



MODIFICATION N°1
du PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal
du CIVRAISIEN EN POITOU

Enquête publique
du mercredi 29 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1^{ère} partie - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE (pages 2 à 9)

2^{ème} partie - PRESENTATION DU PROJET de MODIFICATION n°1 du PLUIi. (p.10 à 13)

3^{ème} partie - ANALYSE DES OBSERVATIONS et avis spécifiques (pages 14 à 26)

4^{ème} partie - OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS du commissaire enquêteur (p.27 à 30)

ANNEXES au rapport (procès verbal et mémoire en réponse)

CONCLUSION - AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (Document séparé)

Gilles CODET, Commissaire enquêteur

PRESCRIPTIONS

Par arrêté du 10 septembre 2021 Monsieur le Président de la Communauté de communes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de CIVRAISIEN EN POITOU, du mercredi 29 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre .

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 22 juillet 2021)

En application du Code de l'Urbanisme (articles L123 13- et R123-19) nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, , présentons le présent rapport à Monsieur le Président de la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU.

MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le mercredi 29 septembre 2021 à 14 heures et s'est terminée le vendredi 29 octobre 2021 à 17 heures soit une période de 31 jours consécutifs.

PUBLICITE

La publicité obligatoire a été effectuée :

Par voie de presse :

Conformément à l'article 11 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :

- 1^{ère} insertion dans la Nouvelle République et Centre Presse le lundi 13 septembre 2021
- 2^{ème} insertion dans les mêmes journaux le samedi 2 octobre 2021

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'information située près de la porte des mairies pendant toute la période de l'enquête.

Les certificats d'affichage ont été produits par les communes et repris par la Communauté de communes du Civraisien en Poitou..

AUTRES VOIES D'INFORMATION

Un texte bref (et l'avis d'enquête) a été publié sur le site internet de la Communauté de communes de CIVRAISIEN EN POITOU dans la rubrique « actualités ».

Sur le même site à la rubrique Urbanisme, les internautes ont pu accéder aux documents du PLUi et au dossier de la modification n°1, notamment via le lien établi sur le site du registre dématérialisé.

L'avis d'enquête a été affiché sur des sites internet communaux tels que celui de Valence en Poitou, Charroux, Brux .Saint Secondin, Gençay, Champagné St Hilaire, Saint Pierre d'Exideuil,(liste non exhaustive)

Enfin, le dossier d'enquête et les registres ont été constamment tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture des mairies de Valence en Poitou et Gençay et de la Communauté de Communes à Civray..

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants réunis en 2 fascicules :

Fascicule 1 : PIECES ADMINISTRATIVES

- L'arrêté du Président du 22 juin 2021 prescrivant la modification n°1 du PLUi
- La décision du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du Président du 10 septembre 2021 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- le dossier d'examen au cas par cas sur la base du formulaire de la DREAL
- les avis des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

Fascicule 2 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 1

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Pendant la durée de l'enquête, l'intégralité du dossier du projet de modification n°1 du PLUi a été disponible au siège de la Communauté de communes du Civraisien en Poitou, et dans les mairies de Valence en Poitou et de Gençay.
Il a été consultable en ligne sur le site <https://www.civraisienpoitou.fr/modification-1-enquete-publique-PLUi> (dans la rubrique « urbanisme »)
- Le public a pu déposer des observations via la messagerie électronique : sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2666>
- Les 3 registres d'enquête déposés en mairies ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences telles que prévues dans l'arrêté du Président aux jours et heures fixées à l'article 5 :
 - le mercredi 29 septembre 2021 de 14 h à 17 h à Civray
 - le vendredi 15 octobre 2021 de 9 h à 12 h à Valence de Poitou
 - le vendredi 15 octobre 2021 de 14 h à Gençay
 - le vendredi 29 octobre 2021 de 14 h à 17 h à Civray
- Les registres d'enquête ont été clos le 29 octobre 2021 à 17 h par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête.
Le commissaire enquêteur a récupéré le 29 octobre 2021 les registres d'enquête et les pièces annexées par lui.
Les observations sur les registres (papier et dématérialisé) lui ont été communiquées régulièrement .
- Les certificats d'affichage en mairies du CIVRAISIEN EN POITOU lui ont été communiqués.
- Des compléments d'informations ont été demandés et fournis par les services communautaires et municipaux notamment sur le PLUi en vigueur.

REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avant ou au cours de l'enquête, sont parvenus à la Communauté de communes des avis de personnes publiques associées consultées le 29 juin 2021:

- La Direction départementale des territoires :le 19 juin 2021
- La Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 2 septembre 2021
- Le SCOT Sud Vienne le 12 août 2021le 02/07/2021
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat le 19 juillet 2021
- La MRAE le 25/08/2021

Leurs réponses ont été fournies par la Communauté de communes et annexées au dossier d'enquête pour l'information du public.

VECU DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans des salles ou bureaux permettant un accueil aisé et confidentiel du public.
- Le protocole sanitaire imposé par la situation de pandémie COVID 19 a été respecté par le public.
- Le document intitulé « notice de présentation de la modification n°1 » permet une connaissance facile des modifications projetées par comparaison systématique point par point avec les dispositions du PLUi actuel.
- Aucun incident n'est à signaler.
- Le nombre et la durée des permanences a permis d'accueillir le public sans difficulté horaire.
- Plusieurs personnes se sont exprimées au sujet de la « gouvernance » du PLUi : nous y consacrerons un paragraphe dans notre rapport d'enquête.
- Le registre dématérialisé de la société Prébambules (retenu comme prestataire par la Communauté des communes pour la présente enquête) est un outil supplémentaire efficace pour la consultation à distance du dossier d'enquête (lien vers le site de la CCCP) et l'expression des observations du public ; nous reviendrons sur ce point dans notre rapport.
- Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu 21 personnes ou groupes de 2 à 3 personnes et recueilli 90 observations, certaines faisant doublons.

90 OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

N°ordre Toutes modalités confondues	Date de prise en compte	Nom du déposant	Commune ou ancienne commune concernée par la requête	Modalités	requête	Documents
				P : passage en permanence HP : hors permanence C : courrier Me : messagerie électronique RD : registre dématérialisé		
1	29/9	PALLU Jocelyne et Liliane	Chatillon	P+C	oui	
2	29/9	NAFFRECHOUX (M.& Mme)	Voulême	P+C	oui	oui
3	29/9	VILLENEUVE Jeanne	Chatain	P	oui	
4	29/9	MONTPERT Joël	Brion	P+RD 3	oui	
5	30/9	MONDO Maxence	St Macoux	RD 1	oui	
6	5/10	DILLOT François	Chatillon	C + RD 2	oui	oui
7	5/10	DILLOT François	Ceaux	C	oui	oui
8	4/10	COQUILLEAU Sylvie	Payroux	RD 4	oui	
9	4/10	GUERY Anne Marie	Romagne	C	oui	
10	13/10	PINEAU M.et Mme		C		
11	13/10	anonyme		RD 5		
12	13/10	LOUIS Florence		RD 6		
13	7/10	HERISSE Linette	Couhé	C	oui	oui
14	7/10	HERISSE Linette HERISSE Jean Michel	Ceaux	C P	oui	oui
15	7/10	HERISSE Linette et Martine HERISSE Jean Michel	Chatillon	C	oui	oui
16	14/10	CASTEL Jean F		C		
17	14/10	DEFIVES Jacques		C		
18	14/10	anonyme		RD 8		
19	13/10	RIFFAULT Patrick		RD 7		
20	14/10	LUCAS M et Mme		RD 9		
21	15/10	SALT Peter		C		
22	15/10	GAILLARD Philippe	Ceaux	P	oui	oui
23	15/10	PEIGNAULT Philippe	Chatillon	P		
24	15/10	MIQUEL Quentin	Vaux	P		
25	15/10	MARCHAND Christophe	Payré	P	oui	
26	15/10	TOULAT M et Mme	Chatillon	P	oui	

27	15/10	RICHARD Martin GHEYSEN Olivier	St Secondin	P		oui
28	15/10	BOUGE M et Mme	St Secondin	P	oui	oui
29	15/10	GUIGNER Bernadette	Magné	P	oui	oui
30	15/10	ABOT Julien	Magné	P+ RD 10	oui	oui
31	16/10	Mc NAUGHT Thomas		RD 11		
32	16/10	LOUIS Jean Claude		RD 12		
33	16/10	LOUIS Jean Claude		RD 13		
34	15/10	Mc NAUGHT Simone		RD 14		
35	18/10	Commune CHAMPAGNE	Champagné	RD 15	oui	
36	18/10	GREMILLON Aurélien	Valence	RD 16	oui	oui
37	19/10	ROCCOFFIER Yvette		C		
38	21/10	KAWALA Parick		RD 17 et RD 18		
39	22/10	anonyme		RD 19		
40	23/10	QUERAUX Christophe		RD 20		
41	24/10	GEORGEL Sophie	Payré	RD 21	oui	
42	24/10	anonyme		RD 22		
43	25/10	GOURGAUD	Champagné	RD 23	oui	
44	25/10	FAWCETT Liliane		RD 24		
45	25/10	BLUSSEAU Frédérique DGS		RD 25		
46	26/10	SAUVE JP		RD 26		
47	26/10	ROSSILLON Kléber		RD 27		
48	26/10	MEMIN Nadine		RD 28		
49	26/10	MEMIN Claudie (maire)	Surin	RD 29	oui	oui
50	26/10	PAVAGEAU Fabrice		RD 30		
51	26/10	MONCREIFFE M et Mme		RD 31		
52	26/10	anonyme	Payroux	RD 32	oui	
53	26/10	VAN KOTE Alain		RD 33		
54	27/10	CASTEL Jean Claude		RD 34		
55	27/10	ROUSSEL Hugo		RD 35		
56	27/10	AUCANTE M et Mme	Payré	RD 36	oui	
57	27/10	BERGER Arnaud	Romagne	RD 37	oui	oui
58	28/10	LOUIS Florence	Champagné	RD 38	oui	oui
59	22/10	Adresse mais sans nom	Champagné	C		
60	22/10	Adresse mais sans nom	Champagné	C		

61	25/10	POWELL ,	Champagné	C		
62	26/10	Commune (MAURY maire)	Romagne	C	oui	oui
63	28/10	GUERY Anne Marie et Renée	Romagne	C	oui	
64	28/10	DAVID Carine	Magné	RD 39	oui	oui
65	28/10	Commune Joussé (maire)	Joussé	RD 40	oui	oui
66	28/10	NOIRAULT Antoine	Saint Romainé	RD 41 et 42	Oui	oui
67	28/10	NOIRAULT Gérard	Joussé	RD 43	oui	oui
68	28/10	PENINON Ludovic	Vaux	C	oui	oui
69	29/10	MICHAUX Mikaël	Champagné Le secé	RD 44	oui	oui
70	29/10	MICAULT Guy	Savigné	P	oui	oui
71	29/10	Commune St MACOUX (maire)	Saint Macoux	P	oui	oui
72	29/10	TILARD Yvon	Saint Macoux	P	oui	
73	29/10	BRUNETEAU Marie Thérèse	Romagne	P	oui	oui
74	29/10	GOURGAUD	Champagné le Sec	P	oui	oui
75	29/10	PASQUET Michel	Saint Saviol St Macoux	P	oui	
76	29/10	GOUGEON Robert		P		
77	29/10	MICHAUX Mikaël	Champagné le sec	RD 45	oui	oui
78	29/10	Assoc BRUX Patrimoine & Paysages		RD 46		
79	29/10	PLASSE FAUQUE Hervé et sa Famille		RD 47		
80	29/10	SAUVETRE guy maire Chaunay		RD 48	oui	
81	29/10	PAQUEREAU Vincent		RD 49		
82	25/10	Adresse mais sans nom		C		
83	29/10	BRUNET Jean Michel « vallée des singes »	Romagne	C	oui	oui
84	29/10	MONPERT Joël	Brion	C	oui	
85	26/10	BANK Françoise		C		
86	27/10	Familles LASOUDIERE - HERISSE - TOULAT	Couhé	C	oui	oui
87	27/10	MOSS Julia		C		
88	27/10	MOSS Roger		C		
89	29/10	GASCOIN William		C		
90	29/10	GASCOIN William		C		

- Toutes modalités de participation confondues, 90 observations ont été recueillies. Elles émanent en général d'une seule personne, mais certaines sont portées par plusieurs personnes, le plus souvent d'une même famille. Dans certains cas, il s'agit d'un groupe de personnes associées à un projet ou membres d'une association. Plusieurs observations font doublons entre dépôt un dépôt sur registre, un courrier ou un mail .
- Par ailleurs, les maires de plusieurs communes ont déposé une requête en rapport ou non avec l'objet de l'enquête : Chaunay, Saint Macoux, Romagne, Joussé, Surin, Champagné le sec.
- Au final, il est difficile de « quantifier » l'intérêt porté par la population à l'enquête publique ; sans doute plusieurs centaines de personnes ou organisations en ont pris connaissance : le site du registre dématérialisé a reçu 1037 visites (attention , il y a eu des visiteurs à répétition) avec des pointes à plus de 50 personnes différentes (IP différentes) certains jours, ce qui est significatif.
- 21 entretiens (parfois avec 2 ou 3 personnes) ont été effectués lors des 4 permanences (4 à Civray, 6 à Valence, 4 à Gençay, 7 à Civray)
- 21 courriers ont été enregistrés à la Communauté de communes
- Aucune observation n'a été portée sur les registres papier en dehors des permanences
- Le dossier d'enquête format papier a été consulté par 3 personnes différentes (une dans chaque mairie)
- 49 observations ont été portées sur le registre dématérialisé
- Les documents du dossier d'enquête ont été consultés sur le site de la Communauté de communes, du fait du lien numérique établi avec le site du registre dématérialisé.
- Des dossiers, parfois conséquents, ont été communiqués pour étayer des requêtes ou exposer des projets.

A L'ISSUE DE L'ENQUETE

Rédaction et remise du procès-verbal

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement nous avons rédigé un procès-verbal de synthèse présentant le déroulement de l'enquête, les observations du public, et nos propres observations.

Ce procès-verbal (14 pages) est annexé au présent rapport

Il a été présenté et remis le 5 novembre 2021 à Monsieur le Président de la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU représenté par Madame Isabelle ORTEGA Directrice Générale des Services .

Mémoire en réponse de Monsieur le Président de la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU (voir document en annexe).

Comme l'y autorise le même article R123-18, par courrier en date du 16 novembre 2021 reçu également ce même jour par voie électronique, Monsieur le Président de la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU nous a transmis ses observations.

Nous les intégrerons dans la 3^{ème} partie du présent rapport au fur et à mesure de l'examen des observations du public..

En conclusion,

- l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté communautaire.
- Le public en a été informé par les différents médias mis en œuvre.
- Il a pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.
- Il a pu recevoir des compléments d'informations lors des permanences.
- Ses observations, propositions, contre-propositions ont été recueillies sur les supports, registres papier et dématérialisé, mis à sa disposition.

