ENQUETE PUBLIQUE

♦

COMMUNAUTÉ de COMMUNES MELLOIS-EN-POITOU

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H)

Enquête publique organisée du lundi 3 novembre au mercredi 3 décembre 2025
Président de la commission d'enquête : Bernard ALEXANDRE (Deux-Sèvres)

CONCLUSIONS MOTIVÉES (PLUi-H)

DESTINATAIRES :

- Monsieur le président de la CC du Mellois-en-Poitou.
- Monsieur le président du Tribunal Administratif de Poitiers

→

Document 1 : - Rapport d'enquête PLUi-H
Document 2 : - Conclusions motivées PLUi-H

SOMMAIRE

1. CONSTAT ET FONDEMENT DE L'AVIS 4

1.1 - SUR LA CONFORMITE DE LA PROCEDURE 4
1.2 - LA CONCERTATION PREALABLE ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC 4
1.3 - L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) 5
1.4 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES COMMUNES COMPOSANT LA CCMP. 6
1.5 - SUR LE SUIVI DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 7
1.6 - SUR LE DOSSIER 7
1.7 - SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC 8

2. PROPOS CONCLUSIFS 9

2.1. CADRE GENERAL 9
2.2. OBSERVATIONS PROVENANT DES ELUS 9
2.3. RELATIFS AUX ENERGIE RENOUVELABLE (ENR) 12
2.3.1. Projets éoliens 12
2.3.2. Projets Photovoltaïques 13
2.3.3. Projets agrivoltaïques 13
2.4. RELATIFS AUX DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION 14
2.5. RELATIF A LA DEMANDE DE STECAL 15
2.6. RELATIF A L'ACTIVITE ECONOMIQUE (HORS AGRICULTURE) 15
2.7. RELATIF AUX ZONES – « U » URBAINES 15
2.7.1. Relatif au déclassement de parcelles constructibles 15
2.7.2. Relatif aux demandes de classement constructible 16
2.8. RELATIF A L'ESPACE AGRICOLE – ZONE « A » 17
1.8 RELATIFS A L'ESPACE NATUREL « N » 17

3. –AVIS MOTIVE 18

3.1 - MOTIVATIONS DE L'AVIS 18
3.2 - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE 20

AVANT PROPOS :

La présente enquête publique concerne le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat instruit et présenté par la Communauté de Communes du Mellois-en-Poitou. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe cinquante-huit communes adhérentes concernées par l'élaboration d'un document d'urbanisme commun à l'ensemble du territoire. Le projet vise à définir un cadre réglementaire unifié applicable à toutes les communes membres de la communauté.

Pour mener à bien cette enquête, par courrier daté du 4 juillet 2025, le Président de la Communauté de Communes-Mellois-en-Poitou saisit le tribunal administratif de Poitiers qui, par décision E 25000121 du 16 juillet 2025 (Cf. annexe 1) désigne une commission d'enquête présidée par Bernard ALEXANDRE assisté de Serge MANCEAU et Corinne PIERRE en qualité de commissaires enquêteurs titulaires et Catherine BONAMY en qualité de suppléante.

Il convient de souligner que la Communauté de Communes du Mellois-en-Poitou (CCMP) a mené, de façon simultanée, quatre procédures d'enquête publique distinctes. Ces enquêtes concernent respectivement le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H), l'abrogation de vingt-cinq cartes communales, le Plan Délimité des Abords (PDA) ainsi que l'assainissement collectif de 29 communes.

En raison du nombre important d'enquêtes à conduire, la CCMP a été confrontée à la question de leur organisation afin de garantir la clarté des démarches pour le public. Il a été estimé, que le regroupement de toutes ces procédures en une seule enquête risquait d'entraîner une confusion pour les administrés. En effet, un rapport unique aurait pu s'avérer trop volumineux et difficilement lisible.

Pour éviter cette complexité et rendre chaque procédure plus accessible et compréhensible, la CCMP, avec l'accord de la Commission d'enquête, a donc opté pour la tenue de quatre enquêtes publiques séparées. Cette organisation permet à chaque enquête de conserver une lisibilité optimale et d'assurer une bonne information du public sur les enjeux propres à chaque thématique abordée.

Soumis à une étude environnementale, le PLUi-H, qui a débuté dès 2021 a pour objectif d'être approuvé en 2026 et pour finalité d'orienter l'aménagement du territoire en y intégrant les projets de construction pour les dix prochaines années. Ce projet est présenté à l'enquête publique durant une période de 31 jours du **lundi 3 novembre 2025 au mercredi 3 décembre 2025 inclus.**

L'enquête publique vise plusieurs objectifs importants :

- Informer les administrés sur le contenu du projet, ses enjeux, ses finalités et ses impacts potentiels.
- Permettre aux habitants et parties prenantes de s'exprimer, de questionner et de faire part de leurs observations, ce qui favorise une approche participative et démocratique.
- Prendre en compte les avis et suggestions recueillis pour ajuster le projet en fonction des attentes des administrés tout en respectant la politique définie par la Communauté de Communes.
- Evaluer les impacts environnementaux, sociaux et économiques du PLUi-H.

Ainsi cette procédure doit contribuer à la transparence du processus d'élaboration du plan proposé, tout en permettant aux administrés de suivre son évolution et de comprendre les décisions prises.

Ce document d'urbanisme doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc..) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre entre ce développement et les enjeux environnementaux qui caractérisent le territoire du Mellois-en-Poitou. Renouvellement urbain, mixité (urbaine et sociale) et gestion économe du sol (lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles) doivent être pris en compte dans le cadre de ce projet.

Le PLUi-H constitue un document unique, commun à l'ensemble du territoire de l'agglomération. Conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite « loi » Grenelle 2 » ce plan se substituera aux plans locaux d'urbanisme, plan d'occupation des sols communaux et cartes communales actuellement en vigueur sur le territoire.

Ce document expose clairement le projet global d'urbanisme qui résume les intentions générales de la communauté quant à son évolution. Il constitue donc un projet d'aménagement du territoire qui doit répondre à des objectifs structurants :

- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.
- La préservation d'une pratique agricole durable et adaptable au changement climatique.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux objectifs fixés, sans que des difficultés particulières ne viennent entraver son bon déroulement. Après la clôture effective de l'enquête en date du 3 décembre 2025, un délai réglementaire de trente jours était prévu afin de permettre à la commission d'enquête de finaliser son rapport ainsi que ses conclusions motivées, destinés à être transmis au porteur de projet lequel, en l'occurrence, est également l'organisateur de la présente procédure et acteur de la décision finale.

Il convient de noter que le calendrier initialement envisagé a été quelque peu modifié. En effet, si le mémoire en réponse aux observations a bien été transmis dans les délais prescrits la période des fêtes de fin d'année, conjuguée au nombre particulièrement important d'observations enregistrées, n'a pas permis à la commission de mener à bien l'ensemble de son travail dans des conditions satisfaisantes pour la date du 3 janvier 2026. Pour garantir la qualité et la complétude de l'analyse, il a été nécessaire de prolonger la phase de finalisation de trois jours supplémentaires.

