à mettre sur le marché, à horizon 2030, résultent d'une politique appréhendée à l'échelle intercommunale. La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable. La vision intercommunale portée par le PLUi a conduit les élus à proposer une politique de mutualisation des équipements et une optimisation des surfaces de développement économique et résidentiel, dans une optique de solidarité territoriale.</p>	

	<p>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor ».</p> <p>En comparaison avec la parcelle 323 évoquée, le choix a porté sur des parcelles pouvant être acquises par la municipalité (propriété communale) et ne relevant pas de rétention foncière.</p>	
<p>8 M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray apporte une observation supplémentaire à celles déjà déposées ci-dessus (n° 9.1). Il demande quel usage la commune envisage de réserver à la parcelle 527 d'environ 1ha, qu'elle a acquise il y a quelques années pour créer soit-disant un équipement de loisirs et qui se retrouve classée en zone N et presque entièrement en zone humide.</p>	<p>La parcelle 527 est située en zone humide, il n'est donc pas possible d'y implanter un projet de city-stade. Seuls des aménagements légers nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux peuvent y être autorisés.</p>	-

<p>9 Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, en complément à son observation n°4 ci-dessus, demande le maintien de l'autorisation de procéder à des travaux d'extension de son habitation et de construction d'annexes.</p>	<p>En zone naturelle, sont autorisés également :</p> <p>les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m², et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.</p> <p>les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m² et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.</p>	<p>-</p>
<p>10 M. et Mme QUENTIN 6, La Venelle 79220 Xaintray,</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir un secteur à l'urbanisation d'au moins 12 logements, sur la capacité des réseaux existants, aux frais engendrés en cas d'insuffisance et leur répercussion sur les impôts locaux ; Ils redoutent la nécessité d'élargir la voirie dans la traverse du bourg et des frais d'entretien à venir. - accusent le projet d'une erreur manifeste d'appréciation et le manque de concertation préalable de la population. - attirent l'attention sur la rareté des terres agricoles. - déplorent l'atteinte aux zones naturelles et à ses conséquences sur l'environnement et la biodiversité. - regrettent la faible importance accordée à 	<p>m. <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u></p> <p>L'objectif de croissance démographique ainsi que le nombre de logements à mettre sur le marché, à horizon 2030, résultent d'une politique appréhendée à l'échelle intercommunale.</p> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</p> <p>La vision intercommunale portée par le PLUi a conduit les élus à proposer une politique de mutualisation des équipements et une optimisation des surfaces de développement économique et résidentiel, dans une optique de solidarité territoriale.</p> <p>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de</p>	<p>-</p>

<p>l'aspect patrimonial du village, notamment à l'église classée et aux murets en pierres sèches.</p> <p>- se demandent si le projet est bien en cohérence avec l'argumentaire des OAP (du PADD?)</p>	<p>nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor ».</p> <p>Le bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt du PLUi, fait notamment état d'une vingtaine de réunions avec les communes et de 24 journées de permanence, de 3 réunions publiques, de 6 ateliers réunissant les acteurs locaux, des ateliers participatifs ouverts au public en phase de diagnostic, des ateliers de concertation thématique en phase PADD.</p> <p>En outre, ce bilan détaille également les moyens d'information, de communication et de recueil des avis écrits, qui ont permis à la population de s'exprimer entre le lancement de la procédure et l'arrêt du PLUi.</p> <p>En ce qui concerne les remarques générales sur la préservation de l'environnement et l'encadrement et la préservation de l'activité agricole, le pétitionnaire pourra utilement se reporter à la première partie du présent mémoire, détaillant les réponses apportées par la collectivité aux différents avis des personnes publiques associées suite à leur consultation après l'arrêt du</p>	
---	--	--

	<p>projet.</p> <p>Concernant la remarque sur l'aspect patrimonial du village, les haies et les murets en pierre sèche :</p> <p>L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU.</p> <p>De nombreuses haies et les murets en pierre ont été protégés au PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	
<p>11 M. VOYER Jean-Raphaël à Benette 79220 Xaintray, signale l'existence d'un second étang sur la parcelle 192.</p>	<p>Les surfaces en eau (étangs, mares, cours d'eau...) reportées pour information au zonage, sont issues des bases de données de l'Etat.</p> <p>En l'occurrence, cela n'a pas d'impact sur le droit des sols géré par le PLUi.</p>	-
<p>12 Mme Claire THOMAS 1, route de Benette 79220 Xaintray, demande quelles sont les raisons qui poussent à évincer un certain nombre de parcelles de zones constructibles qui, comme l'OAP du hameau de La Gor, contribueraient à conforter l'attractivité résidentielle du bourg.</p> <p>Elle cite une liste de parcelles se trouvant dans la continuité du bourg : C 284,490, 298, 323,468,469,466, C 235,239,256,459,476,477,488, 489,564, A 428.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ci-contre constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas ces parcelles constructibles.</p>	-
<p>13 SCEA Elevage des Touches La Chauvinière 79220 Xaintray, demande</p> <p>- une interdiction de</p>	<p>Ces dispositions ne relèvent pas du champ d'application du PLUi, qui gère le droit des sols.</p>	-