CIVRAISIEN EN POITOU, un territoire rural ni trop près ni trop loin l'agglomération de Poitiers

Quelques données-clés

- Distance « courte » de Poitiers : Gençay = 25 kms (30 mn)
Valence en Poitou = 36 kms (33 mn) CIVRAY = 57 kms (51 mn)
- 28300 habitants dans les 36 communes, en légère hausse près de Poitiers / Civray : 3000 hab
- 9 communes de plus de 1000 hab, 17 de moins de 500 hab
- 28 communes en baisse démographique depuis 1968
- 200 petites entreprises « industrielles » (900 salariés) / artisanat du bâtiment
- 600 à 700 exploitations agricoles : grandes cultures en hausse, élevages en baisse
- Une économie dite présenteielle
- 12200 résidences principales, 1800 résidences secondaires, 2200 logements vacants
- SAU : 68000 hectares sur 86000 cadastrés ; consommation foncière annuelle : 15 hectares (habitat)

CIVRAISIEN EN POITOU est un territoire rural avec des dynamiques territoriales différentes entre le nord et l'ouest qui connaissent une croissance réelle et le sud et l'est qui peinent à garder leur vitalité. Le PLUi est un outil de gestion de ces réalités diverses.

La modification n°1 du PLUi

Depuis 2015, les Communautés de communes de la Région de Couhé, du Pays Gençéen et des Pays Civraisien et Charlois, ont fusionné en la Communauté de communes du Civraisien en Poitou au 1er janvier 2017.

Celle-ci a été dotée de la compétence en matière d'urbanisme et s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUi).

Ainsi, la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU dispose d'un PLUi approuvé par délibération du Conseil communautaire du 25 février 2020.

Sa mise en application s'avère difficile sur divers points, en particulier du règlement écrit.

Après information du conseil communautaire le 25 mai 2021, le Président de Civraisien en Poitou a lancé la procédure de modification de droit commun. Une modification simplifiée est engagée en parallèle pour apporter des corrections d'erreurs matérielles.

Par arrêté du 10 septembre 2021, le Président de la Communauté de communes de Civraisien en Poitou a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLUi.

Le cadre réglementaire (cf arrêté du Président du 22 juin 2021)

La modification n°1 du PLUi est une procédure arrêtée par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement

Elle doit tenir compte des documents « supérieurs » en vigueur et qui concernent le territoire, en l'occurrence le SCOT du Sud Vienne approuvé par délibération n°2020-01-02 en date du 14 Janvier 2020, par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte SCoT Sud-Vienne.

L'arrêté n°3-2021 du Président en date du 22 juin 2021 précise les considérants de la modification n°1 notamment la conformité à la réglementation :

CONSIDÉRANT que la procédure de modification de droit commun permet des modifications ayant pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du présent du Code de l'urbanisme.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que les évolutions ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération de prescription motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la modification n°1 a pour objet :

- D'ajuster le règlement de la zone A afin d'augmenter les possibilités de construction ;
- De compléter les constructions identifiées au titre du possible changement de destination ;
- D'ajuster les règles de reculs des zones urbaines, d'ajuster les dispositions générales et de corriger des erreurs matérielles.

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

(Extrait de l'arrêté du 22 juin 2021)

Les objectifs de la modification n°1 du PLUi

Ils sont résumés dans la notice de présentation intégrée au dossier d'enquête :

« La procédure vise à procéder aux évolutions des pièces et points suivants :

- La modification du règlement écrit de la zone A [seulement] concernant les surfaces autorisées pour les extensions autorisées des constructions à vocation d'habitation existantes ;
- La modification du règlement écrit de la zone A [seulement] concernant les surfaces autorisées des annexes autorisées aux constructions à vocation d'habitation existantes ;
- La modification du règlement graphique avec le repérage de plusieurs constructions où la demande de changement de destination pourra être faite au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
- La modification du règlement écrit sur la règle portant sur les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones UN, UG, UGh, Ui, UGe et affectant les constructions à vocation d'habitation nouvelles ou les évolutions des constructions existantes ;
- La modification du règlement écrit avec la clarification de la formulation sur la règle sur la protection des éléments paysagers au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme identifiés dans les règles communes à toutes les zones ;
- La modification du règlement écrit afin de corriger une incohérence avec le règlement graphique concernant la zone UT4 et constituant une erreur matérielle (aucun chapitre du règlement écrit ne régleme la zone UT4).

Les justifications avancées pour la modification n°1 du PLUi

La Communauté de communes du Civraisien en Poitou justifie le projet de modification de droit commun par un ensemble de difficultés rencontrées par les services communautaires et instructeurs des projets dès la mise en application du PLUi au début de l'année 2020.

« En l'état, certaines dispositions [que les nouvelles rédactions modifient] entravent les projets ... ce qui conduit à des refus d'autorisation malgré le souhait de les voir se réaliser car ils répondent aux objectifs du PADD ».

Cet extrait (p 13) de la notice de présentation introduit les modifications proposées.

Nous avons demandé des éléments « probants » à la CCPC pour mieux percevoir la nature voire des exemples de difficultés d'application du règlement écrit.

D'après des documents fournis, il s'avère qu'elle portent sur les règles d'implantation (dont le recul) des constructions, des annexes à celles-ci, sur la nature de certains matériaux utilisables, la notion d'annexes...

Des contentieux en ont parfois découlés.

Par ailleurs, les maires ont signalé les difficultés qu'ils rencontrent, exemples à l'appui..

De son côté, la Direction départementale des Territoires dans son avis considère qu' « une évolution du PLUi ne peut se justifier par le fait que certains projets particuliers ne peuvent se réaliser... et qu'elle doit s'inscrire dans l'intérêt général (qui n'est pas la somme de projets particuliers). »

La Communauté de communes en prend acte « pour mieux affirmer l'intérêt général de chaque modification » en référence aux orientations du PADD. Ainsi,

- les assouplissements pour les extensions et annexes doivent permettre la préservation et la dynamisation des hameaux par l'amélioration du bâti
- de même pour la mutabilité de certains bâtiments vacants ou sous valorisés
- les règles de reculs ajustées doivent permettre de réduire la vacance de logements et favoriser la mixité générationnelle et sociale

La notice de présentation de la modification de droit commun n°1 présente clairement les amendements au PLUi pour prévenir des difficultés nouvelles.

Commentaires globaux relatifs au projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal

La procédure de modification de droit commun s'imposait compte tenu des modifications envisagées : il n'y avait pas lieu de procéder à une révision générale du PLUi et la modification simplifiée n'était pas appropriée .

Le PADD, les OAP, ne sont nullement remis en cause ; le règlement graphique (le zonage) est conservé de même que la grande majorité des dispositions du règlement écrit.

Nous retiendrons comme qualificatifs : ajustements, assouplissements, clarification

- ajustements pour rendre possibles des changements de destination de bâtiments existants
- assouplissements pour les extensions et et les annexes d'habitations existantes
- ajustements pour les reculs imposés des constructions en zones U par rapport aux voies
- clarification des règles de protection d'éléments paysagers

Il n'y a donc pas de bouleversements du PLUi dont les lignes directrices demeurent.

L'enquête publique apporte toutefois un éclairage sur les évolutions nécessaires ou souhaitées comme nous le verrons dans la 3^{ème} partie du présent rapport.

Impact du projet de PLUi sur l'environnement

Le projet de PLUi de CIVRAISIEN EN POITOU a, ou peut avoir, comme tout projet d'aménagement à caractère urbanistique, un impact sur l'environnement au sens large du terme en particulier sur le paysage, mais aussi sur les eaux, la flore ou la faune, la qualité de la vie,...

Les mesures inscrites au PLUi traduites dans les zonages, le règlement, les OAP visent à déjà à réduire au maximum cet impact.

La notice de présentation du projet évalue les incidences possibles des modifications prévues sur l'environnement (cf pages 55 à 69).

Selon elle, la limitation des extensions, le peu de constructions nouvelles, la réhabilitation de logements vacants et de bâtiments anciens, n'auront qu'un impact limité sur les espaces naturels et sur les paysages ruraux civraisais.

Des règles de conservation ou de maintien seront imposées pour garantir les continuités écologiques.

Le document intitulé « EXAMEN AU CAS PAR CAS » établi sur la base du formulaire conçu par la DREAL donne aussi des indications sur l'impact présumé des modifications.

De fait, cet impact ne peut être que minime si les projets des particuliers respectent les préconisations du règlement ainsi modifié

C'est ce que conclut la MRAe de Nouvelle Aquitaine dans sa décision du 25 août 2021 : « *le projet de modification n°1 ... n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement* »

En résumé

Dans le Civraisien en Poitou, territoire rural, la mise en œuvre du PLUi approuvé récemment rencontre des difficultés qui ont conduit la Communauté de communes à envisagé la procédure adaptée de modification de droit commun.

Pour supprimer les points de blocage il est proposé

- **des ajustements pour rendre possibles des changements de destination de bâtiments existants**
- **des assouplissements pour les extensions et et les annexes d'habitations existantes**
- **des ajustements pour les reculs imposés des constructions en zones U par rapport aux voies**
- **une clarification des règles de protection d'éléments paysagers**

Lr PADD, les OAP ne sont pas remis en cause, le zonage est conservé..

Ces modifications n'auront qu'un impact limité sur l'environnement

Toutes modalités confondues, 90 observations déposées par le public ont donc été recueillies : voir la liste en pages 5 à 7 supra :

Nous avons attribué à chacune un numéro d'ordre qui correspond à un classement par date approximative de réception ou d'enregistrement quelle que soit la modalité : lors d'une permanence, par courrier, par mail, par dépôt sur le registre dématérialisé, ...

Nous les analysons ci après en mentionnant leur numéro d'ordre et en les regroupant selon leurs objets ou les thèmes abordés et, in fine, selon les possibilités de suite à leur donner par rapport avec la modification n°1 objet de la présente enquête publique.

OBSERVATIONS SANS RAPPORT AVEC LE PROJET DE MODIFICATION N°1

3 observations n'appellent pas de réponse particulière dans le cadre de l'enquête publique, les intéressés étant venus s'informer mais n'ayant pas formulé de requête particulière :

- n° 9 et 63 : Mme Anne Marie GUERY, résidente à Poitiers, demande communication du PLUi pour ce qui la concerne à Romagne sans qu'elle ne donne des références cadastrales ou autres. Elle déclare être « *fermement opposée à toutes modifications de l'ancien plan local* ». Un courrier de la CCPC ou de la commune pourrait lui être adressé pour lui indiquer qu'aucune modification de zonage n'est envisagée.
- n°23 : Mr Philippe PEIGNAULT de Chatillon a noté que le zonage sur le secteur de La Pommeraye à Chatillon n'a pas été modifié.
- n° 75 : A Mr Robert GOUGEON de Saint Maurice la Clouère, nous avons indiqué l'objet de la modification n° 1.

*

39 observations émanent de personnes ou organismes qui expriment une **position de refus** sur **l'implantation d'éoliennes** dans le Civraisien en Poitou :

N° observations	auteurs	N° observations	auteurs
10	PINEAU Bernard et Nadine	47	ROSSILLON Kléber
11	Anonyme	48	MEMIN Nadine
12	LOUIS Florence	50	PAVAGEAU Fabrice
16	CASTEL JF et Mme	51	MONCREIFFE Peter et Mme
17	DEFIVES Jacques	53	VAN KOTE Alain
18	Anonyme	54	CASTEL Jean Claude
19	RIFFAULT Patrick	55	ROUSSEL Hugo
20	LUCAS Met Mme	59	Anonyme
21	SALT ...	60	Anonyme
31	Mc NAUGHT Thomas	61	POWELL M et Mme
32	LOUIS Jean Claude	78	BRUX ass.patrimoine
33	LOUIS Jean Claude	79	PLASSE Famille
24	Mc NAUGHT Simone	81	PAQUIREAU
37	ROCCOFFIER Yvette	82	anonyme
38	KAWALA Patrick (FAEV)	85	BANK Françoise
39	anonyme	87	MOSS Julia
40	QUERAUX Christophe	88	MOSS Roger
42	Anonyme	89	GASCOIN William
44	FAWCETT Liliane	90	GASCOIN William
46	SAUVE JP		

Totalement « hors sujet » de la présente enquête, ce que ne doivent pas ignorer leurs auteurs à la lecture du dossier d'enquête, nous les avons cependant enregistrées au même titre que toutes les autres observations.

Nous y apporterons ici la réponse collective suivante :

Le contenu de ces observations est plus ou moins développé selon les auteurs mais la majorité d'entre elles, telle l'observation n°11, comporte un premier paragraphe se rapportant à l'idée de modifier le PLUi pour faciliter la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti.

Et leurs auteurs s'expriment ensuite sur les énergies renouvelables et principalement les parcs éoliens qui s'affranchissent des règles de non constructibilité en zones agricoles et naturelles.

Manifestement, des textes types ont circulé et ont été repris par les déposants profitant ainsi de l'enquête publique pour donner un écho supplémentaire aux positions des associations locales d'opposants aux implantations d'éoliennes.

Leur Fédération départementale à travers l'observation n°38 émanant de son président a transmis un dossier documenté autour de l'idée que le PLUi en l'état n'est pas opposable car n'incluant pas la prescription 72 du DOO du SCOT.

Nous avons considéré que notre relation du déroulé de la présente enquête publique ne pouvait occulter l'ensemble de ces observations voire propositions bien qu'hors sujet en suggérant dans notre procès verbal qu'en cas de révision du PLUi « *les orientations et les modalités de la politique locale en matière d'implantations de parcs éoliens s'appuyant sur le moratoire récemment adopté par la CCPC, pourraient être précisées.* ».

Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes du Pays civraisien indique :

Le sujet de l'éolien concerne le SCOT. Le PLUi doit prendre en compte le document de portée supérieur qu'est le SCOT. Cependant la Communauté de communes a voté un moratoire en rapport avec l'éolien qui permet de faire évoluer le PCAET du Civraisien en Poitou, afin de limiter le déploiement éolien sur son territoire. De plus elle souhaite mettre en place un « Plan paysage » qui permettrait de mener une réflexion plus précise sur la question des énergies renouvelables. Cependant il est à noter que seule la préfète est en mesure de signer les permis de construire des parcs éoliens déposés sur le territoire.

Dans le cadre du présent rapport, nous n'avons aucun avis à donner sur cette question.

*

Les observations relatives aux droits à construire tels qu'ils ressortent des règlements graphique (le zonage) et écrit sont de deux natures :

- 7 qui concernent des droits « anciens » devenus caduques du fait du nouveau zonage du PLUi approuvé en février 2020 ; les parcelles concernées ont été déclassées donc non constructibles pour redevenir agricoles ou naturelles même si leurs propriétaires avaient obtenu des certificats d'urbanisme mais aucun permis de construire n'ayant été déposé.
- 12 qui demandent un classement en zone constructible formulées souvent pour des parcelles limitrophes des zones dites urbaines

Ces deux types de requêtes sont inévitables et attendus lors de la modification d'un PLU.

Nous mentionnons ci après chacune de ces observations bien qu'elles soient « hors sujet » de la présente enquête

- n° 1 : Indivision PALLU de Chatillon conteste le classement de la parcelle B 352 en zone N' (anciennement en zone AU) car entourée de maisons d'habitation et desservie en réseaux.
- n°3 : Mme Jeanne VILLENEUVE à Chatain a acheté en 1995 2 parcelles de jardin classées alors constructibles ; elle déplore le blocage des quelques possibilités de développement du village.
- n°29 : Mme Béatrice GUIGNER habite Dissay mais est propriétaire de 2 parcelles au village de la Farderie à Magné. qui selon elle n'ont jamais connu une réelle exploitation agricole ; des projets de construction concernent ces parcelles.
- n°68 : M.Ludovic PENINON est propriétaire de 2 parcelles à La Preuillère commune de Vaux. Il les a acquis comme constructibles avec des certificats d'urbanisme (non fournis) et parle de « spoliation ».