En conséquence, l'ensemble des documents relatifs à l'enquête a été officiellement remis à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Mellois-en-Poitou le mardi 6 janvier 2026. Parallèlement, une copie du rapport ainsi que des conclusions a été transmise au président du tribunal administratif de Poitiers, conformément aux textes en vigueur.

1. CONSTAT ET FONDEMENT DE L'AVIS

L'avis motivé qui se dégage à l'issue de la procédure s'appuie notamment sur les points principaux : ***la conformité de l'enquête avec l'arrêté de la Communauté de Communes-Mellois-en-Poitou, la valeur du dossier présenté à l'enquête, les observations déposées par le public et les divers entretiens que la commission d'enquête a jugé utiles.*** Ces points participent à étayer et à éclairer l'avis que cette dernière va rendre.

1.1 - SUR LA CONFORMITE DE LA PROCEDURE

L'arrêté de la Communauté de Communes précise bien les conditions d'organisation de cette enquête publique en conformité avec la règlementation. Il fait mention de la désignation par le Tribunal Administratif de Poitiers d'une commission d'enquête composée de quatre membres inscrits sur la liste des commissaires enquêteurs des départements des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Charente. (Un président, deux commissaires enquêteurs titulaires et un suppléant). Il respecte la forme et la composition prévue par la règlementation.

En conséquence cette procédure est bien conforme aux textes qui la régissent.

1.2 - LA CONCERTATION PREALABLE ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation, en tant que démarche préalable à l'enquête publique, revêt une importance particulière dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H). Elle ne relève pas directement de l'enquête publique, mais la précède, permettant ainsi aux différentes parties concernées de s'exprimer et de contribuer à la construction de ce document d'urbanisme et tendre pour finir à un projet partagé. La démarche relative à la construction de ce document d'urbanisme a suivi un long processus administratif et de concertation (plus de 4 ans) avant d'aboutir au dossier présenté à l'enquête.

À l'examen des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique, il apparaît que les dispositifs mis en œuvre afin d'informer la population ont été jugés adéquats pour favoriser les échanges et la collecte des remarques individuelles. La commission constate que toute personne désireuse de s'exprimer, de formuler des propositions ou de solliciter des renseignements concernant des questions personnelles a pu le faire dans le cadre prévu de la concertation. Ce dispositif d'information et de participation a ainsi permis à chacun de contribuer activement au débat public.

Cependant, il convient de noter que le porteur de projet n'a pas souhaité répondre aux nombreux courriers qui lui ont été adressés durant cette phase préalable à l'enquête publique. Il a choisi de renvoyer le public vers la procédure d'enquête publique pour toute demande ou observation complémentaire. Ce choix du pétitionnaire est regrettable dans la mesure où il a fermé tant le dialogue que l'enrichissement opportun de son dossier.

En effet, il convient de rappeler, que la concertation préalable demeure distincte de la procédure d'enquête publique, et que la gestion des contributions relève d'un cadre et d'un traitement spécifique à chaque étape.

1.3 - L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

L'avis de l'autorité environnementale constitue un avis simple, émis par une autorité administrative de l'État. Sa vocation principale est d'informer le public sur la manière dont le porteur de projet a intégré les enjeux environnementaux dans la conception de son projet. Cet avis ne s'impose pas de manière contraignante, mais il joue un rôle incitatif : les analyses et recommandations formulées sont de nature à encourager le pétitionnaire à modifier, approfondir ou compléter certains aspects de son projet qui méritent une attention particulière.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle Aquitaine a rendu un avis sur le projet 21 février 2025. L'avis comporte un ensemble de remarques et de recommandations substantielles, visant à éclairer tant le porteur de projet que le public sur les points à améliorer.

Le porteur de projet a pour obligation de répondre aux observations formulées par l'autorité environnementale. Cette réponse prend la forme d'un mémoire mis en ligne dès le début de l'enquête publique, contribuant ainsi à la transparence du processus [(1)].

Les réponses apportées par le porteur de projet sont construites avec pertinence et détail et elles répondent point par point, aux remarques de la MRAe. Elles sont jointes tant au dossier dématérialisé qu'au dossier d'enquête papier déposé dans chacun des points d'enquête. Toutefois, il est bon de rappeler que l'autorité environnementale n'est pas une Personne Publique Associée. L'avis émis par cette autorité, ainsi que les réponses apportées par la CCMP, auraient dû être directement accessibles et non insérées dans le dossier PPA.

[1] Article L. 122-1 du code de l'environnement (paragraphe VI)

1.4 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES COMMUNES COMPOSANT LA CCMP.

Les avis émis lors de la consultation par les Personnes Publiques Associées (PPA) sont également joints au dossier d'enquête. Les remarques formulées par les personnes consultées contribuent à améliorer l'approche technique, facilitant ainsi l'identification d'éventuelles erreurs ou insuffisances dans le dossier.

Interpelée par la commission d'enquête dans son procès-verbal des observations quant aux avis réservés émis par les PPA, la Communauté de Communes a produit des réponses opportunes qui sont Analysées ci-après.

- **DDT Deux-Sèvres :**

Les réponses apportées par la Communauté de Communes Mellois en Poitou (CCMP) aux remarques de la DDT témoignent d'une volonté d'intégrer les observations institutionnelles tout en maintenant une cohérence avec les ambitions politiques locales. La CCMP s'engage à enrichir ses documents, notamment en intégrant les données manquantes relatives à la stratégie d'attractivité économique, en renforçant la précision et la prescription des OAP, et en complétant les annexes réglementaires exigées. Cette démarche illustre une approche constructive et adaptative, visant à améliorer la qualité du projet tout en respectant les exigences légales et les spécificités du territoire.

- **Chambre d'agriculture**

Quant aux remarques de la chambre d'agriculture la CCMP témoignent d'une volonté d'adapter la réglementation pour concilier développement agricole et préservation des zones protégées. Elle montre également une ouverture à sécuriser l'usage des bâtiments agricoles en zone A, à reconnaître les besoins spécifiques des coopératives et du soutien aux cultures via les STECAL, et à autoriser l'agrivoltaïsme dans un cadre maîtrisé. Par ailleurs, une souplesse est affichée concernant les changements de destination en zones agricoles et naturelles, avec un encadrement par les autres règles du règlement écrit. Globalement, la CCMP cherche à répondre aux préoccupations du secteur agricole tout en respectant les impératifs écologiques et réglementaires locaux.

La Commission d'enquête a examiné avec attention les réponses apportées par la Communauté de Communes de Mellois en Poitou (CCMP) aux deux organismes qui, dans le cadre de la consultation organisée en amont de l'enquête publique, avaient émis respectivement un avis réservé ou un avis défavorable. Il apparaît que la CCMP a manifesté une volonté claire de tenir compte de nombreuses remarques formulées par ces instances et de les intégrer de manière constructive au projet de PLUI-H.
Cette démarche traduit un engagement réel de la part de la CCMP à améliorer le projet en fonction des observations recueillies. En conséquence, la Commission d'enquête estime qu'il existe de solides raisons de penser que les avis initialement réservés ou défavorables devraient évoluer favorablement à la lumière des réponses argumentées et des ajustements proposés par la collectivité.

