

DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

du lundi 31 octobre 2022 au vendredi 2 décembre 2022

# **CONCLUSIONS**

## **AVIS**

du **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Le rapport du commissaire enquêteur figure sur un document annexe**

Sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
de la Communauté de Communes du Thouarsais

# **Conclusions et Avis de M. Boris Blais**

## *Commissaire enquêteur*

Cette enquête, fixée par arrêté du Président de la Communauté de Communes du Thouarsais en date 4 octobre 2022, s'est déroulée du lundi 31 octobre 2022 à 9 heures jusqu'au vendredi 2 décembre 2022 à 17 heures inclus, à la Communauté de Communes du Thouarsais, pôle Aménagement Durable du Territoire, ainsi que dans les mairies de Thouars, Plaine et Vallées (Oiron), Saint Léger de Montbrun, Saint Varent et Val en Vignes (Cersay).

### Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers

# Conclusions et Avis

## • Contexte réglementaire

Cette procédure s'inscrit dans le cadre d'une enquête publique au titre du code de l'environnement, notamment l'article L123-12, ainsi que la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Sur demande de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais, en date du 16 août 2022, la décision n°E22000089 / 86 en date 17 août 2022 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Boris BLAIS, domicilié à Cerizay, exerçant la profession d'enquêteur et de journaliste, pour conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Sur prescription de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais en date du 4 octobre 2022, il a été procédé pendant 33 jours consécutifs, du lundi 31 octobre 2022 jusqu'au vendredi 2 décembre 2022 inclus, à la Communauté de Communes du Thouarsais, pôle Aménagement Durable du Territoire, ainsi que dans les mairies de Thouars, Plaine et Vallées (Oiron), Saint Léger de Montbrun, Saint Varent et Val en Vignes (Cersay) à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Thouarsais.

## • Conclusions et avis du commissaire enquêteur

La Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) regroupe 24 communes du Nord-Est des Deux-Sèvres, à la pointe de la Région Nouvelle Aquitaine, à un peu plus d'une centaine de kilomètres au sud-est de Nantes. Elle représente une population de 36 058 habitants.

Le territoire du PLUi du Thouarsais compte deux sites Natura 2000 :

- FR5412014 Plaine d'Oiron Thénezay : Zone de protection spéciale
- FR5400439 Vallée de l'Argenton : Zone spéciale de conservation

A ces sites s'ajoutent 23 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

La modification n°1, objet de la présente enquête, fait suite à une première procédure de modification simplifiée n°1. Les premiers mois d'instruction des demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...) ont mis en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis par le PADD.

Ainsi, par arrêté 2021-01 du 9 mars 2021, modifié par l'arrêté n° 2021-14 du 13 septembre 2021, le Président de la Communauté de Communes du Thouarsais a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLUi avec les objectifs suivants :

- Modification du règlement écrit afin de renvoyer aux orientations d'aménagement et

de programmation dans les zones où elles existent déjà, d'harmoniser les règles des différentes zones sur l'aspect extérieur des façades, de prendre en compte le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 sur les destinations de constructions et sous-destinations.

- Modification du zonage afin de corriger les erreurs matérielles : parcelles classées dans un zonage non adapté (parkings et habitation), ajout du périmètre des sites archéologiques dans la cartographie.
- Mise à jour des annexes : le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 21 septembre 2021, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et envoyé pour analyse au cas par cas à la Mission régionale d'autorité environnementale Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette procédure a été approuvée au conseil communautaire du 8 février 2022.

La Communauté de Communes du Thouarsais s'engage à présent dans la première modification de droit commun du PLUi. La procédure a été lancée par arrêté du Président n° 2022-01 du 18/01/2022.

Cette modification est ciblée sur des objets précis et localisés sur quelques secteurs de la Communauté de Communes du Thouarsais, et d'autres évolutions concernent quant à elles l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Thouarsais. Elle a pour objectif d'adapter le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour accompagner la mise en œuvre de projets, et faire évoluer certaines règles.

Ce dossier a été soumis à évaluation environnementale.