- n°70 : M.Guy MICAULT résidant à Iteuil conteste le zonage agricole des parcelles G 532/533 à Savigné qui « ne sont ni affermées, ni exploitées, ni exploitables » dans ce secteur pavillonnaire.
- n°73 : Mme Marie Thérèse BRUNETEAU habite à Jaunay-Clan et a acheté en 2009 à Feuillebert commune de Romagne une propriété d'origine familiale classée à l'époque comme constructible. Elle y envisage une construction mais la non constructibilité contrecarre ce projet ainsi que des différends cadastraux.
- n° 75 : M.Michel PASQUET est propriétaire de parcelles sur Saint Saviol et Saint Macoux en en redemande le classement en zone constructible.
- n° 5 : M. Maxence MONDO ne mentionne pas une localisation précise pour une parcelle qu'il veut diviser pour la vendre en terrain à bâtir.
- n° 6 : M.François DILLOT de Ceaux possède un terrain agricole à La Groie de Chatillon à proximité d'habitations. La grange qui y était sise a été détruite par un incendie et rasée.
- n° 7 : le même M.DILLOT après un échange d'une parcelle demande la constructibilité de la parcelle reçue en échange.
- n°13 / 14/ 15/ 87 : familles HERISSE - LASOUDIERE - TOULAT
Par différents courriers, ces propriétaires parents entre eux demandent le reclassement de différentes parcelles agricoles sises sur Chatillon, Ceaux, Couhé, en terrains constructibles. Selon les informations qu'ils nous ont fournies lors de la permanence de Valence, dans les documents d'urbanisme antérieurs au PLUi actuel, ces terrains étaient, à terme, à vocation urbaine puisque classés en zone NA. Ils indiquent et déplorent de ne pas avoir été informés de ce déclassement.
Par ailleurs, ils se déclarent « porteurs d'un projet immobilier » .
- n°25 : M.Christophe MARCHAND, les brousses à Payré, dispose d'un petit terrain classé en zone agricole constituant une « dent creuse » parmi les habitations non agricoles du hameau et souhaite son reclassement dans les futurs documents d'urbanisme.
- n°35 : M.le maire de Champagné le sec demande des « modifications du PLUi ... des zones prévues à la construction ont été oubliées... » Il liste les parcelles concernées en différents lieux pour un total de l'ordre de 1,5 hectare.
- n° 52 : l'auteur anonyme de cette requête demande « par égalité » .. que la parcelle n°1 au lieu dit « la touche » à Payroux soit urbanisable comme les 8 autres maisons du hameau.
- n 67 : M.Gérard NOIRAUULT de Joussé demande de reclassement d'une partie de parcelle d'AGE en A
- n°72 : M.Yvon TINARD de Saint Macoux souhaite le classement en zone constructible de 3 parcelles (3300 m²) qu'il pourrait vendre à la commune.

Il est probable que cette liste de requêtes en constructibilité pourrait être étendue si une perspective de révision du zonage était envisagée. Elle donne cependant une indication sur la pertinence d'une telle révision. Nous y reviendrons dans nos conclusions générales. Voir aussi notre procès-verbal et le mémoire en réponse.. Nous proposerons qu'elles reçoivent une réponse individuelle circonstanciée à l'issue de l'instruction et de l'approbation du projet.

*

Les 3 observations sans nécessité de réponse, les 39 observations relatives à l'éolien, les 19 observations au sujet des droits à construire n'appellent pas de réponse immédiate dans le cadre du projet de modification n°1 .

Nous les avons prises en compte et portées à la connaissance de la CCPC considérant que l'évolution du PLUi pourrait peut être permettre de leur apporter à moyen terme une réponse positive ou négative. A l'opposé, les observations exposées ci après nous paraissent nécessiter une réponse à court terme, soit à l'occasion de la présente modification n°1 soit par la modification simplifiée projetée, soit dans le cadre d'une révision allégée du PLUi

OBSERVATIONS EN RAPPORT OU POUVANT ÊTRE CONSIDEREES ou non DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 ou d'une autre procédure.

*

Ces observations sont de 5 natures :

- 2 (seulement) concernent l'objet même des dispositions soumises à l'enquête
- 4 observations portent sur des souhaits de « reclassements » de partie(s) de parcelles pour divers objets
- 6 observations portent sur des requalifications de granges en vue de nouveaux usages
- 9 observations qui ont trait, de près ou de loin, à des projets économiques porteurs d'activités directes ou indirectes et d'emplois
- 8 observations concernent des objets ou questions divers.

*

2 observations relatives au projet de modification n°1

Les deux observations ci après concerne la règle de recul des constructions nouvelles ou leurs extensions par rapport aux voies et à l'emprise publique dans les zones UG.

Les zones UG sont des zones déjà urbanisées où des constructions nouvelles ou des extensions sont autorisées en conformité avec le règlement écrit notamment sur leur implantation.

Le règlement actuel fixe un recul de 3 mètres.

Le projet de modification porte ce recul à 5 mètres minimum.

La DDT (service de l'Etat) est favorable à toute règle qui contribue à l'optimisation foncière (objectif fu PADD) et propose d'écrire une OAP thématique en ce sens en complémentarité du règlement écrit.

La CCPC souhaite conserver la proposition de recul maximum de 5 mètres pour maintenir l'homogénéité du paysage urbain.

- **n°45 : Madame Frédérique BLUSSEAU** est Directrice Générale des Services de la commune de Valence en Poitou. Elle préconise « *un minimum de 3 mètres* ».sans fournir d'argument à sa proposition.
- **n°80 : Monsieur le Maire de Chaunay** écrit :
« *Dans le projet de modification de la zone UG, le recul par rapport aux voies et emprise publique, passe de 3m à 5m MINIMUM.*
Je souhaiterai qu'il reste à 3m MINIMUM, en raison d'une forte diminution des surfaces des terrains dédiés à la construction des maisons d'habitations dans les lotissements communaux. »
Il plaide donc pour le même recul de 3 mètres minimum dans ces zones UG

Dans son mémoire en réponse à ces observations, la CCPC écrit : « *La collectivité souhaite étudier la meilleure alternative afin de répondre à l'avis de la DDT à l'issue de l'enquête publique et aux requêtes exprimées par les communes (maintien du recul « minimum 3 mètres » au lieu de « minimum 5 mètres », OAP thématique ou ajustement de règlement écrit)* »

Avis du commissaire enquêteur

N'étant pas spécialiste des questions d'architecture urbaine, nous considérons que la décision prise doit prendre en compte le contexte du Civraisien, secteur rural au bâti hétéroclite, aux flux circulatoires faibles et surtout au nombre restreint de constructions nouvelles (de l'ordre de 30 à 40 par an soit une moyenne de 1 construction par commune avec certainement une « concentration » dans les communes centres ou périurbaines) (page 131 du diagnostic) ., Cette question du recul ne doit pas être un obstacle aux projets des particuliers tout particulièrement dans les communes les moins peuplées.

4 observations portent sur des souhaits de « reclassements » de partie(s) de parcelles

Le PLUi actuel définit des types de zones à vocations différenciées : entre zones urbaines, zones agricoles, zones naturelles..

En règle générale, le découpage concerne des parcelles cadastrales entières mais il arrive que certaines parcelles sont scindées avec la maison d'habitation en zone U et le reste (pré, jardin, pature) en zone agricole ou naturelle ; il arrive aussi, selon la configuration du parcellaire que des maisons d'habitation classées en zone U soit quasiment bordées de quelques mètres d'un terrain en zones A ou N.

Ces situations rendent difficiles voire impossibles certains projets particuliers qui ne remettent nullement en cause « l'économie générale du PLUi » notion sur laquelle nous revenons plus loin dans ce rapport.

- **n°22 : M.Philippe GAILLARD** à Ceaux en Couhé est propriétaire de la parcelle A 1140 ; il déclare « une partie où est sise la maison d'habitation est constructible, et l'autre non constructible en zone A ». Il a déposé un certificat d'urbanisme pour cette partie lequel lui a été refusé. Il envisage d'y construire une maison d'habitation de 100 m² pour son fils.

Avis : Les plans fournis par le requérant ne nous paraissent pas concorder avec la situation décrite : le projet nous paraît devoir faire l'objet de précisions avant toute décision.

- **n°26 : M.et Mme TOULAT** habitent une maison au Magnou village de Chatillon. Ils veulent construire une véranda en prolongement de celle-ci sur les parcelles B272/273 littéralement limitrophes de leur habitation. Ces parcelles (le jardin) sont classées en zone agricole : ils demandent le classement en zone constructible au moins pour une partie de ces parcelles très étroites (environ 30 m au total).

Cette demande avait déjà été présentée fin 2019 à l'enquête publique et était restée sans réponse.

Avis favorable : ce projet d'extension (véranda= annexe) est envisageable dans le cadre du PLUi ; une partie des 2 parcelles dites agricoles mais sans exploitation agricole effective pourrait être déclassée pour permettre ce projet.



- **n°28 : M et Mme BOUGE** de Millemaux (très petit hameau) à Saint Secondin sont agréés comme famille d'accueil pour 3 enfants ; ils ont reçu un agrément complémentaire pour accueillir 2 enfants supplémentaires.

Pour accueillir ceux-ci dans de bonnes conditions, ils envisagent une extension de leur maison de 77 m² en sus des 175 m² actuels (+ 43%)

Ils ont engagé des démarches pour obtenir le droit à cette extension sur la parcelle attenante qui leur appartient et constitue leur jardin mais classée en zone agricole..



Avis favorable: ce projet situé dans l'espace agricole ne modifiera en rien cette réalité ; il est nécessaire de lever les obstacles d'ordre urbanistique sans plus tarder dans le cadre de la procédure la plus appropriée compte tenu de l'urgence de ce dossier différé depuis plus de 2 ans.

Nous intégrons aussi cette requête dans le chapitre consacré aux demandes à dimension économique et sociale.

- **n°64 : M et Mme DAVID** à Magné ont acquis une maison ancienne au lieu dit « chez Dauffard » sur la parcelle D 1017 divisée entre UGh et A ; ils souhaitent l'agrandir en annexant un garage ce qui implique d'agrandir la partie classée en Ugh..

Avis favorable: la configuration des lieux nous paraît propice à cette extension la partie classée A n'étant nullement de caractère agricole puisqu'occupée par un bois.



Ces requêtes pourraient faire l'objet d'une autorisation après examen au cas par cas dans le cadre d'une « procédure d'adaptaton » du PLUi .

La Communauté de communes indique dans son mémoire en réponse : « dans le cadre d'une révision allégée. Chaque projet devra faire l'objet d'une instruction individuelle et devra se conformer au PADD du PLUI du Civralsien en Poitou ainsi qu'aux objectifs du SCOT ».

6 observations portent sur des requalifications de granges en vue de nouveaux usages

- **n°21 : M.Quentin MICHEL** envisage (à un horizon non défini) de s'installer comme exploitant au hameau de la Renaudière à Couhé situé en zone agricole sur un ensemble de parcelles actuellement en friche ou à l'abandon. Il transformerait la grange sise sur la parcelle B 905 pour en faire sa maison d'habitation.

Avis : Ainsi décrit le projet de réhabilitation de la grange nous paraît dans l'esprit du PLUi.

- **n°49 : Mme Claudie MEMIN** liste 6 bâtiments (hangars ou granges) de la commune de Surin (dont elle est maire) pour lesquels « des possibilités de changement de destination ont été oubliés ». Elle en donne les références cadastrales.

Avis : le projet de modification n°1 liste 10 bâtiments où le changement de destination pourra être demandé (1 sur Valence en Poitou, 9 sur Champagné Saint Hilaire° . La demande de Surin compléterait aussi les 425 constructions identifiées dans le PLUi en vigueur.

- **n°58 : Mme Florence LOUIS** de Champagné le Sec demande un changement de destination des deux granges situées sur la parcelle AA 01. Elle y projette à terme des travaux.

Avis : en notre connaissance actuelle du contexte de cette demande, elle nous paraît répondre à l'objet de la modification du règlement graphique.

- **n°66 : M et Mme Antoine NOIRAUULT** de Saint Romain souhaitent que la grange installée sur la parcelle D144 de cette commune puisse faire l'objet d'un possible changement de destination.

Avis : même remarque que pour l'observation précédente.

- **n°69 : M Michaël MICHAUX** de Champagné le Sec écrit « je souhaite demander le changement d'affectation de deux granges situées sur la parcelle ZK 88 au 2 Lieu-dit Chambeau à Champagné le sec pour un usage d'habitation. Une grange de 70 m2 environ pour la création d'un gîte ou usage locatif, Une grange attenante à une habitation à usage locatif pour agrandissement de la partie locative. ».

Les photos jointes à sa requête témoignent d'une architecture rurale traditionnelle

Avis : un changement de destination permettrait de valoriser ce bâti ancien sur la base d'un permis de construire ultérieur conforme au PLUi.



- **n°77 : le même M. MICHAUX** présente une requête identique pour un autre bâtiment sur la même commune « une grange d'environ 80 m² pour la transformer en habitation (création d'un gîte - parcelle ZK 87) »

Avis : nous formulons le même avis que pour la demande précédente.

La Communauté de communes a pris connaissance de ces requêtes en changement de destination formulées à l'occasion de la présente enquête publique ; elle écrit dans son mémoire en réponse :

« Ces requalifications étudiées au cas par cas pourraient faire l'objet d'une intégration dans le projet actuel de la modification, en concertation avec les services de l'Etat, en tant que personnes publiques associées ».

Remarque du commissaire enquêteur :

L'enquête publique est l'occasion pour le public de proposer des améliorations ou compléments au projet de la collectivité. Les requêtes présentées ci-dessus auraient sans doute pu être déjà inscrites dans le PLUi actuel lors de son élaboration et ou lors de la préparation du présent projet.

Les intégrer au PLUi modifié après enquête est aussi une valorisation de la procédure.

9 observations qui ont trait à des projets économiques porteurs d'activités directes ou indirectes et d'emplois.

Dans cette section de notre rapport, nous regroupons des observations relatives à des projets très divers qui seront ou seraient porteurs d'activités économiques et sociales et d'emplois.

Leurs auteurs demandent ou considèrent que des modifications du PLUi sont indispensables car en l'état celui-ci ne leur permet pas de les engager et les réaliser.

Dans notre procès verbal, nous avons rapporté ces requêtes à la Communauté de communes laquelle a fait une réponse globale :

Réponse de la collectivité

Le PLUi a été construit en prenant en compte le SCOT qui fixe un objectif de réduction de la consommation foncière en réponse aux enjeux nationaux sur la question et au cadre réglementaire en vigueur à l'époque.

Des arbitrages ont été réalisés lors de l'élaboration des zonages du PLUi en concertation avec les services de l'Etat.

Cependant, au regard des requêtes une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être initiée, dans le cadre d'une révision allégée. Chaque projet devra faire l'objet d'une instruction individuelle et devra se conformer au PADD du PLUi du Civraisien en Poitou ainsi qu'aux objectifs du SCOT.

Cette possibilité nous conduit à relater chaque requête et à formuler notre avis.

- **n°2 : Mme Elisabeth NAFFRECHOUX** à Voulême a débuté en 2019 une activité de centre équestre. Dans le dossier accompagnant sa requête elle apporte les documents attestant des avis favorables des instances requises pour cette activité professionnelle, y compris celui de la commune. Par contre les permis de construire un bâtiment (manège et boxes) sur la parcelle ZB 46. ont été refusés aux motifs

- d'une distance supérieure à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole existant,
- d'une activité non agricole (malgré l'affiliation à la MSA)
- d'un bardage en bac acier gris
- de l'absence de desserte en eau potable et assainissement

Avis : Ce projet concerne la commune de Voulême petite commune à l'activité agricole dominante mais avec peu d'exploitants. Il peut contribuer à une diversification vers une activité de type touristique confortant ainsi l'offre du Pays civraisien.