- **Communes adhérentes ayant émis un avis défavorable dans leur délibération**

Les avis défavorables exprimés par certaines communes adhérentes sur le projet de PLUi-H témoignent de préoccupations locales spécifiques qui méritent une attention particulière de la part de la CCMP. Celle-ci doit prendre en considération ces remarques afin d'assurer une meilleure concertation et éventuellement adapter le projet pour répondre aux attentes et besoins des territoires concernés. Cette démarche est essentielle pour favoriser l'adhésion des communes et garantir la cohérence du document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Les échanges entre ces territoires

et la CCMP en cours d'enquête et les réponses apportées à leur préoccupation au cours de cette procédure vont dans ce sens.

1.5 - SUR LE SUIVI DE LA PROCEDURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée dans le respect de l'arrêté de la Communauté de Communes-Mellois-en-Poitou. La commission d'enquête n'a relevé aucun dysfonctionnement dans la mise en œuvre des opérations règlementaires relevant de la procédure d'information ou d'expression du public.

Ainsi, la commission d'enquête considère que la procédure est conforme aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête du 10 octobre 2025 pris par la Communauté de Communes-Mellois-en-Poitou *(Cf chapitre 5.13.*3. du rapport d'enquête).

1.6 - SUR LE DOSSIER

Avant l'ouverture de la consultation du public, la commission d'enquête a examiné en détail le dossier soumis à l'enquête. Son contenu et sa forme permettent d'apprécier la nature et la consistance du projet. Il respecte les dispositions exigées par le code de l'urbanisme, qui définit la composition des pièces à fournir et les études à réaliser, notamment en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

Cependant la lecture de plus de deux milles pages s'avère ardue. Toutefois, la présentation du dossier en plusieurs fascicules thématiques a facilité la recherche d'informations spécifiques. Le résumé non technique, regroupant les éléments essentiels de l'étude environnementale, permet d'en saisir les grandes lignes. Il convient néanmoins de regretter que ce document, destiné à faciliter la compréhension des éléments essentiels de l'étude environnementale, ne soit pas proposé comme document séparé du dossier et directement accessible. En effet, les personnes peu familiarisées avec les procédures d'enquête publique peuvent ignorer la présence d'un tel document.

L'ensemble du dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation. La quantité d'informations qu'il contient pourrait être perçue comme un obstacle pour les personnes non initiées à ce type de procédure (Voir Obs n°24 D Fressines). Les dossiers au format papier déposés dans chaque point d'enquête ont été peu consultés, à l'exception des plans les plus visités. En revanche celui disponible en ligne sur le registre dématérialisé a été consulté par 18 879 visiteurs uniques et a fait l'objet de 16 063 téléchargements.

La commission d'enquête tient à souligner que le document intitulé « 3.1 OAP Habitat », inclus dans le dossier dès l'ouverture de l'enquête publique, n'était pas achevé lors de sa première présentation. Ce texte provisoire a été remplacé par une version corrigée déposée le 13 novembre, soit au dixième jour de l'enquête. Il est important de noter que cette situation n'a eu aucune incidence sur le bon déroulement de l'enquête publique. Aucune remarque du public n'a été enregistrée sur ce point. L'ensemble de la procédure s'est poursuivi normalement, sans perturbation pour les participants ou pour la qualité des échanges et de l'information apportée au public.

L'ensemble des documents rassemblés dans le dossier d'enquête publique s'avère volumineux et ardu dans sa lecture mais conforme aux attendus réglementaires et apte à être compris du plus grand nombre. La commission d'enquête souligne la qualité des études ayant accompagné chaque phase du projet jusqu'à sa complétude. Les nombreuses remarques exprimées dès la concertation préalable et durant l'enquête publique devraient sans nul doute contribuer à des avancées substantielles du dossier. Des points essentiels ont été mis en lumière et ils doivent faire l'objet de réponses appropriées et mesurées, à la hauteur de la participation active et opportune des élus et du public.

1.7 - SUR LES OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC

Le public a disposé de divers moyens d'expression pour exposer son point de vue ou formuler des remarques. Un registre d'enquête a été mis en place dans chacun des huit points d'enquête, permettant aux participants de déposer des contributions manuscrites ou d'y joindre un courrier en annexe. Ils ont également pu s'adresser au président de la commission d'enquête par courriel, ou par courrier postal, adressé au siège de l'enquête ou déposé directement dans les mairies identifiées à cet effet. Enfin, un registre dématérialisé, accessible via un lien indiqué dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, était disponible à tout moment.

Le public a également eu l'opportunité de s'entretenir individuellement avec un commissaire enquêteur lors des dix-huit permanences organisées tout au long de l'enquête, réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

La fréquentation de chacune des permanences a été régulière et très soutenue. La commission d'enquête a veillé à accueillir toutes les personnes venues à sa rencontre, même lors des épisodes d'affluence, notamment lors des dernières permanences. En tout, cent quarante-sept personnes ont été accueillies par la commission.

Le porteur de projet a pu suivre en temps réel le contenu des observations déposées par le public. Ainsi la Communauté de Communes a pu préparer ses réponses durant la période d'enquête. Il convient de noter que le plus souvent le public s'est, à l'occasion des permanences, rapproché du commissaire enquêteur avant de déposer sa ou ses contributions.

La commission d'enquête a recueilli **292 observations** dont **215** déposées sur le registre dématérialisé. Ce support est de plus en plus privilégié par le public lors des enquêtes publiques. Toutefois il est utile de préciser que le plus grand nombre des déposants ont souhaité se rapprocher d'un commissaire enquêteur lors des permanences pour échanger sur leurs revendications et consulter les plans avant le dépôt de l'observation.

Les observations ont été classées par commune dans un document intitulé « grille des observations », annexé au rapport d'enquête. Toutes les remarques collectées au cours de la procédure figurent également dans le Procès-verbal/mémoire en réponse de la CCMP, qui fait partie intégrante du rapport d'enquête.

La quantité et le type des remarques recueillies durant l'enquête publique concernent principalement le parcellaire individuel. Les communes ont aussi formulé de nombreuses demandes, ce qui laisse à penser que les échanges préalables à cette enquête n'ont pas permis de procéder aux nécessaires ajustements avant le lancement de l'enquête publique. Quelques frustrations sont ressorties de communes dont leur travail n'aurait pas été suffisamment pris en compte.

La commission d'enquête regrette ce sentiment d'inachevé qui subsiste sachant que l'enquête publique constitue la dernière opportunité des communes et du public pour peser sur la décision finale.

Il reste que l'enquête publique offre un espace d'expression permettant de corriger les éventuelles erreurs restantes, d'enregistrer des demandes jusqu'alors insatisfaites et de discuter la politique générale menée par la communauté de communes.

2. PROPOS CONCLUSIFS

2.1. CADRE GENERAL

La loi ALUR (Accès au logement et a un Urbanisme Rénové) et la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) fixent des modalités favorisant l'accès au logement, tandis que la loi Climat et Résilience établit de nouvelles règles destinées à rationaliser l'utilisation de l'espace afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles. Ces lois qui ont des objectifs distincts mais complémentaires en matière d'urbanisme et de développement durable sont bien prises en compte dans l'élaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes du Mellois en Poitou.