La Communauté de Communes du Thouarsais souhaite procéder à une nouvelle évolution du PLUi afin de permettre une meilleure atteinte des objectifs poursuivis :

- adapter le règlement des zones agricole A et naturelle N pour permettre l'extension des annexes existantes ;
- modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone urbaine UB, de hauteur et d'emprise au sol des constructions en zone urbaine UA ;
- permettre la réalisation d'aires de covoiturage en zone agricole A ;
- adapter le plan de zonage sur la commune de Val-en-Vignes par la création d'un sous secteur agricole Ae correspondant à deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), de 4 244 m<sup>2</sup> et de 24 310 m<sup>2</sup>, relatifs à des établissements à caractère social existants ;
- reclasser le secteur agricole Ay4, situé à la sortie de Ligron dans la commune déléguée de Sainte- Radegonde, en zone naturelle NI à vocation de loisirs, sportive et de détente pour s'adapter à un projet d'activité de loisirs de type Air soft ;

- permettre les constructions en lien avec l'activité agricole en zone agricole protégée Ap ;
- permettre le changement de destination de deux bâtiments agricoles en zone A, portant à 27 le nombre de bâtiments identifiés à ce titre dans le PLUi ;
- classer en espace boisé classé (EBC) la bande plantée le long de la route départementale RD 938 en entrée de ville afin de garantir une insertion paysagère de qualité de la zone d'activités économiques de Talencia dans la commune de Thouars ;
- ajouter onze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs à densifier en zones urbaines UA et UB afin de préciser les accès et les densités attendues, de fixer des objectifs de logements à construire et de définir des principes d'intégration paysagère des projets ;
- protéger sur le règlement graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments naturels identifiés (alignements d'arbres et haies) dans les nouvelles OAP ;
- mettre à jour les annexes du PLUi.

Les annexes seront également modifiées par certaines mises à jour : changement de destinations, autres informations, servitudes d'utilité publiques.

Le projet n°1 consiste à mettre à jour le règlement écrit de la zone Ap, afin d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole, dans un contexte où la règle écrite exclut la possibilité de construire au sein du périmètre NATURA 2000, et où les règles de la servitude d'utilité publique de protection des captages d'alimentation en eau potable s'imposent aux constructions et installations autorisées dans ce secteur. Les incidences notables négatives prévisibles portent sur la perception paysagère des constructions et installations nouvelles dans la plaine agricole ouverte. Et dans une moindre mesure sur l'artificialisation de parcelles de culture induites par les besoins d'une exploitation agricole. Le commissaire enquêteur observe qu'aucun évitement n'est possible dans la mesure où le siège d'exploitation existant est proche d'habitations et d'ICPE qui contraignent l'implantation de nouveaux bâtiments en continuité de la zone A existante. Le commissaire enquêteur note que des dispositions figurent déjà dans le règlement écrit en vigueur en vue de l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Un linéaire de haies à planter est prévu par le projet sur les limites Ouest et Nord de la parcelle. Les mesures de réduction complémentaires en vue de l'insertion paysagère des constructions seront ajoutées dans l'article 2 modifié en vue d'imposer le regroupement des constructions.

Le projet n°2 consiste à clarifier le règlement en zone A et N, en permettant clairement l'extension des annexes en place dans la limite des règles édictées par le règlement. Sur ce point, le commissaire enquêteur considère que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle peuvent être considérées comme non notables.

Le projet n°3 consiste à adapter la rédaction des règles d'implantation des constructions en zone UB. Les incidences notables négatives prévisibles portent sur la modification au coup par coup du paysage urbain récent des bourgs et des villages perçus depuis la rue. Le

commissaire enquêteur note qu'une mesure de réduction pour faciliter l'insertion paysagère des constructions est proposée. Il s'agit de compléter les recommandations, comme maintenir une qualité de traitement du paysage urbain depuis la rue en s'appuyant sur l'alignement de fait des constructions riveraines.

Le projet n°4 consiste à favoriser la densification en zone UA en modifiant les règles de gabarit et d'emprise et d'aménagement des espaces extérieurs. Les incidences notables prévisibles portent sur les incidences négatives du ruissellement des eaux pluviales induites par l'imperméabilisation, ainsi que l'ambiance paysagère au sein des bourgs. Le commissaire enquêteur note qu'aucune mesure de réduction n'est prévue, puisque les modalités de gestion des eaux pluviales seront vues en conséquence des projets de renouvellement urbain et de densification.