Il n'est pas dans nos compétences d'apporter la bonne réponse d'ordre urbanistique notamment l'intégration dans une zone de type agricole ou de type naturelle et les conditions afférentes à un tel projet..

Cette initiative doit pouvoir être mise en œuvre sans contraintes excessives au profit du territoire.

- n°27 : MM. Martin RICHARD et Olivier GHEYSEN** nous ont présenté le projet d'Eco-Village-Aéronautique qu'ils préparent sur le site de la base ULM de Saint Secondin. Le document remis détaille les compétences de l'équipe porteuse, la conjoncture aéronautique, les caractéristiques du village (à la manière des marinas littorales) les retombées économiques et le financement. Une modification du PLUi sera nécessaire avec la création d'une zone dédiée à cette réalisation.

Avis : Dans le cadre de la présente modification n°1 il n'y a pas lieu de statuer sur ce projet, les porteurs n'ont d'ailleurs formulé aucune requête, leur démarche étant de pure information de la CCPC.
- n°28 : dossier de M Mme BOUGE** à Saint Secondin. Nous reprenons ici la requête de ces demandeurs présentée précédemment à la page 18 car au-delà de la question urbanistique ce projet apporte aussi une dimension sociale : l'accueil de nouveaux enfants peut conforter l'équipement scolaire de la commune.

Avis : cet aspect du projet nous paraît devoir être considéré pour apporter une réponse favorable et surtout rapide à cette requête « en sursis à statuer » depuis 2019. La création d'un STECAL est peut être une réponse appropriée.
- n°30 : M. Julien ABOT** réalise depuis plusieurs années « un projet d'équipement hôtelier et touristique sur la zone NT 11 à « le Puy Rabier » à Magné.

Il présente 3 requêtes

 - 1) *Prise en compte de l'habitation conditionnée à l'activité dans le zonage NT11*
 - 2) *Révision de la hauteur maximale des constructions en zone NT11*
 - 3) *Intégration de la parcelle E308 (grange) en zonage NT11'*

Avis :

 - La 1^{ère} requête pourrait être satisfaite dans le cadre de la modification simplifiée puisqu'il semble s'agir d'une erreur matérielle ou oubli
 - La 2^{ème} requête concerne le règlement de la zone NT 11 qui fixe « *La hauteur maximale des constructions autorisée est limitée à 4 mètres.* ». Cette demande est essentielle pour le projet d'hébergement touristique de cabanes dans les arbres d'où le souhait de porter la hauteur à 8 mètres ; la révision allégée du PLUi évoquée par la CCPC pourrait intégrer cette demande.
 - La 3^{ème} requête concerne le passage de la parcelle E 308 occupée par une grange (à rénover) actuellement en zone naturelle dans la zone NT 11 à vocation touristique et ainsi permettre l'aménagement de 2 gîtes en lien avec l'activité d'accueil de M.ABOT. Un tel reclassement pourrait être inclus dans la révision allégée déjà évoquée. Une alternative pourrait être la modification du règlement graphique objet de la présente enquête (NB nous ne connaissons pas le degré d'urgence d'un tel projet de M.ABOT)
- n°36 : M.Aurélien GREMILLON** est artisan électricien et plaquiste à Valence en Poitou ; il a inclus ses locaux professionnels dans son habitation sise à La Guibertière et souhaite les agrandir par un bâtiment de 250 m² sur la parcelle voisine ZK 28 classée en zone agricole d'une contenance de près de 3300 m².

Avis : des espaces à vocation économique pourraient accueillir l'activité de M.GREMILLON dans des conditions que nous ignorons de même que nous ne savons pas s'il a étudié cette hypothèse. Son projet d'extension sur la parcelle voisine (moins de 10% de celle-ci) est motivé par des facteurs que nous ignorons (nous ne l'avons pas rencontré) .

Une rencontre pour analyser son projet et ses contraintes serait le préalable à une décision sur sa requête.

- **n°71 : commune de Saint Macoux.** M. le Maire demande « *un changement de destination d'un terrain agricole en zone d'intérêt public* » limitrophe de la base de loisirs ; plusieurs objectifs sont recherchés : aménager une aire de camping-cars avec vidange des eaux usées et un parking qui répondent à un besoin de « mettre de l'ordre » dans cet espace très fréquenté du fait du plan d'eau avec baignade et du restaurant.

La parcelle concernée B 187 a une contenance de près de 2 hectares mais seule une partie de 5000 m² est nécessaire au projet.soumis sans succès à l'AT 86.

Avis : les objectifs déclarés du projet paraissent pertinents pour une commune responsable du bon ordre des choses et soucieuse de développer l'activité locale.

L'emprise réelle sur un espace qui n'est plus réellement agricole est minimale et serait compensée par l'abandon de surfaces urbanisables à proximité du bourg.

Nous sommes favorables à ce projet d'intérêt général dans le cadre approprié pour ce reclassement d'une partie de la parcelle anciennement agricole.

- **n°56 / 62 / 83 : au sujet de LA VALLEE DES SINGES**

M. Arnaud BERGER Directeur Général du groupe « Vos Destinations Nature »

M Jean Pierre MAURY maire de Romagne

M.Jean Michel BRUNET Président du groupe

ont tenu dans le cadre de la présente enquête publique à exprimer une requête concernant le zonage au nord et à l'ouest du parc animalier afin de permettre l'extension de celui-ci et la réalisation d'hébergement touristiques. La demande porte sur le reclassement de 2 ensembles de parcelles listées dans la requête par passage en zone 1AUT

Avis : les arguments généraux avancés s'appuient sur le rôle reconnu de locomotive touristique et économique de la Vallée des singes pour l'ensemble du sud Vienne.

Comme nous avons souligné l'intérêt économique d'autres projets de faible envergure en proposant que le PLUi lève les obstacles à leur réalisation peu consommatrice d'espaces agricoles et naturels,

nous validons cette requête sous réserve d'un dossier précisant les intentions du promoteur.

Une remarque à l'issue de ce chapitre sur ces requêtes d'ordre économique :

dans le PLUi actuel, une trentaine de STECAL ont été créés notamment pour des espaces de dimensions restreintes à vocation économique et touristique ; ce pourrait être une réponse pour quelques unes des demandes décrites ci-dessus en particulier celles de Mme NAFFRECHOUX, de M et Mme BOUGE, de la commune de Saint MACOUX.

7 observations concernent des objets ou questions divers.

Ces observations de natures très diverses peuvent peut être trouver une réponse dans les évolutions du PLUi :

- **n° 4 / 84 : M. Joël MONPERT** habite à Brion. Lors de l'entretien du 29 septembre il nous a exposé son opposition à la réalisation du « *projet d'urbanisation* » envisagé à Brion en fait l'OAP dite du « secteur du Pont qui tremble ». Sa propriété familiale en est proche
Dans son courrier du 22 octobre, il développe plusieurs des raisons de son opposition : artificialisation de 2 hectares de terres agricoles, sur-dimensionnement d'une opération d'habitat dense sans infrastructures locales adaptées et à la rentabilité aléatoire.
Avis : les arguments du requérant nous semblent pertinents de prime abord... mais nous ne connaissons pas les fondements d'un tel projet inscrit dans le PLUi après l'enquête publique de 2019.

La remise en cause d'une OAP implique une modification de l'économie générale du PLUi notamment le PADD qui n'est pas du ressort de la présente modification de droit commun n°1.

- **n° 8 : Mme Sylvie COQUILLEAU** est directrice de l'EHPAD de Payroux. Elle indique que cet établissement est propriétaire de la parcelle 92 classée en zone naturelle avec un risque d'inondation (vallée du Clain) ce qu'elle conteste et ce qui bloque un projet de parking. Elle propose un classement en zone UG ou NH
Avis : un tel reclassement sera à étudier dans le cadre d'une éventuelle révision allégée.
- **n° 41 : Mme Sophie GEORGEL** de Payré indique « *sur les parcelles 81 et 82 Feuille 188 C01 le dessin des baies ne correspond pas à la réalité : certaines passent sur les bâtiments et à travers les cours d'eau, voir document joint pour correction* » ...sans joindre le dit document
Avis : s'il ne s'agit que de corriger des erreurs ou approximations du règlement graphique, la modification simplifiée peut y répondre.

Il en est de même pour les 2 requêtes suivantes :

- **n° 9 / 74 Mme GOURGAUD** de Champagné le Sec qui demande corriger l'emplacement du puits communal placé par erreur sur sa parcelle cadastrale AA96
- **n° 56 / M et Mme AUCANTE** de Payré au lieu dit Guron.souhaite une correction de l'identité de leur propriété qui induit en erreur leurs visiteurs.

Par contre, les observations des maires de Jossé et Romagne remettent en cause le zonage sur de nombreuses parcelles.

- **n° 65 : commune de Jossé** - Mme le Maire indique :
 - « *3 parcelles B382/383/384 doivent remises en totalité en zone A et sorties d'Uge*
 - *La zone NI doit être supprimée*
 - *La zone NI doit être déplacée vers le village de Fosse Grand Homme (liste des parcelles concernées)***Avis** : le mauvais classement de ces parcelles aurait pu être corrigé lors de l'enquête publique sur le projet de PLUi en 2019. La présente requête ne peut être prise en compte dans la modification n°1. Elle peut éventuellement être envisagée lors de la préparation de la révision allégée. Nous n'avons pas d'autres éléments sur la pertinence de ces requêtes
- **n° 62 : commune de ROMAGNE** – M. le Maire dans son courrier du 26 octobre (outre la requête dont nous avons fait état précédemment) indique :
« *le conseil municipal de Romagne souhaite déposer une demande de modification du PLUi ...* »
Cette demande concerne plusieurs espaces :
 - reclassement de parcelles en zones N et UT
 - reclassements ou réajustements de classements à proximité du bourg*les parcelles concernées sont énumérées et localisées sur le plan
Avis : comme pour la requête n°65, la présente requête ne peut être prise en compte dans la modification n°1.
Certains de ses éléments peuvent être incorporée dans une éventuelle révision allégée, s'il y a urgence
Par contre des modifications conséquentes du règlement graphique ou zonage seront du ressort d'une révision générale du PLUi.
Nous n'avons pas d'autres éléments sur la pertinence de ces requêtes

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées se sont manifestées dans le cadre de la consultation obligatoire préalable à l'enquête publique et leurs réponses ont été portées à la connaissance du public dans un document intitulé « notice de réponses aux avis des PPA » annexé au dossier d'enquête le 15 octobre 2021.

Celles qui ont répondu s'en sont tenues à leur champ de compétences.

La Communauté de communes a tenu à leur répondre à travers le document sus désigné.

Dans le cadre de ce rapport final, il ne nous appartient pas d'apprécier la pertinence des observations ou recommandations formulées : le maître d'ouvrage pourra opter d'intégrer ou non celles-ci dans la rédaction finale du PLUi, au vu des objectifs recherchés et des modalités d'application.

Tout juste nous souhaitons exprimer ici quelques remarques générales en tant qu'intervenant ponctuel dans la procédure de modification d'un plan d'urbanisme dans un territoire rural comme celui du Civraisien en Poitou.

- Les principes de densification urbaine et d'optimisation foncière, de non consommation d'espace agricole, de limitation de l'artificialisation des sols, d'encadrement des règles architecturales sont une ligne de conduite que le PLUi respecte ; toutefois, selon nous, ils doivent être appliqués avec discernement et souplesse pour permettre à ce territoire de développer des projets dont il a bien besoin.
- Si la pression foncière agricole est réelle, elle doit toutefois permettre de valoriser des microespaces à l'intérieur ou en périphérie des zones habitées d'ailleurs peu propices aux techniques agricoles actuelles et qui de ce fait sont souvent laissés à l'abandon en friches par les agriculteurs. Bien des demandes de modification du zonage concernent d'ailleurs ces microespaces.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur peut et doit formuler ses propres observations sur le contenu du projet au vu, notamment, des observations du public. C'est ce que nous avons fait dans notre procès-verbal et la Communauté de communes y a apporté des réponses dans son mémoire.

1. Nous n'avons pas la capacité d'apprécier la **pertinence des zonages** à l'échelle de chaque parcelle. Tout juste notons nous que la décision de réduire sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation dans les 10 prochaines années trouve globalement un écho dans des contestations de requérants, sans que pour autant nous leur donnions raison ou tort au cas par cas.

Selon la collectivité, « *Le PLUi a été construit en prenant en compte le SCOT qui fixe un objectif de réduction de la consommation foncière en réponse aux enjeux nationaux sur la question et au cadre réglementaire en vigueur à l'époque.*

Depuis, la loi Climat et résilience du 22/08/2021 est venu renforcer cette lutte contre l'artificialisation des sols. Toutes les collectivités du territoire national sont affectées et doivent mobiliser les ressources foncières en densifiant leur tissu urbain, investissant les friches, etc. »

Selon nous, mieux vaut rendre les microespaces valorisables que de les laisser en friches.

2. Plus globalement, ce constat nous conduit à soulever la question des conséquences sur le marché foncier immobilier : la raréfaction de l'offre foncière peut se traduire par une hausse des prix ou/et par difficulté des implantations notamment de jeunes couples qui pourraient choisir alors d'autres communautés de communes disposant d'espaces constructibles ; il en va aussi du maintien en bon état du patrimoine bâti.

Selon la collectivité, « *la dynamique démographique ne permet pas de parler de raréfaction de l'offre foncière. Le diagnostic du PLUi a identifié plusieurs secteurs équipés disposant encore de lots libres.*

Le PLH en cours d'élaboration permettra de travailler sur la question du logement et d'apporter des pistes d'actions sur la mobilisation du parc de logement existant et vacant qui doit être réinvesti avant de consommer de nouvelles ressources (foncière, matériaux de construction, allongement des réseaux ; etc.). »

Selon nous, une offre foncière élargie peut contribuer à garder les jeunes ménages au pays

3. A travers des requêtes (présentées précédemment), la question des **possibilités** (du fait de contraintes d'ordre urbanistique) **du développement de projets économiques**, en particulier pour des activités de tourisme et de loisirs, dans les écarts et hameaux des espaces agricoles et naturels est soulevée ; les zonages et les dispositions du règlement notamment en terme de changement d'affectation, de capacité d'accueil du public nous semblent devoir être validés ou infléchis pour permettre des projets de ce type, à moins que l'option ne soit de les interdire.

Là aussi, il s'agit de choix stratégiques pour l'avenir.

Pour la collectivité, « *Le SCOT fixe un cadre sur la question des surfaces allouées aux activités économiques. Le PLUi respecte ce cadre.*

Cependant, au regard des requêtes une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être initiée. » ...ce qui semble souhaitable, car l'impression retirée des observations est que le PLUi dans ses composantes actuelles nécessite des ajustements nombreux, en particulier concernant le zonage (le règlement graphique).

Mais la collectivité d'indiquer : « *Il est important de signaler qu'une révision générale n'est pas souhaitable au regard du renforcement de la lutte contre la réduction des zones naturelles, agricoles et forestières qui vont à l'encontre de nombreuses requêtes émises au cours l'enquête publique [et plus loin] ... Une révision générale nécessite donc une réflexion préalable afin d'avoir une bonne connaissance des conséquences sur les possibilités en matière de constructibilité qui seraient certainement à réduire. »*

4. Une telle révision générale (dont la durée est de l'ordre de deux ans) pourrait être l'occasion de préciser les orientations et les modalités de la politique locale en matière d'**implantations de parcs éoliens** s'appuyant sur le moratoire récemment adopté, reprenant la question de la prescription 72 du DOO du SCOT suggérée par de nombreuses observations.