Ce PLUI-H constitue un document stratégique et réglementaire majeur pour la Communauté de Communes Mellois en Poitou. Ce projet vise à harmoniser et planifier l'aménagement du territoire, tout en intégrant les enjeux de l'habitat, de l'environnement, du développement économique et de la qualité de vie pour l'ensemble des communes membres.

Le PLUi-H traduit la vision collective du développement pour les années à venir, en prenant en compte les spécificités locales et les attentes des habitants. Il vise à encadrer la croissance urbaine pour préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers tout en répondant aux besoins de logements et d'activités économiques. Afin de favoriser un habitat adapté et durable le volet habitat du PLUi-H prévoit la diversité de l'offre résidentielle, l'amélioration de la qualité des logements et la prise en compte de la transition énergétique. Enfin le PLUi-H ambitionne de rendre le territoire plus attractif pour les habitants et les acteurs économiques par la valorisation du patrimoine, le développement des mobilités douces et la préservation du cadre de vie.

Le processus d'élaboration du PLUi-H s'étend sur plusieurs années, comprenant différentes étapes : diagnostic territorial, définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), élaboration du règlement et des zonages, consultations et enquêtes publiques, puis approbation finale par le conseil communautaire.

Le PLUi-H du Mellois en Poitou représente un outil essentiel pour construire un avenir équilibré, solidaire et durable, au service de ses habitants et dans le respect des enjeux environnementaux et économiques de son territoire. C'est un projet fédérateur qui engage l'ensemble de la communauté sur la voie d'un développement harmonieux et responsable.

2.2. OBSERVATIONS PROVENANT DES ELUS

Il est tout de même surprenant qu'à ce stade de la procédure, et après de très nombreuses réunions organisées entre la CCMP et les communes (75 réunions référencées) ces quatre dernières années, les élus, et notamment ceux d'Aigondigné, puissent être à l'origine ou relayer autant de requêtes entraînant des modifications du projet.

On peut considérer que l'élaboration du PLUi-H, premier document commun aux cinquante-huit communes de la CCMP, constitue un changement profond des pratiques urbanistiques pour certaines d'entre elles. Les récentes évolutions législatives en matière d'urbanisme ont bouleversé les usages dans ce domaine. Bien que des réunions de concertation aient eu lieu en amont de la constitution du dossier, une assistance renforcée et une formation plus approfondie des élus locaux auraient permis une meilleure compréhension des enjeux et des répercussions de ce nouveau document. Par ailleurs, de nombreuses erreurs relevées dans le dossier lors de l'enquête auraient sans doute pu être évitées.

<u>Contributions</u> : 13,17D Fressines - 56D, 57D, 58D Fontenille - 63D Valdelaume-74D,75D Celles-sur-Belle -96D Lezay -134D, 132D Loubigné --213D Mellois-en-Poitou-130D Secondigné- 2R et 3R Lezay – 1R La Mothe – 10R Melle – 5R Sauzé- 1R Brioux.

Ces observations rassemblent plusieurs thèmes déposés par différentes communes dans le cadre de procédure. Les demandes portent principalement sur des modifications de zonage, des créations ou extensions d'emplacements réservés, ainsi que sur la prise en compte de projets locaux spécifiques.

- **Fressines :** demande expressément que l'OAP Orientation d'Aménagement et de Programmation soit reprise dans le PLUi-H, car c'est sur cette base que les projets locaux ont été construits et les investissements réalisés, à hauteur de 40 000 €.
  Le maintien de l'OAP actuelle apparaît donc essentiel pour garantir la cohérence des actions menées par la commune et la valorisation des investissements consentis.
- **Brioux-sur-Boutonne** : La mairie demande la prolongation du fossé ER14 pour la gestion de l'eau et la protection des fonds de parcelles, ainsi que l'indication sur les plans d'emplacements réservés destinés à améliorer la circulation douce (piétonne/cyclable) autour de la salle Chanteclerc, le long de la Boutonne, et vers le chemin du Marais. Ainsi qu'une modification de classement de 4 parcelles en Ux, 4 parcelles en Uh, 1 parcelle en UAb et 2 parcelles en A.
- **Fontenille – St Martin d'Entraigues** : Le maire sollicite la reconnaissance et l'intégration de deux projets éoliens validés localement mais non repris dans le PLUi-H, ainsi que la modification du document d'urbanisme pour valider la zone éolienne. Par ailleurs, une demande porte sur le reclassement de parcelles agricoles en zone UB (urbanisable) et N (naturelle) à proximité du bourg, tandis qu'une autre vise à transformer des parcelles de zone N en A pour déplacer une exploitation agricole hors du centre-bourg.
- **Valdelaume** : La mairie souhaite classer une parcelle utilisée comme aire de jeux en zone UL, à la suite d'un entretien avec la Communauté de Communes.
- **Celles-sur-Belle** : Deux observations. La première concerne la création d'un nouveau cimetière sur des parcelles actuellement en zone agricole (A), la commune demandant leur reclassement en zone UE pour permettre le projet. La seconde vise à modifier le règlement afin d'autoriser explicitement le commerce de gros agricole en zone A, afin de soutenir les coopératives et le développement des silos agricoles.
- **Lezay** : Plusieurs parcelles font l'objet de demandes d'ajustement de zonage pour permettre soit la prise en compte de "dents creuses" (espaces à urbaniser), soit la correction d'erreurs de plan, soit l'extension de zones urbaines ou économiques, ou le maintien de la constructibilité de terrains déjà équipés.
- **Loubigné** : La mairie souhaite reclasser diverses parcelles en zones à urbaniser (ZAUx, ZAUh) dans le cadre d'une OAP, et demande la prise en compte des révisions concernant les zones humides.
- **La Mothe-Saint-Heray** : La commune souhaite maintenir certaines parcelles en zone urbaine (U) et permettre l'installation d'habitations précaires (type Tiny House) sur une autre parcelle.
- **Villefollet** : Le maire demande divers reclassements de parcelles, soit pour des activités économiques (zone UX), soit pour de l'habitat (zone UH, UAB), ainsi que le déclassement de certaines parcelles aujourd'hui en zone urbaine vers la zone agricole (A).
- **Secondigné-sur-Belle :** La mairie constate que le projet de plan est conforme à la délibération communale du 1er juillet 2024.

- **La Communauté d'Agglomération de Niort (CAN)** propose : l'intégration des AAC dans le PLUi-H, la prise en compte de la vulnérabilité hydrogéologique, un encadrement strict de l'agrivoltaïsme avec diagnostic et règles locales, et une option d'évaluation objective de certains projets agricoles compatibles avec la protection de l'eau pour garantir cohérence et sécurité territoriales.

D'une manière générale, ces observations illustrent la volonté des communes de mieux adapter le futur PLUi-H aux réalités locales : gestion de l'eau, mobilité douce, développement des énergies renouvelables, soutien aux activités agricoles et économiques, ainsi que prise en compte du besoin d'habitat. Le reclassement précis des parcelles et la clarification des règlements sont au cœur des préoccupations des élus locaux. Une attention particulière est demandée pour une OAP de la commune de Fressines.