<p>circuler dans la zone AL9 pour tout véhicule de loisir motorisé.</p> <p>- des panneaux de danger « passage de chevaux » sur l'axe La Gord- Benette.</p>		
<p>14 M. Alexandre JANIK 17, route de Benette La Servantière 79220 Xaintray, se plaint de la dévalorisation de son bien qui se retrouve dans un lotissement.</p> <p>Il déclare que ce lotissement et la zone AL9 ne sont pas réglementairement compatibles.</p>	<p>La propriété de Mr Janik ne se retrouve pas « au sein d'un lotissement » mais attenante au secteur AUh de la commune.</p> <p>Voir les explications développées ci-dessus</p> <p>Le zonage AL9 de la Chauvinière ne restreint pas la construction comme évoqué mais permet au contraire de favoriser le développement d'activités équestres qui ne seraient pas du ressort de l'activité agricole. 300 mètres séparent le STECAL AL9 de la zone AUh.</p>	-
<p>15 M. MONNET Frédéric émet des réserves sur les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et les dangers que risque d'engendrer l'urbanisation des parcelles 283 et 285 pour les habitations situées en contrebas, lors des fortes pluies.</p> <p>Il rappelle les inondations, coulées de boue et mouvement de terrain observés en 1999 et 2010</p>	<p>La trame graphique identifiant les zones inondables au zonage a été élaborée à partir des Atlas des Zones Inondables sur le territoire et les périmètres des Plans de Prévention des Risques (données de l'Etat). Ces sources, dont l'approbation fait l'objet d'une consultation publique, ne mentionnent pas les secteurs évoqués.</p>	-
<p>16 Mme Corinne ROUSSEAU 17, rue de La Cure 79220 Xaintray :</p> <p>- s'étonne que les limites de zones ne suivent pas toujours les limites de parcelles,</p> <p>- voudrait connaître la signification de l'appellation « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles »</p>	<p>Le zonage n'est pas forcément lié au parcellaire. Le PLUi a vocation à encadrer le droit des sols et se traduit en termes d'espace et non de foncier. Une parcelle peut donc tout à fait être concernée par deux zones. S'agissant de la limite de la zone UB au nord du bourg, le trait de zonage sera bien mis sur les limites cadastrales en version approbation.</p> <p>Il s'agit des OAP qui s'appliquent, dans une relation de compatibilité, aux secteurs de développement d'habitat,</p>	-

<p>- craint une dégradation de lavoirie lors des travaux d'aménagement du lotissement de 12 lots</p> <p>- propose de réduire le nombre de lots ci-dessus en raison du manque d'attractivité de la commune de Xaintray.</p> <p>- note le manque de signalement sur le plan de l'église classée Sainte Marthe.</p> <p>- demande pourquoi il manque des numéros de parcelles.</p>	<p>d'équipement et d'économie. Voir la pièce spécifique n°3 du PLUi nommée OAP.</p> <p>La voirie (route de la Gor) est suffisamment dimensionnée pour accueillir cette opération d'habitat. La gestion des travaux ne rentre pas dans le champ d'application du PLUi.</p> <p><u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u></p> <p>L'objectif de croissance démographique ainsi que le nombre de logements à mettre sur le marché, à horizon 2030, résultent d'une politique appréhendée à l'échelle intercommunale.</p> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</p> <p>La vision intercommunale portée par le PLUi a conduit les élus à proposer une politique de mutualisation des équipements et une optimisation des surfaces de développement économique et résidentiel, dans une optique de solidarité territoriale.</p> <p>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de</p>	
--	---	--

	<p>regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Concernant le nombre de lots pouvant être bâtis sur l'OAP n°2 – secteur 1, le porteur de projet aura la possibilité de phaser l'opération pour ne permettre que la mise sur la marché d'un nombre plus réduit de lots dans un premier temps.</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU. – Le maximum de numéro des parcelles apparaîtra sur les plans de zonage du dossier d'approbation du PLUi. 	
<p>17 M. Emmanuel ECALLE propriétaire de la parcelle n°539 rue du Bois à Xaintray sur laquelle il a obtenu un C.U. positif, s'étonne de la voir classée en simple terre agricole</p>	<p>Les habitations rue du Bois sont des maisons dites isolées qui ne se situent pas ni dans le bourg, ni dans un hameau validé comme densifiable au PADD. Il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. C'est pourquoi le zonage de la parcelle n'est pas indicé U (zone urbaine) mais A (agricole). Au sein de la zone agricole, sont autorisés les extensions d'habitation existante et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement. L'urbanisation de ce secteur irait à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD et exigé par la réglementation.</p>	<p>-</p>

Commentaire du commissaire enquêteur sur la qualité des réponses aux observations fournies par le maître d'ouvrage

Je prends acte de l'excellent niveau des réponses aux observations du public recueillies pendant l'enquête. Ces réponses sont complètes, précises, documentées, et étayées par de nombreuses références aux textes réglementaires, laissant peu de place à des commentaires contradictoires ou complémentaires de la part du commissaire enquêteur.

Niort, le 10 mars 2020,
le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Le Hazif', written over a faint, illegible stamp or background.

Jacques LE HAZIF