Sur ce point, la collectivité précise : *Le sujet de l'éolien concerne le SCOT. Le PLUi doit prendre en compte le document de portée supérieur qu'est le SCOT.*

Cependant la Communauté de communes a voté un moratoire en rapport avec l'éolien qui permet de faire évoluer le PCAET du Civraisien en Poitou, afin de limiter le déploiement éolien sur son territoire. De plus elle souhaite mettre en place un « Plan paysage » qui permettrait de mener une réflexion plus précise sur la question des énergies renouvelables. Cependant il est à noter que seule la Préfète est en mesure de signer les permis de construire des parcs éoliens déposés sur le territoire. »

5. Plusieurs déposants dans leurs requêtes ou lors des entretiens en permanence ont souligné des insuffisances dans ce que nous nous permettons d'appeler la « **gouvernance** » du **PLUi** : difficulté d'accès aux documents, non réponses à des courriers, pas d'information sur les modifications du règlement graphique, ...

Nous n'avons pas les éléments pour apprécier le bien fondé de ces critiques mais nous nous devons de les rapporter.

La Communauté de communes rappelle que tous les documents d'urbanisme sont consultables au siège ou en ligne et qu'elle conserve les observations qui lui parviennent.

6. La pertinence d'un **LEXIQUE** précisant des termes ou expressions nous est apparue à la lecture du dossier d'enquête pour réduire au maximum les difficultés de compréhension et limiter les dérives d'interprétation du public, pas toujours au fait des termes d'urbanisme et d'architecture. La CCPC renvoie au lexique disponible dans le règlement écrit précisant qu'un lexique plus complet pourra être intégré dans un prochain PLUi

7. La démarche d'assouplissement de certaines modalités du règlement écrit qui justifie pour partie la présente modification envisagée est bien perçue par de nombreux déposants ; toutefois d'autres **assouplissements** sont demandés cette fois pour le règlement graphique ; nous paraissant urgents, ils pourraient être intégrés dans la modification simplifiée ou dans des STECAL dérogatoires. Nous avons suggéré cette solution pour les 7 observations suivantes n°2 NAFFRECHOUX / n°8 COQUILLEAU / n°22 GAILLARD / n°26 TOULAT / n°28 BOUGE / n° 30 ABOT / n°36 GREMILLON

La Communauté de communes nous a répondu notamment : « *D'une part une partie des requêtes listées n'entrent pas dans le cadre réglementaire d'une procédure de modification de droit commun. Ces demandes pourront être étudiées lors d'une procédure de révision allégée du PLUi.*

D'autre part, l'arrêté prescrivant la présente modification ne fait pas mention des points précis objets des requêtes elles ne peuvent être traités dans la présente modification.

Une réunion partenariale en présence des services de l'État permettra d'étudier les requêtes qui pourraient entrer dans le cadre de la présente modification. ».

Selon nous, ces requêtes sont directement formulées dans le cadre de la présente enquête publique. L'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *A l'issue de l'enquête publique, [le] projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal* ».

En se référant à cette possibilité légale, la modification n°1 après enquête publique pourrait donner une suite favorable à tout ou partie de ces requêtes.

« ... le commissaire enquêteur est tenu de présenter son propre avis quant à l'intérêt de l'opération envisagée. Il doit « examiner au fond » les modifications du PLUI mises à enquête, ... « donner son appréciation en opportunité » sur celles-ci ... »

(CLAIRANCE AVOCATS - Avocats spécialisés- Urbanisme - Aménagement – Environnement- 2013)

Ce rappel des fondements de l'avis du commissaire enquêteur est le socle de nos observations développées dans les paragraphes qui suivent.

A l'issue de l'enquête publique, en nous référant aux observations du public et après analyse du contenu du dossier soumis à l'enquête nous recentrons nos remarques et propositions

=> relatives au contenu du projet de modification n°1

=> et de portée plus générale sur le PLUi du Civrasiens

RELATIVEMENT AU CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION N°1

- **La modification du règlement écrit de la zone A [seulement] concernant les surfaces autorisées pour les extensions et les annexes autorisées des constructions à vocation d'habitation existantes**

Hormis les remarques de portée générale exprimées en préambule de nombreuses des observations d'opposants aux implantations d'éoliennes, aucune observation n'a concerné les projets de modification des règles concernant les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A à savoir la règle des 50 m² et des majorations possibles pour les extensions, l'aspect architectural et la surface maximale des annexes (40 m²).

Ces rédactions nouvelles sont donc acceptées.

Par contre, des extensions et annexes de bâtiments existants sis en zones U sur des parcelles limitrophes situées en zone A sont demandées par quelques requérants et nous paraissent acceptables compte tenu des motivations avancées et des surfaces considérées qui sont dans les limites fixées par le projet de modification n°1, (voir supra notre avis pour les observations n+22, 26, 28, 64.

Une brève rédaction complémentaire du règlement suffirait à les inclure dans la modification n°1.

- **La modification du règlement graphique avec le repérage de plusieurs constructions où la demande de changement de destination pourra être faite au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;**

S'il est un chapitre ne ne semble pas avoir échappé au public averti notamment des élus, c'est bien celui-ci. Cela n'est guère étonnant dans le Civrasiens où la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles tels que des granges a été alimentée en particulier par la « remontée » des ressortissants britanniques. Lors de l'élaboration du PLUi en 2018-2019, un repérage a été effectué sur la base de critères et 425 ont alors été retenus.

Préalablement à la présente modification, 10 autres bâtiments y ont été ajoutés ; aucune observation n'a été recueillie sur ce projet d'ajouts..

Par contre, des demandes complémentaires sont présentées par 6 personnes ou communes pour un total de 13 bâtiments.

Nous n'avons pas examiné leur recevabilité au regard des 3 critères exigés.

Nous rejoignons ici la position de la CCPC que nous avons interrogée et affirme dans son mémoire en réponse : « ces requalifications étudiées au cas par cas pourraient faire l'objet d'une intégration dans le projet actuel de la modification en concertation avec les services de l'Etat en tant que personnes publiques associées ».

Notre avis pour chacun des cas évoqués est donc favorable sous réserve de leur recevabilité.

- La modification du règlement écrit sur la règle portant sur les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones UN, UG, UGh, Ui, UGe et affectant les constructions à vocation d'habitation nouvelles ou les évolutions des constructions existantes ;

C'est sur ce projet de modification du règlement écrit qu'ont porté les 2 seules observations en rapport direct avec un des objets de l'enquête.

Cette modification concerne les 5 seules zones urbaines et les règles applicables aux implantations

- des extensions des constructions existantes y compris pour des terrasses, des vérandas, des garages,
- mais aussi pour les constructions nouvelles qui sont aussi concernées.

sachant que les dites règles de reculs sont différentes d'une zone à l'autre.

Pour le profane demandeur d'un permis de construire, il s'agit d'un écheveau complexe à démêler et qui restera probablement source de contentieux ou de récriminations ce que le projet veut pourtant éviter. Il n'est pas étonnant que ces 2 observations émanent de spécialistes (maire ou DGS) ayant à traiter les demandes du public.

L'un comme l'autre préconisent un recul minimum de 3 m (seulement et non 5 m comme envisagé) pour les projets de la seule zone UG. Par déduction, ils acceptent le recul de 5 m pour les autres zones urbaines.

Dans son mémoire en réponse, la CCPC « souhaite étudier la meilleure alternative afin de répondre à l'avis de la DDT à l'issue de l'enquête publique et aux requêtes exprimées par les communes (maintien du recul « minimum 3 mètres » au lieu de « minimum 5 mètres », OAP thématique ou ajustement de règlement écrit) ».

Précisément, la DDTM propose cette OAP thématique complémentaire au règlement (déjà bien compliqué – NDLR°) « afin de décliner l'objectif d'optimisation foncière inscrit au PADD... donc de traduire la volonté de densifier les terrains sur l'ensemble du territoire ... »

N'étant pas spécialiste des questions d'architecture urbaine, nous considérons que la décision prise doit prendre en compte le contexte du Civraisien, secteur rural au bâti hétéroclite, aux flux circulatoires faibles et surtout au nombre restreint de constructions nouvelles (de l'ordre de 30 à 40 par an soit une moyenne de 1 construction par commune avec certainement une « concentration » dans les communes centres ou périurbaines) (page 131 du diagnostic) ., Cette question du recul par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas être un obstacle aux projets des particuliers tout particulièrement dans les communes les moins peuplées et les plus à l'écart des principaux flux de circulation, RD notamment.

- La modification du règlement écrit avec la clarification de la formulation sur la règle sur la protection des éléments paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme identifiés dans les règles communes à toutes les zones ;

La modification n°1 reformule le règlement du PLUi en vigueur relativement aux possibilités ou interdictions de destruction d'éléments paysagers ; en l'occurrence les haies, arbres ...

La règle de base en matière environnementale « éviter – réduire - compenser » est déclinée notamment pour inciter à limiter les destructions sans motif impétueux..

Hormis quelques allusions « de principe » : « planter des haies derrière les clôtures grillagées » reprises dans les observations identiques d'opposants aux implantations d'éoliennes, ce projet inscrit dans la modification n°1 n'a pas généré de propositions ou objections.

C'est également notre cas considérant là aussi que les habitants du territoire civraïen notamment dans les espaces, villages et hameaux, ont su conserver arbres, bosquets, haies.
Avis favorable.

- La modification du règlement écrit afin de corriger une incohérence avec le règlement graphique concernant la zone UT4 et constituant une erreur matérielle (aucun chapitre du règlement écrit ne régit la zone UT4).

Le secteur UT4 est une zone touristique de loisirs dédiée aux structures d'ébergements du camping de Châtillon. La modification n°1 prévoit de compléter le règlement écrit pour cette zone, comme pour toutes les zones, des règles de construction qui avaient été omises dans le PLUi.

Le règlement graphique de cette zone UT4 reste inchangé.

Aucune observation n'a été recueillie pendant l'enquête sur ce projet.

Nous donnons un avis favorable à la rédaction proposée qui aurait dû être incluse au PLUi initial.

RELATIVEMENT A L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON APPORT AU PLUi

Avant de conclure ce rapport, nous souhaitons préciser quels sont, selon nous, les apports de la présente enquête publique qui pouvait apparaître avant son lancement comme une formalité sans enjeu majeur et qui laisserait indifférente la population.

Les apports de l'enquête publique

Les apports de l'enquête publique se situent à plusieurs niveaux

- ' celui des apports au projet de modification n°1
- celui des apports au PLUi
- celui des conditions du développement local

■ Les apports au projet de modification n°1 sont limités

- Les observations relatives aux objets de l'enquête sont peu nombreuses. Par défaut on peut donc considérer que les sujets (extensions, reculs, éléments paysagers, ...) ne sont pas sources de problèmes pour les populations, et pourtant les services instructeurs sont amenés à des refus voire des contentieux.
- En tout cas, les modifications envisagées peuvent être validées. Quelques amendements sont proposés et les demandes de changements de destination enrichissent le projet.
- Enfin, avec le projet de modification nous touchons les limites de ce que le public non spécialiste peut s'approprier en matière de propositions sur les règles d'urbanisme sauf à être confronté au sujet : les 2 seuls requérants sur les reculs ne sont ils pas des responsables confrontés au sujet ?

■ Les apports au PLUi et à son éventuelle évolution sont plus conséquents

- Comme déjà souligné, le nombre d'observations recueillies - pour une grande part hors sujet témoigne cependant d'un intérêt pour la politique d'urbanisme, même s'il s'agit souvent de préoccupations ou de sauvegarde d'intérêts personnels.
- Néanmoins de nombreux requérants font état de projets personnels à caractère immobilier et/ou économique ce qui en soit est positif pour le territoire
- Ils apportent « du grain à moulin » pour des procédures d'évolution du PLUi dont la Communauté de communes reconnaît la nécessité dans son mémoire en réponse : « au regard des

requêtes une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être initiée...[et plus loin] ...l'évolution du PLUi sera nécessaire... »

Le choix de la (ou des) procédure(s) s'avérera compliqué au vu des évolutions souhaitées et souhaitables parmi lesquelles la refonte du zonage, la répartition des possibilités de développement entre les bourgs et les petites communes, les règles d'implantation de nouveaux parcs éoliens, sans compter que chaque procédure a ses propres modalités en matière de champ, de délais, ...

■ **Les apports aux conditions du développement local méritent d'être soulignés**

- En premier lieu, l'enquête publique a fait émerger ou remis en avant des projets individuels ou publics potentiellement porteurs de développement économique et social et d'emplois directs ou indirects comme par exemple de futurs chantiers immobiliers
- Elle a aussi, en corollaire, pointé les obstacles que les règles d'urbanisme peuvent présenter pour des projets dans un territoire rural qui a bien besoin d'initiatives.
- L'enquête publique a été saisie comme une occasion d'expression démocratique par la population consultée, et pas seulement par des groupes d'opposants (comme les anti-éoliens) mais aussi par des citoyens qui s'expriment sur le développement de leur commune ou de leur pays, peu importe pour eux qu'ils soient hors sujet .

Le registre dématérialisé a incontestablement contribué à cette expression.

A propos du registre dématérialisé.

La Communauté de communes a retenu notre suggestion de mettre en place un registre dématérialisé qui devient courant dans les enquêtes publiques apportant des fonctionnalités supérieures au simple courrier électronique avec adresse de messagerie.

Son accès est facile ; il permet de consulter à distance le dossier d'enquête à tous moments du jour ou de la semaine; l'internaute peut y déposer son observation en y joignant des documents de toutes natures ; il peut également avoir connaissance des observations des autres internautes.

De son côté, comme le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur est informé et peut prendre connaissance au jour le jour des observations déposées sans aucune manipulation. Des statistiques de fréquentation sont établies.

Précisément la présente enquête publique a donné lieu à 1037 connexions au registre dématérialisé.

Certes, il y a des doublons car certains internautes se sont certainement connectés à plusieurs reprises.

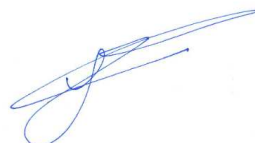
Mais, certains jours le nombre de connexions a dépassé les 50 avec un pic à 104 internautes différents (= 104 IP) le 26 octobre. Par contre, nous ne connaissons pas quels documents du dossier ont été consultés.

49 observations (sur 90 recues au total) ont été portées sur ce registre dématérialisé. Nous présumons que beaucoup n'auraient pas été déposées sur les registres papier ou reçues par courrier.

Dans la très grande majorité des cas les internautes se sont identifiés avant de déposer leur observation.

Nous considérons que le registre dématérialisé est un bon outil favorisant la participation du public ce qui est la finalité d'une enquête publique.

Il éclaire les maîtres d'ouvrage et les autres acteurs sur des souhaits, préoccupations et projets de la population.



Fait à Niort, le 27 novembre 2021

Le commissaire enquêteur, Gilles CODET

Rapport d'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLUi

G.CODET - 29 novembre 2021

Page :30/57

----- ANNEXES (pagination indépendante) -----

Divers documents relatifs à l'enquête publique sont disponibles au siège et sur le site de la Communauté de communes du CIVRAISIEN EN POITOU; nous ne les reproduisons pas dans ce rapport . Il s'agit de

- l'ordonnance n°E21000077/86 du 22/07/2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du 10^r septembre 2021 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du CIVRAISIEN EN POITOU prescrivant l'enquête publique
- les avis d'enquête publique parus dans la presse régionale
- le certificat d'affichage communautaire s'appuyant sur les certificats d'affichage des Maires du CIVRAISIEN EN POITOU

nous publions ici après

- le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 5 novembre 2021
- le mémoire en réponse de Monsieur lae Président du CIVRAISIEN EN POITOU en date du 16 novembre 2021

Gilles CODET
commissaire
enquêteur

MODIFICATION N°1
du PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal
du CIVRAISIEN EN POITOU

Enquête publique
du mercredi 29 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 inclus

PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5 novembre 2021

Par arrêté du 10 septembre 2021 Monsieur le Président de la Communauté de communes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de CIVRAISIEN EN POITOU, du mercredi 29 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 inclus et en a défini les modalités de mise en œuvre .