Les réponses apportées par la CCMP témoignent d'une volonté d'examiner attentivement les observations formulées par les communes, tout en respectant la méthodologie du PLUi-H. Si certaines demandes ont été écartées pour non-conformité aux procédures en vigueur, d'autres, comme celles de la commune de Fressines, feront l'objet d'une étude approfondie lors de l'approbation finale. L'attention portée à la préservation des investissements locaux et à la prise en compte des remarques des différentes parties, dont l'État, souligne l'importance d'un dialogue continu et d'une adaptation des projets pour garantir leur cohérence avec les attentes des territoires concernés.

- **Aigondigné :**

1. **Révision du potentiel constructible et ouverture de nouvelles zones AU :** La commune dénonce une sous-dotation manifeste en zones constructibles (U et AU)
2. **Correction des erreurs d'évaluation des potentiels de densification :** Aigondigné conteste les estimations retenues, jugées surévaluées et non conformes à la réalité du terrain
3. **Harmonisation des prescriptions environnementales :** Les secteurs AU situés en ZPS Natura 2000 subissent des contraintes environnementales plus strictes que dans d'autres communes similaires. Elle demande l'harmonisation de ces prescriptions et la révision des contraintes spécifiques appliquées.
4. **Maintien du classement de certaines parcelles en zone U :** Aigondigné souhaite que plusieurs parcelles actuellement en zone U ne soient pas reclassées en zone A,
5. **Déclassement de parcelles Ap et intégration en ZAEnR :** La commune réclame le déclassement de parcelles communales classées en Ap (a réalisation de projets ENP conforme à la loi APER
6. **Intégration effective des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR) dans le PLUi-H :** Les zones délibérées et transmises par la commune n'ont pas été reprises dans le projet,
7. **Correction des erreurs matérielles dans les documents d'urbanisme :** De nombreuses erreurs sont signalées dans les cartes, zonages, OAP, recensement des STECAL, et classification des bâtiments et équipements publics. La commune demande leur correction.
8. **Suppression de la référence à une mutualisation intercommunale non actée :** Aigondigné s'oppose à la réduction de ses capacités d'urbanisation sur la base d'une mutualisation non formellement décidée par le Conseil communautaire et demande des critères de répartition transparents.
9. **Retrait des potentiels de divisions parcellaires en assainissement non collectif (ANC) :** La commune demande le retrait de ces potentiels, jugés théoriques et non conformes à la méthodologie validée,

10. **Prise en compte des observations et demandes transmises :** Aigondigné regrette l'absence de réponses complètes à ses nombreuses observations et maintient une réserve sur la prise en compte insuffisante de ses remarques dans la procédure.

11. **Demande d'évolution d'Aigondigné en bourg structurant :** La commune souhaite être reconnue comme un bourg structurant dans l'armature territoriale, en cohérence avec sa dynamique démographique et ses besoins d'habitat et d'équipements.

12. **Révision de l'OAP E1 "Équipements – Polarité Gaillard" :** La commune demande que l'OAP soit adaptée pour intégrer les principes issus du projet de pôle Gaillard.

Ainsi, la commune d'Aigondigné réclame une révision profonde du PLUi-H pour garantir une répartition plus juste et réaliste du potentiel constructible, l'intégration effective de ses projets (notamment en énergie renouvelable et équipements), la correction des erreurs matérielles et la prise en compte de ses spécificités et contraintes locales, dans un objectif d'équité territoriale et de développement cohérent.

Tout d'abord, face à la répétition des revendications émises lors de la consultation et de l'enquête publique, la commission d'enquête a estimé utile d'auditionner Madame la Maire d'Aigondigné afin de mieux comprendre les raisons du mécontentement exprimé. Les points détaillés dans les observations mentionnées ci-dessus illustrent la nature des revendications portées par la commune.

Selon cette commune, la répartition des surfaces constructibles et des zones à urbaniser place Aigondigné dans une situation de sous-dotation manifeste par rapport aux autres communes du bassin, alors même qu'il s'agit d'un pôle intermédiaire attractif et fortement contributeur en population. Cette situation est aggravée par l'absence de plan de secteur dédié, ainsi que par la non-prise en compte du statut de commune nouvelle et de la garantie minimale de constructibilité, au regard d'une démographie dynamique, d'un taux de vacance très faible et de besoins clairement identifiés.

Les nombreuses sollicitations émanant de la commune d'Aigondigné témoignent d'un décalage persistant entre son statut actuel au sein de la Communauté de Communes (CCMP) et les besoins concrets auxquels elle doit faire face sur le terrain. Selon la commune, cette situation met en évidence la nécessité de réévaluer sa place et les modalités de coopération au sein de l'intercommunalité. Un tel réexamen permettrait d'assurer une meilleure adéquation avec les spécificités locales et d'optimiser l'efficacité des actions menées en faveur de son développement. En premier lieu, il est clairement exprimé la demande d'évolution d'Aigondigné en bourg structurant dans l'armature territoriale. Le SCOT ne lui a cependant pas accordé un statut supérieur, au vu des résultats de l'étude qui a été effectuée en termes d'équipements et de services notamment. Ce document précise également « *qu'une fusion de communes n'a pas d'influence ni sur la désignation d'un pôle structurant ni sur la classification de ce pôle*. » (Page 11 du SCOT, et pièce annexe au PV/Mémoire).

La commission regrette le peu de développement par la CCMP, dans son mémoire, des sujets majeurs sur lesquels s'appuie Aigondigné pour faire valoir ses revendications. Malgré les nombreuses réunions et échanges entre la commune et la communauté depuis plusieurs années, il est difficilement compréhensible d'en être encore à ce stade de la discorde.

2.3. RELATIFS AUX ENERGIE RENOUVELABLE (ENR)

2.3.1. PROJETS EOLIENS

Plusieurs associations, telles que « Stop Eolien En Pays Mellois », expriment un avis défavorable au projet de PLUi-H, mettant en avant des incomplétudes et des imprécisions. Elles rappellent que le territoire est déjà engagé dans la production d'énergie renouvelable, tout en soulignant la nécessité d'une

meilleure prise en compte des impacts environnementaux et sociaux. Valeco et Energiter sollicitent l'intégration de leurs projets éoliens dans les zones « **Aeol** » du PLUi-H. Elles mettent en avant la concertation locale, le respect des critères techniques et environnementaux.

Plusieurs porteurs de projets demandent l'augmentation de la hauteur maximale autorisée pour les éoliennes (de 180 à 200 mètres), estimant que la limitation actuelle réduit significativement la production et les retombées économiques, sans justification environnementale solide. Volkswind France recommande d'élargir le zonage réservé à l'éolien, de supprimer les seuils de hauteur maximale et d'évaluer les projets au cas par cas, afin de favoriser un développement plus ambitieux et flexible de l'éolien sur le territoire.

Enfin il est demandé que les restrictions du nouveau règlement ne s'appliquent qu'aux projets déposés après son approbation, permettant ainsi la poursuite des projets engagés en partenariat avec les communes et bénéficiant d'une acceptabilité locale avérée.

La position de la CCMP sur la production d'énergies renouvelables éoliennes, telle qu'exprimée dans ses réponses, se veut pragmatique et ouverte. Elle indique que chaque projet, comme celui de Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues, sera examiné en cohérence avec la stratégie globale de déploiement des ENR sur le territoire. Cela signifie que la CCMP n'exclut pas a priori les projets éoliens, mais souhaite les intégrer dans une démarche structurée et cohérente avec les objectifs territoriaux.