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers (ordonnance du 22 juillet 2021)

En application du Code de l'Urbanisme (articles L123 13– et R123-19)

nous, Gilles CODET, commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, procédons ce 5 novembre 2021 , par le présent procès verbal, à la communication des observations recueillies au cours de l'enquête publique à Monsieur le Président de la Communauté de communes représentée par Madame Isabelle ORTEGA , Directrice Générale des Services.

Rappel - LES OBJECTIFS RECHERCHES DE LA REVISION GENERALE DU PLU OBJET DE L'ENQUÊTE

(extrait de la notice de présentation en date du 22 juin 2021)

« La procédure vise à procéder aux évolutions des pièces et points suivants :

- La modification du règlement écrit de la zone A concernant les surfaces autorisées pour les extensions autorisées des constructions à vocation d'habitation existantes ;*
- La modification du règlement écrit de la zone A concernant les surfaces autorisées des annexes autorisées aux constructions à vocation d'habitation existantes ;*
- La modification du règlement graphique avec le repérage de plusieurs constructions où la demande de changement de destination pourra être faite au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;*
- La modification du règlement écrit sur la règle portant sur les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones UN, UG, UGh, Ui, UGe et affectant les constructions à vocation d'habitation nouvelles ou les évolutions des constructions existantes ;*
- La modification du règlement écrit avec la clarification de la formulation sur la règle sur la protection des éléments paysagers au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme identifiés dans les règles communes à toutes les zones ;*
- La modification du règlement écrit afin de corriger une incohérence avec le règlement graphique concernant la zone UT4 et constituant une erreur matérielle (aucun chapitre du règlement écrit ne réglemente la zone UT4).*

MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a débuté le mercredi 29 septembre 2021 à 14 heures et s'est terminée le vendredi 29 octobre 2021 à 17 heures soit une période de 31 jours consécutifs.

PUBLICITE

La publicité obligatoire a été effectuée :

Par voie de presse :

Conformément à l'article 11 de l'arrêté sus désigné, l'enquête publique a été annoncée plus de huit jours avant son début et rappelée dans les huit premiers jours :

- 1^{ère} insertion dans la Nouvelle République et Centre Presse le lundi 13 septembre 2021
- 2^{ème} insertion dans les mêmes journaux le samedi 2 octobre 2021

Par affichage :

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'information située près de la porte des mairies pendant toute la période de l'enquête.

Les certificats d'affichage ont été produits par les communes et repris par la Communauté de communes du Ciraisien en Poitou..

AUTRES VOIES D'INFORMATION

Un texte bref (et l'avis d'enquête) a été publié sur le site internet de la Communauté de communes de CIVRAISIEN EN POITOU dans la rubrique « actualités ».

Sur le même site à la rubrique Urbanisme, les internautes ont pu accéder aux documents du PLUi et au dossier de la modification n°1, notamment via le lien établi sur le site du registre dématérialisé.

L'avis d'enquête a été affiché sur des sites internet communaux tels que celui de Valence en Poitou, Charroux, Brux .Saint Secondin, Gençay, Champagné St Hilaire, Saint Pierre d'Exideuil,(liste non exhaustive)

Enfin, le dossier d'enquête et les registres ont été constamment tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture des mairies de Valence en Poitou et Gençay et de la Communauté de Communes à Civray..

DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants réunis en 2 fascicules :

Fascicule 1 : PIECES ADMINISTRATIVES

- L'arrêté du Président du 22 juin 2021 prescrivant la modification n°1 du PLUi
- La décision du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du Président du 10 septembre 2021 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- le dossier d'examen au cas par cas sur la base du formulaire de la DREAL
- les avis des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

FASCICULE 2 ; NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N 1

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Pendant la durée de l'enquête, l'intégralité du dossier du projet de modification n°1 du PLUi a été disponible au siège de la Communauté de communes du Civraisien en Poitou, et dans les mairies de Valence en Poitou et de Gençay.

Il a été consultable en ligne sur le site <https://www.civraisienpoitou.fr/modification-1-enquete-publique-plui> (dans la rubrique « urbanisme »)

- Le public a pu déposer des observations via la messagerie électronique : sur le site du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2666>
- Les 3 registres d'enquête déposés en mairies ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences telles que prévues dans l'arrêté du Président aux jours et heures fixées à l'article 5 :
 - le mercredi 29 septembre 2021 de 14 h à 17 h à Civray
 - le vendredi 15 octobre 2021 de 9 h à 12 h à Valence de Poitou
 - le vendredi 15 octobre 2021 de 14 h à Gençay
 - le vendredi 29 octobre 2021 de 14 h à 17 h à Civray
- Les registres d'enquête ont été clos le 29 octobre 2021 à 17 h par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a récupéré le 29 octobre 2021 les registres d'enquête et les pièces annexées par lui.

Les observations sur les registres (papier et dématérialisé) lui ont été communiquées régulièrement .

- Les certificats d'affichage en mairies du CIVRAISIEN EN POITOU lui ont été communiqués.
- Des compléments d'informations ont été demandés et fournis par les services communautaires et municipaux notamment sur le PLUi en vigueur.

REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avant ou au cours de l'enquête, sont parvenus à la Communauté de communes des avis de personnes publiques associées consultées le 29 juin 2021:

Leurs réponses ont été fournies par la Communauté de communes et annexées au dossier d'enquête pour l'information du public.

VECU DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans des salles ou bureaux permettant un accueil aisé et confidentiel du public.
- Le protocole sanitaire imposé par la situation de pandémie COVID 19 a été respecté par le public.

- Le document intitulé « notice de présentation de la modification n°1 » permet une connaissance facile des modifications projetées par comparaison systématique point par point avec les dispositions du PLUi actuel.
- Aucun incident n'est à signaler.
- Le nombre et la durée des permanences a permis d'accueillir le public sans difficulté horaire.
- Plusieurs personnes se sont exprimées au sujet de la « gouvernance » du PLUi : nous y consacrerons un paragraphe dans notre rapport d'enquête.

- Le registre dématérialisé de la société Préambules (retenu par la Communauté des communes pour la présente enquête) est un outil supplémentaire efficace pour la consultation à distance du dossier d'enquête (lien vers le site de la CCCP) et l'expression des observations du public ; nous reviendrons sur ce point dans notre rapport.
- Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu 21 personnes ou groupes de 2 à 3 personnes et recueilli 90 observations, certaines faisant doublons.

OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

N°ordre Toutes modalités confondues	Date de prise en compte	Nom du déposant	Commune ou ancienne commune concernée par la requête	Modalités P : passage en permanence HP : hors permanence C : courrier Me : messagerie électronique RD : registre dématérialisé	requête	Documents
1	29/9	PALLU Jocelyne et Liliane	Chatillon	P+C	oui	
2	29/9	NAFFRECHOUX (M.& Mme)	Voulême	P+C	oui	oui
3	29/9	VILLENEUVE Jeanne	Chatain	P	oui	
4	29/9	MONTPERT Joël	Brion	P+RD 3	oui	
5	30/9	MONDO Maxence	St Macoux	RD 1	oui	
6	5/10	DILLOT François	Chatillon	C + RD 2	oui	oui
7	5/10	DILLOT François	Ceaux	C	oui	oui
8	4/10	COQUILLEAU Sylvie	Payroux	RD 4	oui	
9	4/10	GUERY Anne Marie	Romagne	C	oui	
10	13/10	PINEAU M.et Mme		C		
11	13/10	anonyme		RD 5		
12	13/10	LOUIS Florence		RD 6		
13	7/10	HERISSE Linette	Couhé	C	oui	oui
14	7/10	HERISSE Linette HERISSE Jean Michel	Ceaux	C P	oui	oui
15	7/10	HERISSE Linette et Martine HERISSE Jean Michel	Chatillon	C	oui	oui
16	14/10	CASTEL Jean F		C		
17	14/10	DEFIVES Jacques		C		
18	14/10	anonyme		RD 8		
19	13/10	RIFFAULT Patrick		RD 7		
20	14/10	LUCAS M et Mme		RD 9		
21	15/10	SALT Peter		C		
22	15/10	GAILLARD Philippe	Ceaux	P	oui	oui
23	15/10	PEIGNAULT Philippe	Chatillon	P		
24	15/10	MIQUEL Quentin	Vaux	P		
25	15/10	MARCHAND Christophe	Payré	P	oui	
26	15/10	TOULAT M et Mme	Chatillon	P	oui	

27	15/10	RICHARD Martin GHEYSEN Olivier	St Secondin	P		oui
28	15/10	BOUGE M et Mme	St Secondin	P	oui	oui
29	15/10	GUIGNER Bernadette	Magné	P	oui	oui
30	15/10	ABOT Julien	Magné	P+ RD 10	oui	oui
31	16/10	Mc NAUGHT Thomas		RD 11		
32	16/10	LOUIS Jean Claude		RD 12		
33	16/10	LOUIS Jean Claude		RD 13		
34	15/10	Mc NAUGHT Simone		RD 14		
35	18/10	Commune CHAMPAGNE	Champagné	RD 15	oui	
36	18/10	GREMILLON Aurélien	Valence	RD 16	oui	oui
37	19/10	ROCCOFFIER Yvette		C		
38	21/10	KAWALA Parick		RD 17 et RD 18		
39	22/10	anonyme		RD 19		
40	23/10	QUERAUX Christophe		RD 20		
41	24/10	GEORGEL Sophie	Payré	RD 21	oui	
42	24/10	anonyme		RD 22		
43	25/10	GOURGAUD	Champagné	RD 23	oui	
44	25/10	FAWCETT Liliane		RD 24		
45	25/10	BLUSSEAU Frédérique DGS		RD 25		
46	26/10	SAUVE JP		RD 26		
47	26/10	ROSSILLON Kléber		RD 27		
48	26/10	MEMIN Nadine		RD 28		
49	26/10	MEMIN Claudie (maire)	Surin	RD 29	oui	oui
50	26/10	PAVAGEAU Fabrice		RD 30		
51	26/10	MONCREIFFE M et Mme		RD 31		
52	26/10	anonyme	Payroux	RD 32	oui	
53	26/10	VAN KOTE Alain		RD 33		
54	27/10	CASTEL Jean Claude		RD 34		
55	27/10	ROUSSEL Hugo		RD 35		
56	27/10	AUCANTE M et Mme	Payré	RD 36	oui	
57	27/10	BERGER Arnaud	Romagne	RD 37	oui	oui
58	28/10	LOUIS Florence	Champagné	RD 38	oui	oui
59	22/10	Adresse mais sans nom	Champagné	C		

60	22/10	Adresse mais sans nom	Champagné	C		
61	25/10	POWELL ,	Champagné	C		
62	26/10	Commune (MAURY maire)	Romagne	C	oui	oui
63	28/10	GUERY Anne Marie et Renée	Romagne	C	oui	
64	28/10	DAVID Carine	Magné	RD 39	oui	oui
65	28/10	Commune Joussé (maire)	Joussé	RD 40	oui	oui
66	28/10	NOIRAUT Antoine	joussé	RD 41 et 42	Oui	oui
67	28/10	NOIRAUT Gérard	Joussé	RD 43	oui	oui
68	28/10	PENINON Ludovic	Vaux	C	oui	oui
69	29/10	MICHAUX Mikaël	Champagné Le secé	RD 44	oui	oui
70	29/10	MICAULT Guy	Savigné	P	oui	oui
71	29/10	Commune St MACOUX (maire)	Saint Macoux	P	oui	oui
72	29/10	TILARD Yvon	Saint Macoux	P	oui	
73	29/10	BRUNETEAU Marie Thérèse	Romagne	P	oui	oui
74	29/10	GOURGAUD	Champagné le Sec	P	oui	oui
75	29/10	PASQUET Michel	Saint Saviol St Macoux	P	oui	
76	29/10	GOUGEON Robert		P		
77	29/10	MICHAUX Mikaël	Champagné le sec	RD 45	oui	oui
78	29/10	Assoc BRUX Patrimoine & Paysages		RD 46		
79	29/10	PLASSE FAUQUE Hervé et sa Famille		RD 47		
80	29/10	SAUVETRE guy maire Chaunay		RD 48	oui	
81	29/10	PAQUEREAU Vincent		RD 49		
82	25/10	Adresse mais sans nom		C		
83	29/10	BRUNET Jean Michel « vallée des singes »	Romagne	C	oui	oui
84	29/10	MONPERT Joël	Brion	C	oui	
85	26/10	BANK Françoise		C		
86	27/10	Familles LASOUDIERE - HERISSE - TOULAT	Couhé	C	oui	oui
87	27/10	MOSS Julia		C		
88	27/10	MOSS Roger		C		

89	29/10	GASCOIN William		C		
90	29/10	GASCOIN William		C		

- Toutes modalités de participation confondues, 90 observations ont été recueillies.

Elles émanent en général d'une seule personne, mais certaines sont portées par plusieurs personnes, le plus souvent d'une même famille. Dans certains cas, il s'agit d'un groupe de personnes associées à un projet ou membres d'une association.

Plusieurs observations font doublons entre dépôt en registre, courrier, mail .

- Par ailleurs, les maires de plusieurs communes ont déposé une requête en rapport ou non avec l'objet de l'enquête : Chaunay, Saint Macoux, Romagne, Joussé, Surin, Champagné le sec.
- Au final, il est difficile de « quantifier » l'intérêt porté par la population à l'enquête publique ; sans doute plusieurs centaines de personnes ou organisations en ont pris connaissance : le site du registre dématérialisé a reçu 1037 visites (attention , il y a eu des visiteurs à répétition) avec des pointes à plus de 50 personnes différentes (IP différentes) certains jours, ce qui est significatif.
- 21 entretiens (parfois avec 2 ou 3 personnes) ont été effectués lors des 4 permanences (4 à Civray, 6 à Valence, 4 à Gençay, 7 à Civray)
- 21 courriers ont été enregistrés à la Communauté de communes
- Aucune observation n'a été portée sur les registres papier en dehors des permanences
- Le dossier d'enquête format papier a été consulté par 3 personnes différentes (une dans chaque mairie)
- 49 observations ont été portées sur le registre dématérialisé
- Les documents du dossier d'enquête ont été consultés sur le site de la Communauté de communes, du fait du lien numérique établi avec le site du registre dématérialisé.
- Des dossiers, parfois conséquents, ont été communiqués pour étayer des requêtes ou exposer des projets.

En conclusion,

l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté communautaire.

Le public en a été informé par les différents médias mis en œuvre.

Il a pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

Il a pu recevoir des compléments d'informations lors des permanences.

Ses observations, propositions, contre-propositions ont été recueillies sur les supports, registres papier et dématérialisé, mis à sa disposition.