Ainsi la CCMP adopte une approche d'étude au cas par cas, en s'assurant que chaque initiative s'inscrive dans la planification énergétique locale, favorisant ainsi un développement maîtrisé de l'éolien. Si certains acteurs soulignent l'importance de renforcer les exigences environnementales et d'assurer une meilleure concertation, d'autres plaident pour une plus grande souplesse réglementaire afin de favoriser l'innovation et la rentabilité des projets.

2.3.2. PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES

La majorité des porteurs de projets demande des modifications de zonage (principalement vers la zone Npv dédiée au photovoltaïque) pour permettre la réalisation de projets d'énergie renouvelable, qu'il s'agisse d'installations au sol, sur bâtiments existants, ou d'infrastructures de stockage et de distribution d'électricité. Ces demandes s'inscrivent dans une logique de valorisation des terrains délaissés, de réhabilitation du bâti et de soutien à la transition énergétique locale. La plupart des demandes concerne des installations au sol et une observation est formulée pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment existant (Obs N° 200D Celles-sur-Belle) en vue de le réhabiliter et de valoriser le patrimoine bâti.

En ce qui concerne les demandes relatives aux projets photovoltaïques sur le territoire de la CCMP la Communauté de Communes s'appuient strictement sur les règlements en vigueur pour justifier ses décisions. Par exemple, la CCMP rappelle que le SPR de Celles-sur-Belle n'autorise pas l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, ce qui explique le refus de certains projets. De plus, pour les demandes liées à l'agrandissement de la zone Npv ou à l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, la CCMP indique que chaque situation sera réétudiée, mais toujours dans le respect des règles de consommation foncière globale. Ainsi, les réponses témoignent d'une volonté d'appliquer la réglementation tout en restant ouvertes à des ajustements, à condition qu'ils respectent le cadre fixé.

2.3.3. PROJETS AGRIVOLTAÏQUES

Les observations réunies mettent en avant plusieurs critiques concernant le projet de règlement du PLUi-H sur l'agrivoltaïsme. Les acteurs locaux et professionnels estiment que les restrictions qui limitent l'agrivoltaïsme à certaines cultures (maraîchage, arboriculture, viticulture) excluent injustement les filières dominantes du territoire telles que les céréales et l'élevage, pourtant essentielles pour la préservation de la ressource en eau et le maintien du tissu agricole local. Les règles sur la surface, la hauteur des installations et le type de clôture sont jugées trop contraignantes et parfois en contradiction avec la législation nationale, risquant de freiner l'innovation, la diversification des revenus des agriculteurs et la transition énergétique.

Plusieurs intervenants demandent l'assouplissement des critères du PLUi-H, l'intégration de toutes les filières agricoles, ainsi qu'un alignement sur la loi nationale (notamment la loi APER) pour les seuils de couverture et la taille des projets agrivoltaïques. Certains soulignent que les collectivités locales ne devraient pas imposer des règles plus strictes que celles du code de l'énergie et rappellent que de telles interdictions ont déjà été annulées par la justice administrative. Les observations convergent vers une demande de réglementation plus ouverte, adaptée aux enjeux climatiques, hydriques et économiques du territoire.

Les réponses de la CCMP aux préoccupations soulevées par les acteurs locaux et professionnels de l'agrivoltaïque témoignent d'une certaine ouverture à la discussion, mais restent conditionnées au respect strict de la stratégie territoriale de déploiement des énergies renouvelables. Bien que la CCMP affirme être disposée à engager une réflexion sur le règlement, cette volonté semble limitée par les orientations globales du territoire, ce qui peut être perçu par les porteurs de projet comme un manque de souplesse face aux enjeux économiques et agricoles locaux voire une absence d'engagement concret à modifier le cadre réglementaire actuel.

Cependant, la CCMP ne ferme pas la porte à d'éventuelles évolutions du règlement, mais elle conditionne toute modification au respect des objectifs stratégiques locaux. Elle adopte ainsi une posture prudente, qui vise à concilier les demandes d'adaptation du règlement avec la cohérence de la politique territoriale en matière d'énergies renouvelables et d'aménagement du territoire.

2.4. RELATIFS AUX DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Dix-neuf demandes de changement de destination sont déposées dans le cadre de l'enquête publique. Elles sont réparties sur onze communes, dont huit demandes concernent le bourg de Melle.
À toutes les demandes formulées par le public, la CCMP a apporté une réponse identique : « *Toutes les demandes de changement de destination seront étudiées au regard des critères initialement identifiés.* » Voir ci-dessous les critères définis.

Le recensement s'appuie sur trois critères :

- Le bâti repéré ne doit pas conduire, en changeant de destination, à augmenter les contraintes de fonctionnement d'une exploitation ou les conflits d'usage. Le changement de destination ne doit pas non plus être situé dans le périmètre de réciprocité d'un élevage.
- Le bâti repéré ne doit pas être en ruine, il doit pouvoir être réutilisé sans reconstruction. Un caractère patrimonial est un plus dans l'identification d'un bâti pouvant changer de destination, mais certains bâtiments, sans intérêt patrimonial, ont cependant été repérés. Ils sont notamment propices à l'accueil d'activités économiques ne trouvant pas leur place en plein cœur de bourg.
- Le bâti repéré doit être desservi par les réseaux (eau potable, électricité, réseau viaire) et un assainissement individuel doit être possible à réaliser.

À la lecture de ce texte, il apparaît que la procédure de changement de destination des bâtiments est encadrée par des critères précis, visant à limiter les conflits d'usage et à préserver le bon

fonctionnement des exploitations existantes. La réponse uniforme de la CCMP souligne une volonté de transparence et d'équité dans le traitement des demandes, en s'appuyant sur une grille d'évaluation claire et partagée. De plus, l'importance accordée à l'état du bâti, à son potentiel patrimonial et à sa desserte par les réseaux montre une approche pragmatique qui vise à favoriser la réutilisation raisonnée des bâtiments, tout en tenant compte des contraintes locales et des besoins économiques du territoire.

2.5. RELATIF A LA DEMANDE DE STECAL

Les réponses de la CCMP aux différentes observations déposées concernant les STECAL montrent une approche prudente et réglementaire. Dans chaque cas, la CCMP rappelle que la demande de reconnaissance d'un site existant s'inscrit dans un processus administratif précis, souvent à la suite d'une sollicitation de la Chambre d'agriculture. Elle indique que l'intégration de ces demandes à l'approbation reste possible, mais conditionnée à la présentation d'un projet abouti et à une procédure de modification ultérieure, si nécessaire.

Cette posture de la CCMP traduit une volonté de respecter les exigences réglementaires tout en ouvrant la porte à l'évolution des sites agricoles ou économiques, dès lors que les projets sont suffisamment détaillés et justifiés. Ainsi, elle ne ferme pas la possibilité d'un STECAL, mais elle encadre strictement l'instruction des demandes, en privilégiant la cohérence avec l'aménagement du territoire et la sécurité juridique des procédures.

2.6. RELATIF A L'ACTIVITE ECONOMIQUE (HORS AGRICULTURE)

L'Armurerie LADRA-MARSAULT souhaite créer un complexe destiné aux tireurs sportifs, chasseurs et à l'administration sur une parcelle à Celle-Sur-Belle, comprenant un local commercial et technique, un stand de tir en plein air et une zone de stockage réglementé. Pour cela, elle demande une modification du zonage afin d'assurer la conformité réglementaire du projet. L'emplacement devra répondre aux exigences environnementales, notamment en matière de sécurité et de gestion des nuisances sonores, points essentiels à examiner dans la demande de modification du zonage.

Selon la CCMP une évolution du document d'urbanisme pourra être réalisée à l'approbation : passage de AUXi à AUx.

Concernant la réponse apportée par la CCPM, il convient de l'examiner sous deux angles principaux : la conformité réglementaire et l'adéquation avec les objectifs du projet. D'une part, la CCPM s'assure que la modification de zonage demandée respecte les exigences environnementales, notamment la sécurité et la gestion des nuisances sonores, ce qui démontre une prise en compte des impacts locaux du projet. D'autre part, la possibilité d'évolution du document d'urbanisme (passage de AUXi à AUx) montre une ouverture à l'adaptation réglementaire, sous réserve de l'approbation finale, permettant ainsi une certaine flexibilité pour accompagner le développement économique tout en restant vigilant sur le respect des normes en vigueur.

2.7. RELATIF AUX ZONES – « U » URBAINES

2.7.1. RELATIF AU DECLASSEMENT DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES

Les contributions recueillies dans le cadre de l'enquête publique portent très majoritairement sur des demandes de maintien, de rétablissement ou de clarification de la constructibilité de parcelles privées, souvent déclassées en zones agricoles ou naturelles dans le projet de PLUi-H, alors qu'elles étaient précédemment classées en zones urbaines ou constructibles dans les documents d'urbanisme antérieurs.
Les observations sont fondées sur plusieurs éléments se répétant :

- Parcelles anciennement constructibles, certificats d'urbanisme, projets validés ou promesses anciennes.
- Nombre de terrains sont utilisés comme jardins, friches ou espaces enclavés, sans exploitation agricole effective depuis parfois plusieurs décennies.
- Parcelles situées au cœur de bourgs ou hameaux, en continuité immédiate de constructions existantes, souvent bordées par des voies publiques et souvent avec des possibilités de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), accès direct à la voirie, rendant les terrains techniquement urbanisables.

La Communauté de Communes en rejetant la plupart des demandes a argumenté de la façon suivante :

- La sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols quelle doit mettre en place selon les critères établis au niveau national, et que le droit à construire n'est jamais acquis, malgré les zonages antérieurs ou certificats d'urbanisme.

La commission d'enquête a interrogé la CCMP sur la politique générale suivi dans la gestion des surfaces actuellement constructibles. Dans sa réponse elle met en avant une méthodologie rigoureuse et transparente pour l'arbitrage des demandes de maintien en zone constructible. Il faut retenir que la délimitation des zones urbaines repose d'abord sur une approche géomatique (1) et systématique, puis sur une analyse de terrain tenant compte de la réalité des lieux et des contraintes locales. La CCMP précise également que, contrairement à la règle générale du SCoT, une dérogation a été acceptée pour inclure les hameaux de 15 à 30 habitations, dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et de densification des dents creuses.

La commission considère que cette politique vise à assurer la cohérence, l'objectivité et l'adaptation du zonage aux contextes spécifiques tout en respectant les objectifs du PADD et du Code de l'Urbanisme.

(1) Géomatique : ensemble de technologies permettant de modéliser, de représenter et d'analyser le territoire pour en faire des représentations virtuelles

2.7.2. RELATIF AUX DEMANDES DE CLASSEMENT CONSTRUCTIBLE

Un nombre important de propriétaires demande le classement de leur(s) parcelle(s) en zone U sans apporter de justification à leur demande.
Pour les autres, les justifications sont les suivantes :

- Cœur de village ;
- Proximité bourg ;
- Extension hameau ;
- Parcelles limitrophes constructibles ou construites ;
- Réseaux existants.

La réponse de la CCMP est généralement la même, à savoir que la demande ne correspond pas au choix de la commune et va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et des critères ayant présidé à l'élaboration du PLUi-H.
Quelques demandes très particulières sont répertoriées :

- Bâtiment à cheval sur deux zones ;
- Terrain unique partagé en deux parcelles ayant un classement différent ;
- Demande complexe portant sur plusieurs zones ;
- Hangar refusé sur zone déjà artificialisée.

La CCMP précise qu'un arbitrage ou une modification pourront être réalisés avant l'approbation du PLUi-H.
Une demande relative à une zone constructible en cœur de village et desservie par les réseaux sera soumise à arbitrage.
Enfin, une grange mise en vente a déjà été répertoriée comme susceptible de changer de destination.
Une demande porte sur une zone déjà constructible.

La commission constate que les réponses apportées par la Communauté de Communes de Mellois en Poitou sont conformes au règlement du PLUi-H.
Toutefois la commission relève que certaines parcelles maintenues en zone A en cœur de hameau ne sont plus cultivées et sont trop exiguës pour que soient utilisés des engins agricoles. De plus elles sont trop proches des habitations pour supporter des traitements chimiques.

2.8. RELATIF A L'ESPACE AGRICOLE – ZONE « A »

De nombreux propriétaires et exploitants agricoles ont formulé des demandes de maintien ou de reclassement de parcelles en zone agricole afin de préserver leur activité, la cohérence des exploitations et la protection de l'environnement. Des exploitants souhaitent conserver ou requalifier leurs terrains en zone A pour permettre l'évolution ou l'agrandissement de leurs activités, avec parfois des usages spécifiques (entrepôt, accueil touristique à faible impact).
La CCMP a répondu que certaines demandes seront étudiées au cas par cas avant approbation, notamment lorsqu'elles permettent le développement des exploitations ou la cohérence du projet agricole et rural, tout en respectant les contraintes environnementales et les périmètres Natura 2000 ou inondables.

1.8 RELATIFS A L'ESPACE NATUREL « N »

Les observations concernant la zone N sont variées.
Quelques de demandes de classement, notamment en zone N, feront l'objet d'une étude dans le cadre de l'approbation.
Un exploitant agricole demande de sortir de la zone NP afin de pouvoir construire d'autres bâtiments agricoles. La CCMP précise que le règlement de la zone Np permet la construction de bâtiments agricoles.
Des demandes de précision sur la définition du zonage conduisent la CCMP à renvoyer au rapport de présentation qui explique la méthodologie.
Une observation concerne la délimitation de la zone Natura 2000. La CCMP précise la zone Natura 2000 ne dépend pas du PLUi-H.
Une observation porte sur la conservation de bâti ancien et sa réhabilitation pour des usages touristiques ou culturels. La CCMP précise que tout changement de destination devra faire l'objet d'une identification et justifier le projet et son impact.
Enfin une contestation sur le classement en zone humide amène la CCMP à préciser que la protection des milieux humides est une orientation du PADD

La commission d'enquête relève que plusieurs remarques trouvent leur réponse soit dans le dossier soit dans des documents d'urbanisme préexistants.