OBJETS DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les 90 observations déposées par le public peuvent être classées en plusieurs catégories selon leurs objets ou les thèmes abordés :

- **3 observations n'appellent pas de réponse particulière** dans le cadre de l'enquête publique, les intéressés étant venus s'informer mais n'ayant pas formulé de requête particulière :

N°	Nom prénom
9 et 63	GUERY Anne Marie
23	PEIGNAULT
75	GOUGEON

- **39 observations** émanent de personnes ou organismes qui « profitent » de l'enquête publique pour exprimer une **position de refus** plus ou moins argumentée sur **l'implantation d'éoliennes** dans le Civraisien en Poitou

10	PINEAU	47	ROSSILLON Kléber
11	Anonyme	48	MEMIN Nadine
12	LOUIS Florence	50	PAVAGEAU
16	CASTEL	51	MONCREIFFE
17	DEFIVES	53	VAN KOTE
18	Anonyme	54	CASTEL Jean Claude
19	RIFFAULT Patrick	55	ROUSSEL
20	LUCAS	59	Anonyme
21	SALT	60	Anonyme
31	Mc NAUGHT Thomas	61	POWELL
32	LOUIS Jean Claude	78	BRUX
33	LOUIS Jean Claude	79	PLASSE
24	Mc NAUGHT Simone	81	PAQUIREAU
37	ROCCOFFIER	82	anonyme
38	KAWALA Patrick (FAEV)	85	BANK Françoise
39	anonyme	87	MOSS Julia
40	QUERAUX	88	MOSS Roger
42	Anonyme	89	GASCOIN William
44	FAWCETT	90	GASCOIN William
46	SAUVE		

Totalement « hors sujet » de la présente enquête, ce que ne doivent pas ignorer leurs auteurs à la lecture du dossier d'enquête, nous les avons cependant enregistrées au même titre que toutes les autres observations et nous y consacrerons un bref chapitre dans notre rapport final.

- **7 observations ont trait à des droits à construire devenus caduques** du fait du nouveau zonage du PLUi approuvé en février 2020 ; les parcelles concernées ont été déclassées non constructibles pour redevenir agricoles ou naturelles même si leurs propriétaires avaient obtenu des certificats d'urbanisme mais aucun permis de construire n'ayant été déposé.

1	PALLU Mmes	70	MICAULT Guy
3	VILLENEUVE Jacqueline	73	BRUNETEAU M. Thérèse
29	GUIGNER Bernadette	75	PASQUET Michel
63	PENINON Ludovic		

- dans le même ordre d'idées, 12 **requêtes pour un classement en zone constructible** ont été formulées souvent pour des parcelles limitrophes des zones dites urbaines

5	MONDO Maxence	25	MARCHAND Christophe
6	DILLOT François	35	Commune CHAMPAGNE le s
7	DILLOT François	52	anonyme
13	HERISSE Linette	67	NOIRAUT Gérard
14	HERISSE L et J Michel	72	TILARD Guy
15	HERIISSE L et Martine	86	Familles LASOUDIERE HERISSE TOULAT

Ces deux derniers types de requêtes sont inévitables et attendus lors de la modification d'un PLU. Ces observations sont « hors sujet » de la présente enquête : elles méritent cependant une attention dans la perspective de l'évolution du PLU. Nous proposerons qu'elles reçoivent une réponse individuelle circonstanciée à l'issue de l'instruction et de l'approbation du projet.

- quelques observations portent sur des souhaits de « reclassements » de **partie(s) de parcelles** pour divers objets

22	GAILLARD Philippe
26	TOULAT Mr et Mme
28	BOUGE Mr et Mme
64	DAVID Carine

Elles pourraient faire l'objet d'un examen au cas par cas pour d'éventuelles dérogations.

- rares sont les **observations** (2 seulement) qui concernent l'objet même des dispositions soumises à l'enquête,

45	BLUSSEAU Frédérique DGS
80	Commune de CHAUNAY

elles appellent une réponse de la Communauté de communes dans le cadre du mémoire en réponse au présent procès verbal.

- 6 observations portent sur des **requalifications de granges** en vue de nouveaux usages

21	MIQUEL Quentin
49	MEMIN Claudie
58	LOUIS Florence
66	NOIRAUT Antoine
69	MICHAUX Mikaël
77	MICHAUX Mikaël

Ces requalifications, à étudier au cas par cas, seraient du même ordre que celles envisagées dans l'actuel projet de modification pour des changements de destination de bâtiments notamment des granges.

- nous soulignons les **9 observations** qui ont trait, de près ou de loin, à des **projets économiques** porteurs d'activités directes ou indirectes et d'emplois.

2	NAFFRECHOUX Elisabeth	36	GREMILLON
27	RICHARD Martin GHEYSEN Olivier	57	BERGER A (vallée singes)
28	BOUGE	62	Maire ROMAGNE (vallée singes)
30	ABOT	71	Maire Saint MACOUX
		83	BRUNET JM (vallées des singes)

Pour certaines, des dispositions dérogatoires à très court terme pourraient être envisagées (n°2 NAFFRECHOUX, n°28 BOUGE, n° 30 ABOT, n° 36 GREMILLON)

- 8 observations concernent des **objets ou questions divers**.

4 /84	MONPERT	Contestation de l'OAP du « PONT QUI TREMBLE » à BRION
8	COQUILLEAU	Reclassement d'une parcelle pour parking de l'EPAHD dePAYROUX
30	ABOT	Rajout bâtiment d'habitation sur plan (cf modification simplifiée ?)
41	GEORGEL	Correction du plan :localisation de haies
9/74	GOURGAUD	Correction du plan : emplacement du puits communal
56	AUCANTE	Correction du plan : rétablissement de l'appellation du lieu dit
65	Maire JOUSSE	Changements à apporter d'affectation de parcelles

Ces observations de natures très diverses peuvent peut être trouver une réponse dans les évolutions du PLUi :

- Modification simplifiée pour n°30 ABOT, n°41 GEORGEL, n°9/74 GOURGAUD, n°56 AUCANTE
- Révision du PLUi pour n°4/84 MONPERT, n°8 COQUILLEAU,

n° 65 commune de JOUSSE

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées se sont manifestées dans le cadre de la consultation obligatoire préalable à l'enquête publique et leurs réponses ont été portées à la connaissance du public dans un document intitulé « notice de réponses aux avis des PPA » annexé au dossier d'enquête au plus tard le 15 octobre 2021.

Celles qui ont répondu s'en sont tenues à leur champ de compétences.

La Communauté de communes a tenu à leur répondre à travers le document sus désigné.

Dans le cadre du présent procès-verbal, et ultérieurement de notre rapport final, il ne nous appartient pas d'apprécier la pertinence des observations ou recommandations formulées : le maître d'ouvrage pourra opter d'intégrer ou non celles-ci dans la rédaction finale du PLUi, au vu des objectifs recherchés et des modalités d'application.

Tout juste nous souhaitons exprimer ici quelques remarques générales en tant qu'intervenant ponctuel dans la procédure de modification d'un plan d'urbanisme dans un territoire rural comme celui du Civraisien en POITOU:

- Les principes de densification urbaine, de non consommation d'espace agricole, de limitation de l'artificialisation des sols, d'encadrement des règles architecturales sont une ligne de conduite

que le PLUi respecte ; toutefois, selon nous, ils doivent être appliqués avec pertinence voire souplesse pour permettre à ce territoire de développer des projets dont il a bien besoin.

- Si la pression foncière agricole est réelle, elle doit toutefois permettre de valoriser des microespaces à l'intérieur ou en périphérie des zones habitées d'ailleurs peu propices aux techniques agricoles actuelles.

OBSERVATIONS & QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le procès verbal de l'enquête publique est ouvert au commissaire enquêteur qui peut formuler des observations sur le contenu du projet au vu, notamment, des observations du public.

8. Nous n'avons pas la capacité d'apprécier la **pertinence des zonages** à l'échelle de chaque parcelle. Tout juste notons nous que la décision de réduire sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation dans les 10 prochaines années trouve globalement un écho dans des contestations de requérants, sans que pour autant nous leur donnions raison ou tort au cas par cas.

Plus globalement, ce constat nous conduit à soulever la question des conséquences sur le marché foncier immobilier : la raréfaction de l'offre foncière peut se traduire par une hausse des prix ou/et par difficulté des implantations notamment de jeunes couples qui pourraient choisir alors d'autres communautés de communes disposant d'espaces constructibles ; il en va aussi du maintien en bon état du patrimoine bâti.

9. A travers des requêtes (présentées précédemment), la question des **possibilités** (du fait de contraintes d'ordre urbanistique) **du développement de projets économiques**, en particulier pour des activités de tourisme et de loisirs, dans les écarts et hameaux des espaces agricoles et naturels est soulevée ; les zonages et les dispositions du règlement notamment en terme de changement d'affectation, de capacité d'accueil du public nous semblent devoir être validés ou infléchis pour permettre des projets de ce type, à moins que l'option ne soit de les interdire.

Là aussi, il s'agit de choix stratégiques pour l'avenir.

10. L'impression retirée des observations est que le PLUi dans ses composantes actuelles nécessite des ajustements nombreux, en particulier concernant le zonage (le règlement graphique)

La **question d'une révision** (allégée ou générale) est elle envisagée à court terme ?

11. Une telle révision ne serait elle pas l'occasion de préciser les orientations et les modalités de la politique locale en matière d'**implantations de parcs éoliens** s'appuyant sur le moratoire récemment adopté, reprenant la question de la prescription 72 du DOO du SCOT suggérée par de nombreuses observations ?.

12. Plusieurs déposants dans leurs requêtes ou lors des entretiens en permanence ont souligné des insuffisances dans ce que nous nous permettons d'appeler la « **gouvernance** » du PLUi : difficulté d'accès aux documents, non réponses à des courriers, pas d'information sur les modifications du règlement graphique, ...

Nous n'avons pas les éléments pour apprécier le bien fondé de ces critiques mais nous nous devons de les rapporter

13. La pertinence d'un **LEXIQUE** précisant des termes ou expressions nous est apparue à la lecture du dossier d'enquête pour réduire au maximum les difficultés de compréhension et limiter les dérives d'interprétation du public, pas toujours au fait des termes d'urbanisme et d'architecture.

14. La démarche d'assouplissement de certaines modalités du règlement écrit qui justifie pour partie la présente modification envisagée est bien perçue par de nombreux déposants ; toutefois d'autres **assouplissements** sont demandés cette fois pour le règlement graphique ; nous paraissant urgents, ils pourraient être intégrés dans la modification simplifiée ou dans des STECAL dérogatoires. La Communauté de communes peut elle envisager ces solutions notamment pour les requêtes suivantes ?:

n°2 NAFFRECHOUX / n°8 COQUILLEAU / n°22 GAILLARD / n°26 TOULAT n°28 BOUGE
/ n° 30 ABOÏT / n°36 GREMILLON

Fait à Niort, le 3 novembre 2021
en trois exemplaires

le commissaire enquêteur,

ACCUSE DE RECEPTION
du procès verbal de l'enquête
remis le 5 novembre 2021

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DU CIVRAISIEN EN POITOU**

Enquête publique

Du mercredi 29 septembre 2021 au vendredi 29 octobre 2021 inclus

**REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
DANS LE CADRE DU PROCES VERBAL**

OBSERVATIONS & QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

INTRODUCTION

Le procès-verbal de l'enquête publique est ouvert au commissaire enquêteur qui peut formuler des observations sur le contenu du projet au vu, notamment, des observations du public

Ce procès-verbal a été présenté à la collectivité le vendredi 5 novembre et celle-ci peut fournir des réponses sous un délais de 15 jours, afin d'éclairer les informations indiquées dans ce procès-verbal.

Le procès-verbal est rédigé de la façon suivante :

- Présentation du rappel des objectifs
- De la mise en place de l'enquête
- Du dossier soumis à l'enquête
- Du déroulement de l'enquête
- Des réponses des personnes publiques associées
- Du vécu de l'enquête
- Des observations recueillies au cours de l'enquête (de la part du public, des personnes publiques associées)
- Et des observations et questions de la part du commissaire enquêteur

Concernant les objets des observations des réponses peuvent être apportées :

- 11 requêtes pour un classement en zone constructible ont été formulées souvent pour des parcelles limitrophes des zones dites urbaines
- 9 observations qui ont trait, de près ou de loin, à des projets économiques porteurs d'activités directes ou indirectes d'emplois. Des dispositions dérogoires à très court termes pourraient être envisagées (naffrechoux, bouge, abot, gremillon) :

Réponse de la collectivité

Le PLUi a été construit en prenant en compte le SCOT qui fixe un objectif de réduction de la consommation foncière en réponse aux enjeux nationaux sur la question et au cadre réglementaire en vigueur à l'époque.

Des arbitrages ont été réalisés lors de l'élaboration des zonages du PLUi en concertation avec les services de l'Etat.

Cependant, au regard des requêtes une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être initiée, dans le cadre d'une révision allégée. Chaque projet devra faire l'objet d'une instruction individuelle et devra se conformer au PADD du PLUi du Civraisien en Poitou ainsi qu'aux objectifs du SCOT.

- 6 observations portent sur des requalifications de granges en vue de nouveaux usages :

Réponse de la collectivité

Ces requalifications étudiées au cas par cas pourraient faire l'objet d'une intégration dans le projet actuel de la modification, en concertation avec les services de l'Etat, en tant que personnes publiques associées.

- 2 observations qui concernent l'objet dans le cadre du recul des constructions :

Réponse de la collectivité

La collectivité souhaite étudier la meilleure alternative afin de répondre à l'avis de la DDT à l'issue de l'enquête publique et aux requêtes exprimées par les communes (maintien du recul « minimum 3 mètres » au lieu de « minimum 5 mètres », OAP thématique ou ajustement de règlement écrit)

- 8 observations concernent des objets ou questions diverses :

Réponse de la collectivité

Les erreurs matérielles sont à étudier au cas par cas pourraient faire l'objet d'une prochaine modification simplifiée.

Concernant des observations et questions de la part du commissaire enquêteur des réponses peuvent être apportées :

1. Nous n'avons pas la capacité d'apprécier la **pertinence des zonages** à l'échelle de chaque parcelle. Tout juste notons nous que la décision de réduire sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation dans les 10 prochaines années trouve globalement un écho dans des contestations de requérants, sans que pour autant nous leur donnions raison ou tort au cas par cas.

Plus globalement, ce constat nous conduit à soulever la question des conséquences sur le marché foncier immobilier : la raréfaction de l'offre foncière peut se traduire par une hausse des prix ou/et par difficulté des implantations notamment de jeunes couples qui pourraient choisir alors d'autres communautés de communes disposant d'espaces constructibles ; il en va aussi du maintien en bon état du patrimoine bâti.

Réponse de la collectivité

Le PLUi a été construit en prenant en compte le SCOT qui fixe un objectif de réduction de la consommation foncière en réponse aux enjeux nationaux sur la question et au cadre réglementaire en vigueur à l'époque.

Depuis, la loi Climat et résilience du 22/08/2021 est venu renforcer cette lutte contre l'artificialisation des sols. Toutes les collectivités du territoire national sont affectées et doivent mobiliser les ressources foncières en densifiant leur tissu urbain, investissant les friches, etc.

La dynamique démographique ne permet pas de parler de raréfaction de l'offre foncière. Le diagnostic du PLUi a identifié plusieurs secteurs équipés disposant encore de lots libres.

Le PLH en cours d'élaboration permettra de travailler sur la question du logement et d'apporter des pistes d'actions sur la mobilisation du parc de logement existant et vacant qui doit être réinvesti avant de consommer de nouvelles ressources (foncière, matériaux de construction, allongement des réseaux ; etc.).