Le PLUi-H est un ensemble de documents que le volume et la complexité rendent peu accessibles pour les habitants. La réglementation qui s'attache à chaque zonage n'est pas suffisamment explicitée.

Le processus collaboratif mis en place avec les cinquante-huit communes joue un rôle essentiel dans l'élaboration du dossier. Cette démarche vise à garantir que les besoins spécifiques et les priorités de chaque commune soient pris en compte de manière équitable. En permettant à l'ensemble des parties prenantes de s'exprimer, elle favorise l'établissement d'un dialogue constructif et inclusif tout au long de la procédure. Le nombre de réunions organisées avec les communes au cours des années 2022 à 2025 en atteste, (75 réunions).

Ce travail collectif s'inscrit néanmoins dans le respect des objectifs fondamentaux définis par la politique générale de la Communauté de Communes. L'enjeu consiste à concilier les attentes locales avec la vision globale établie pour le territoire, afin d'assurer la cohérence et l'efficacité des actions engagées. En impliquant activement les communes, la Communauté de Communes veille à la légitimité des décisions adoptées et à leur adaptation aux réalités du terrain, tout en restant fidèle aux orientations stratégiques fixées.

Cependant, la commission a constaté que certaines divergences ou erreurs, parfois d'importance, subsistent entre plusieurs communes et la CCMP et tout particulièrement avec Aigondigné qui a remis en cause le traitement qui lui a été réservé, estimant que son statut ne correspondait pas au niveau de la deuxième commune en nombre d'habitants. Il apparaît donc nécessaire de faire preuve d'une plus grande ouverture et d'une meilleure compréhension au sein de la Communauté afin de parvenir à un consensus sur les points encore en discussion à ce jour. Un effort de compréhension réciproque doit permettre d'atteindre un équilibre satisfaisant et durable entre toutes les parties de la CCMP.

3. –AVIS MOTIVE

3.1 - MOTIVATIONS DE L'AVIS

La commission d'enquête énonce ci-dessous les raisons et motifs sur lesquels elle a fondé son avis.

Du point de vue de la procédure :

- La procédure d'enquête publique portant sur le projet de PLUi-H s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête de la Communauté de Communes. Un dossier contenant les pièces requises a bien été tenu à la disposition du public durant l'enquête, dans huit mairies réparties en plusieurs points du territoire, ainsi qu'en ligne sur le site de la CC Mellois-en-Poitou. Le public a pu s'exprimer en toute liberté sur les registres papier joints au dossier d'enquête, sur le registre électronique, par courrier ou par courriel ou bien à l'occasion des permanences tenues par un commission d'enquête.

- Enfin aucun incident majeur ou manquement de nature à entacher l'enquête publique n'a été relevé durant cette procédure.

D'un point de vue du dossier en général :

- Dans son projet de PLUi-H la communauté du Mellois en Poitou a su habilement intégrer les informations tirées des évaluations élaborés pour les documents de rangs supérieurs : tels que SCoT et PCAET notamment, obtenant ainsi une véritable cohérence entre ce projet et les autres documents d'urbanisme.
- Conformément à l'article R302-1-2 du code de la construction et de l'habitation le PADD détermine les principes et objectifs de la politique de l'habitat sur le territoire.

- Le PADD constitue le cœur du PLUi-H. Il s'inscrit dans une logique de développement équilibré, durable et partagé, prenant en compte les aspirations des citoyens tout en préservant la richesse naturelle et culturelle du territoire. Il reflète un projet politique visant à la réalisation des objectifs actuels tout en préservant les ressources pour les générations futures.

- L'un des points forts du projet de PLUi-H réside dans la réduction de moitié (49%), à l'horizon 2031, de la consommation d'espace en extension sur les zones naturelles, agricoles et forestières (NAF) par rapport aux surfaces consommées des PLU actuels sur les dix dernières années.

- En pratique, après l'abrogation des cartes communales prévue dans cette procédure, le PLUi-H approuvé et opposable, sera le seul document d'urbanisme applicable sur toutes communes du territoire du Mellois en Poitou.

- L'un des enjeux de la Communauté de Communes est d'inverser la tendance démographique négative observée ces dernières années, en s'appuyant sur une croissance prévue de +0,25 % par an pour les dix prochaines années.

D'un point de vue des observations émises par les élus et le public :

- L'essentiel des observations déposées concerne une demande de modification du zonage de parcelles individuelles.

- La CCMP a apporté des réponses à chacune des observations déposées dans le cadre de cette enquête publique en veillant au respect de l'intérêt général et d'appliquer la réglementation tout en restant ouvertes à des ajustements, à condition qu'ils respectent le cadre fixé.

- La commission a bien pris en compte les raisons du choix de déroger la règle d'urbanisation, fixée au SCoT, des hameaux de 30 habitations au moins. Cette dérogation s'appuie sur une analyse multicritère des hameaux afin d'autoriser leur urbanisation à partir de 15 habitations au lieu de 30, afin de lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification des dents creuses.

- La CCMP démontre une réelle volonté de prendre en considération les remarques exprimées par les communes. Certaines demandes ont été rejetées en raison de leur non-conformité aux règles établies, tandis que d'autres seront examinées de manière approfondie lors de la phase d'approbation finale.

- Bien que le SCOT n'ait pas attribué à Aigondigné un rang supérieur, à la suite des résultats de l'étude mettant en avant les équipements et services disponibles, la Commission encourage la poursuite d'un dialogue apaisé avec la CCMP afin d'identifier ensemble des axes de progrès possibles.

Enfin, la commission recommande au porteur de projet d'établir un contact avec les pétitionnaires qui ont formulé des observations substantielles, c'est-à-dire celles qui concernent des aspects fondamentaux du projet. Cette démarche vise à garantir que les points importants soulevés soient examinés en profondeur et, si nécessaire, que le dossier puisse être modifié afin d'y répondre de manière appropriée.

L'objectif principal de cette approche est d'assurer que les ajustements pertinents soient effectivement intégrés dans la version finale du dossier, tout en comprenant que certains d'entre eux nécessitent des demandes structurées pour être validées. Ce processus permet de prendre en considération les remarques et suggestions émises par les différentes parties prenantes, tout en veillant à respecter la politique générale définie par la Communauté de Communes Mellois-en-Poitou (CCMP) garantissant ainsi que les modifications apportées ne compromettent pas l'économie générale du projet.

Grâce à ce processus structuré, le dossier final pourra refléter au mieux les attentes et besoins identifiés tout au long de l'élaboration du projet. Ceci favorise une meilleure adéquation entre le projet et les préoccupations exprimées lors de la phase de consultation et de l'enquête publique.

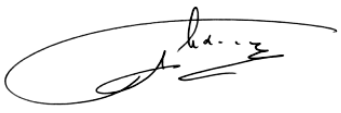
☆

3.2 - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

En conséquence, et compte tenu des motivations qui précédent, la commission d'enquête émet un <u>avis favorable</u> au projet relatif au Plan Local d'Urbanisme et Habitat (PLUi-H) de la Communauté de Communes Mellois en Poitou.

Fait à Niort le mardi 6 janvier 2026

Bernard ALEXANDRE
Président de la commission d'enquête



Serge MANCEAU
Membre de la commission

Corinne PIERRE
Membre de la commission