2. A travers des requêtes (présentées précédemment), la question des **possibilités** (du fait de contraintes d'ordre urbanistique) **du développement de projets économiques**, en particulier pour des activités de tourisme et de loisirs, dans les écarts et hameaux des espaces agricoles et naturels est soulevée ; les zonages et les dispositions du règlement notamment en terme de changement d'affectation, de capacité d'accueil du public nous semblent devoir être validés ou infléchis pour permettre des projets de ce type, à moins que l'option ne soit de les interdire.

Là aussi, il s'agit de choix stratégiques pour l'avenir.

Réponse de la collectivité

Le SCOT fixe un cadre sur la question des surfaces allouées aux activités économiques. Le PLUi respecte ce cadre.

Cependant, au regard des requêtes une nouvelle procédure d'évolution du PLUi pourrait être initiée.

3. L'impression retirée des observations est que le PLUi dans ses composantes actuelles nécessite des ajustements nombreux, en particulier concernant le zonage (le règlement graphique)

La **question d'une révision** (allégée ou générale) est-elle envisagée à court terme ?

Réponse de la collectivité

L'évolution du PLUi sera nécessaire afin de mieux ajuster le document d'urbanisme à certains projets. En effet, plusieurs requêtes faites lors de la présente enquête publique ne pourront pas être traitées lors de la présente procédure de modification.

D'une part, car elles n'ont pas été indiquées dans l'arrêté de prescription et d'autre part, car elles nécessitent une procédure de révision allégée.

Il est important de signaler qu'une révision générale n'est pas souhaitable au regard du renforcement de la lutte contre la réduction des zones naturelles, agricoles et forestières qui vont à l'encontre de nombreuses requêtes émises au cours l'enquête publique.

Pour rappel la loi Climat et résilience du 22/08/2021 renforce

- la maîtrise de l'étalement urbain,
- le renouvellement urbain,
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés.

Cette loi intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme. Le PLUi en vigueur est donc assez souple au regard des exigences réglementaires qui pèseraient lors d'une révision générale du PLUi.

Une révision générale nécessite donc une réflexion préalable afin d'avoir une bonne connaissance des conséquences sur les possibilités en matière de constructibilité qui seraient certainement à réduire.

Cependant une révision allégée du PLUi pourrait être lancée en 2022 afin de pouvoir remédier à certaines requêtes sollicitées dans l'enquête publique.

Certaines anomalies orthographiques et matérielles dans le règlement pourront être réglées dans le cadre d'une modification simplifiée prévue en 2022.

4. Une telle révision ne serait-elle pas l'occasion de préciser les orientations et les modalités de la politique locale en matière d'**implantations de parcs éoliens** s'appuyant sur le moratoire récemment adopté, reprenant la question de la prescription 72 du DOO du SCOT suggérée par de nombreuses observations ?

Réponse de la collectivité

L'objet de la présente modification ne porte pas sur la question de l'éolien.

Le sujet de l'éolien concerne le SCOT. Le PLUi doit prendre en compte le document de portée supérieure qu'est le SCOT.

Cependant la Communauté de communes a voté un moratoire en rapport avec l'éolien qui permet de faire évoluer le PCAET du Civrasiens en Poitou, afin de limiter le déploiement éolien sur son territoire. De plus elle souhaite mettre en place un « Plan paysage » qui permettrait de mener une réflexion plus précise sur la question des énergies renouvelables. Cependant il est à noter que seule la préfète est en mesure de signer les permis de construire des parcs éoliens déposés sur le territoire.

5. Plusieurs déposants dans leurs requêtes ou lors des entretiens en permanence ont souligné des insuffisances dans ce que nous nous permettons d'appeler la « **gouvernance** » du PLUi :

difficulté d'accès aux documents, non réponses à des courriers, pas d'information sur les modifications du règlement graphique, ...

Nous n'avons pas les éléments pour apprécier le bien-fondé de ces critiques mais nous nous devons de les rapporter

Réponse de la collectivité

L'ensemble des documents approuvés sont consultables sur le Géoportail de l'urbanisme en version numérique.

Une version papier est également consultable au siège de la Communauté de communes.

La Communauté de communes recense les diverses observations en vue de les prendre en compte lors de l'évolution du PLUi si cela est possible dans le respect du cadre réglementaire.

Les évolutions du PLUi font l'objet d'une communication conforme au cadre réglementaire (mise à disposition du public pour la modification simplifiée, enquête publique pour la modification).

6. La pertinence d'un **LEXIQUE** précisant des termes ou expressions nous est apparue à la lecture du dossier d'enquête pour réduire au maximum les difficultés de compréhension et limiter les dérives d'interprétation du public, pas toujours au fait des termes d'urbanisme et d'architecture.

Réponse de la collectivité

Un lexique est disponible dans le règlement écrit. Il a été actualisé lors de la modification simplifiée en cours.

Cependant, une prochaine évolution du PLUi pourra permettre l'intégration d'un lexique plus complet.

7. La démarche d'assouplissement de certaines modalités du règlement écrit qui justifie pour partie la présente modification envisagée est bien perçue par de nombreux déposants ; toutefois d'autres **assouplissements** sont demandés cette fois pour le règlement graphique ; nous paraissant urgents, ils pourraient être intégrés dans la modification simplifiée ou dans des STECAL dérogatoires. La Communauté de communes peut-elle envisager ces solutions notamment pour les requêtes suivantes ? :

n°2 NAFFRECHOUX / n°8 COQUILLEAU / n°22 GAILLARD / n°26 TOULAT / n°28 BOUGE / n° 30 ABOT / n°36 GREMILLON

Réponse de la collectivité

D'une part une partie des requêtes listées n'entrent pas dans le cadre réglementaire d'une procédure de modification de droit commun. Ces demandes pourront être étudiées lors d'une procédure de révision allégée du PLUi.

D'autre part, l'arrêté prescrivant la présente modification ne fait pas mention des points précis objets des requêtes elles ne peuvent être traités dans la présente modification.

Les modifications doivent être justifiées et présentées à la MRAe (Missions régionales d'autorité environnementale) et lors d'un passage en CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers).

Une réunion partenariale en présence des services de l'État permettra d'étudier les requêtes qui pourraient entrer dans le cadre de la présente modification.

RESUME DU RAPPORT & CONCLUSIONS AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le résumé du rapport reprend ce qui nous parait essentiel dans l'enquête publique
Il introduit nos conclusions.

De cela découle notre avis motivé au terme de l'enquête

1. L'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°1 a plusieurs objectifs comme les décrit l'article 2 de l'arrêté de prescription

Article 2 : Le projet de modification a pour objet :

- D'ajuster le règlement de la zone A afin d'augmenter les possibilités de construction ;
- De compléter les constructions identifiées au titre du possible changement de destination ;
- D'ajuster les règles de reculs des zones urbaines, d'ajuster les dispositions générales et de corriger des erreurs matérielles.

2. Le dossier soumis à l'enquête a été jugé complet et recevable étant composé des documents suivants réunis en 2 fascicules :

Fascicule 1 : PIECES ADMINISTRATIVES

- L'arrêté du Président du 22 juin 2021 prescrivant la modification n°1 du PLUi
- La décision du Tribunal Administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur
- l'arrêté du Président du 10 septembre 2021 prescrivant l'enquête
- les avis de presse
- le dossier d'examen au cas par cas sur la base du formulaire de la DREAL
- les avis des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation

Fascicule 2 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 1

3. L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté communautaire.

Le public en a été informé par les différents médias mis en œuvre.

Il a pu prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

Il a pu recevoir des compléments d'informations lors des permanences.

Ses observations, propositions, contre-propositions ont été recueillies sur les supports, registres papier et dématérialisé, mis à sa disposition.

4. Toutes modalités de participation confondues, 90 observations ont été recueillies.

- Les maires de plusieurs communes ont déposé une requête en rapport ou non avec l'objet de l'enquête
- Plusieurs centaines de personnes ou organisations ont pris connaissance de l'enquête
- 21 entretiens ont été effectués lors des 4 permanences
- 21 courriers ont été enregistrés à la Communauté de communes
- Aucune observation n'a été portée sur les registres papier en dehors des permanences
- Le dossier d'enquête format papier a été consulté par 3 personnes différentes
- 49 observations ont été portées sur le registre dématérialisé
- Des dossiers, parfois conséquents, ont été communiqués pour étayer des requêtes ou exposer des projets

- A l'issue de l'enquête nous avons rédigé un procès-verbal de synthèse (14 pages) présenté et remis le 5 novembre 2021
- Par courrier en date du 16 novembre 2021, la Communauté de communes nous a transmis son mémoire en réponse.

5. en résumé, les objectifs de la modification n°1 du PLUi sont
- La modification du règlement écrit de la zone A concernant les surfaces autorisées pour les extensions et les annexes autorisées des constructions à vocation d'habitation existantes ;
 - La modification du règlement graphique pour des demandes de changement de destination
 - La modification du règlement écrit sur les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques sur les zones UN, UG, UGh, Ui, UGe
 - La modification du règlement écrit sur la règle de protection des éléments paysagers
 - La modification du règlement écrit concernant la zone UT4

6. L'impact du projet de PLUi sur l'environnement est faible du fait de la limitation des extensions, du peu de constructions nouvelles, de la réhabilitation de logements vacants et de bâtiments anciens, Des règles de conservation ou de maintien seront imposées pour garantir les continuités écologiques.

La MRAe de Nouvelle Aquitaine: note : *« le projet de modification n°1 ... n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement »*

7. Les requêtes formulées lors de l'enquête publique portent sur

- les distances de recul en zone UG
- le reclassement ou le classement de parcelles en zones constructibles
- le souhait de changements de destination de granges
- la possibilité d'extensions ou d'annexes sur des parcelles classées en zone A

Ont été exprimées des positions de refus sur une OAP à Brion. et sur l'implantation de nouveaux parcs éoliens,

Des projets d'ordre économique ont été présentés avec leur positionnement géographique.

8. Concernant les requêtes en rapport direct ou en proximité de sujet avec l'un des objets de l'enquête publique

- la proposition du recul à 3 mètres minimum paraît recevable
- les 6 demandes de changements de destination de 13 granges sont de même nature que les 10 soumis à enquête et peuvent être incluses dans la modification n°1

9. au moins 3 des 4 requêtes pour des extensions légères de zones urbaines sur des parcelles limitrophes de zones A devraient pouvoir recevoir une suite favorable après étude au cas par cas .

Ces requêtes sont sans portée générale et ne concernent qu'un ajustement à la marge (de la parcelle par exemple). Ce qui est souhaité ne remet pas en cause l'économie générale du PLUI ni même le règlement graphique.

Elles peuvent être « rattachées » à l'un des objets de la modification par exemple les changements de destination ou les extensions d'habitations sur les fragments de parcelles (agricoles ou naturelles) immédiatement limitrophes de ces habitations

Ce ne serait pas selon nous faire des exceptions ni même entrer dans l'illégalité ; de telles décisions seraient directement issues de l'enquête publique comme l'autorise l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme Nous considérons que l'article L 153-43 s'applique ici : *« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte ...des observations du public et du rapport du commissaire est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».*

10. De même, pour d'autres requêtes, notamment 4 de celles à dimension économique, nous préconisons une suite positive par exemple dans le cadre de nouveaux STECAL.
11. Concernant les observations hors sujet de l'enquête publique, elles appellent selon nous des suites à terme pour faire évoluer le PLUi.
 - Le règlement graphique pourrait classer ou reclasser en zone urbaine des parcelles viabilisées limitrophes et abandonnées par l'agriculture notamment dans les hameaux et les villages des petites communes pour leur redonner des possibilités de développement même limité.
 - Le contrôle de l'implantation de nouveaux parcs éoliens en conformité avec le SCOT sud Vienne pourrait être un des axes majeurs d'une future révision du PLUi et ainsi répondre aux vœux des élus exprimés dans le moratoire adopté par la Communauté de communes et ceux du public lors de la présente enquête.

EN RESUME,

1. L'enquête publique s'est déroulée telle que prescrite, prévue et souhaitable ; la population du CIVRAISIEN EN POITOU a pu et a formulé ses observations sur le projet de PLUi soumis à l'enquête.

Celles-ci ne remettent nullement en cause la globalité du projet ; toutefois certaines, qu'elles soient des propositions, contre-propositions ou critiques, se faisant écho les unes les autres tant sur des zonages que sur des dispositions du règlement écrit conduisent à suggérer des aménagements du projet de modification..
 2. Parmi les observations, celles des PPA dont la DDT et la CDPENAF ont été recueillies en amont de l'enquête. Elles émanent d'instances ou organismes spécialistes des questions soulevées. Elles seront traitées dans la phase de concertation et de mise au point du projet avant son approbation par le conseil communautaire de CIVRAISIEN EN POITOU.
- Dans cette même phase de concertation post enquête publique, certaines requêtes, de bon sens, peuvent être satisfaites dès lors qu'il ne s'agit que de modifier à la marge le périmètre d'une zone pour inclure une parcelle limitrophe, ou permettre la division cadastrale en vue d'une construction qui peut s'inscrire dans l'objectif de densification urbaine du projet de PLUi.

L'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme permet ce type de décisions.
 - Au fil de notre rapport, nous avons formulé des suggestions appuyées sur notre vécu de l'enquête publique et cela après avoir aussi analysé que ce sont des habitants ou des élus de 19 communes qui se sont exprimés et que ces communes (1 sur 2 du territoire) sont de dimensions modestes, situées à l'écart des bourgs chefs lieux ...comme s'ils profitaient de l'enquête pour s'exprimer dans une intercommunalité jugée normative.

AVIS du commissaire enquêteur :

Préambule important :

Dans un souci de clarté, j'ai analysé les différentes observations des requérants selon les thèmes et apporté mes commentaires et avis dans les paragraphes correspondant dans la 3^{ème} partie du rapport, en y incluant, le cas échéant la réponse de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Civraisien en Poitou.

Ces commentaires et avis font partie intégrante de mes conclusions.

Il en est de même pour nos propres observations formulées dans les pages 24 et suivantes en fin de notre rapport.

Au terme de mon rapport ,

soulignant à nouveau le caractère rural du Pays Civraisien qui doit demeurer en filigrane de l'ensemble des décisions d'urbanisme loin des problématiques urbaines qui ne peuvent lui être imposées

considérant

- o le déroulement de l'enquête publique, sa conformité aux dispositions réglementaires et à l'arrêté la prescrivant, l'information satisfaisante du public et les conditions de sa participation
- o le contenu conforme et explicite du dossier d'enquête tenu à la disposition du public,
- o l'impact limité et démontré du projet sur l'environnement
- o les observations du public relatives aux objets de la modification n° 1 qui ne les remettent pas en cause
- o le mémoire en réponse de la Communauté de communes à notre procès verbal de synthèse

je formule les **3 recommandations suivantes** :


- assurer une réponse écrite à chaque requête déposée lors de l'enquête publique concernant des parcelles, bâtiments, projets localisés ou pouvant l'être après contact éventuel avec leurs auteurs
- accepter quelques demandes très localisées de requérants sans portée globale, et nécessitant une réponse rapide
- rédiger un mode d'emploi sous forme de lexique, avec croquis, pour des dispositions ou des termes du règlement écrit pour faciliter sa compréhension donc son application.

je considère que ce projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est respectueux de l'intérêt général et des principes législatifs qui s'imposent aux documents d'urbanisme et qu'il répond, dans sa globalité, aux objectifs et actions exprimés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Civraisien en Poitou

Au vu de mes avis et commentaires énumérés ci-avant dans le rapport d'enquête, de mes conclusions générales et des considérants du présent avis,

j'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de communes du Civraisien en Poitou



Niort, le 27 novembre 2021, le commissaire enquêteur, Gilles CODET