Le projet n°5 consiste à autoriser en zone A la création des aires de covoiturages publiques, à proximité des voies structurantes et sur des espaces considérés comme des délaissés de voirie. Le commissaire enquêteur estime l'absence d'incidence notable négative. Il note que le règlement prévoit déjà d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des équipements publics. Le commissaire enquêteur souligne par ailleurs l'engagement de la Communauté de Communes du Thouarsais à ce que l'ensemble des projets soient localisés sur d'anciennes emprises routières ou publiques artificialisées.

Le projet n°6 consiste à intégrer deux nouveaux STECAL (Ae) liés à des erreurs matérielles. D'abord à Val en Vignes, commune déléguée de Massais. Le commissaire enquêteur observe que les incidences notables prévisibles portent sur l'imperméabilisation supplémentaire au sein d'un ensemble bâti comprenant un parc boisé, bien que le secteur soit situé en dehors des enjeux environnementaux. Il souligne la volonté du porteur de projet de fixer le coefficient d'emprise au sol à 40% maximum pour le secteur Ae afin d'encadrer l'imperméabilisation du secteur. Le deuxième STECAL concerné par ce projet n°6 est à Val en Vignes, commune déléguée de Bouillé Saint Paul. Les possibilités de modification de l'état des lieux autorisent une imperméabilisation supplémentaire en dehors des secteurs à enjeux environnementaux. Le commissaire enquêteur considère que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle ne sont pas notables.

Le projet n°7 consiste à modifier un STECAL existant, pour la réalisation d'un projet d'Air Soft, sur la commune de Thouars, commune déléguée de Ste-Radegonde. Le commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle ne sont pas notables. Il estime que ce projet permettra de compléter l'offre de loisirs déjà existante et ne pourra que consolider l'attractivité du territoire.

Le projet n°8 consiste à rectifier des erreurs matérielles graphiques : d'abord sur la commune de Thouars, commune déléguée de Mauzé-Thouarsais, en faveur de l'entreprise Sothoferm : Il s'agit de rectifier une erreur matérielle ayant méconnu l'occupation du sol effective. Une seconde correction concerne la commune de Val en Vignes, commune déléguée de Massais, en faveur de l'entreprise La Laiterie de Massais. Le commissaire enquêteur estime que ce projet permettra de redonner rapidement une fonction économique à ce bâtiment classé, en sortie de bourg, devenu une friche suite à sa fermeture en 2013. Les autres corrections concernent la commune de Loretz-d'Argenton, commune déléguée d'Argenton-l'Eglise, en faveur de l'entreprise SCEA Ferrières Attelage ; la commune de St-Martin-de-Sanzay, en faveur de la propriété du Bourg Joly ; la commune de Loretz-d'Argenton, commune déléguée d'Argenton l'Eglise, en faveur de la menuiserie Pierre Martin. Sur tous ces dossiers, le

commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle ne sont pas notables.

Le projet n°9 consiste à identifier deux bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, tout en respectant les conditions mentionnées dans le PLUi : d'abord sur la commune de Geay, où le nombre de changements de destination prévus par le PLUi est désormais de 27 bâtiments, puis sur la commune de Pierrefitte. Sur ces deux dossiers, le commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle ne sont pas notables. Le commissaire enquêteur estime que le contexte local ne contient pas de contre-indication majeure à l'assainissement autonome des deux bâtiments supplémentaires dont le changement de destination est rendu possible par la présente modification. Il souligne cependant l'importance que le pétitionnaire justifie de la meilleure filière de traitement de ses eaux usées au moment du permis de construire.

Le projet n°10 consiste à introduire, comme dans le PLUi précédent, des EBC le long de la route départementale, sur la zone d'activités de Talencia, afin d'y préserver la bande plantée et d'y interdire toute construction. Le commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle ne sont pas notables.

Le projet n°11 consiste à ajouter onze OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- d'abord sur la commune de Loretz-d'Argenton, commune déléguée d'Argenton-l'Église : l'OAP « Le bourg Sud ». Le commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement liées à la mise en place de cette OAP peuvent être considérées comme non notables, dans la mesure où les arbres seront identifiés au titre de l'article L151-23 ; l'OAP « Taizon ». Les incidences notables négatives prévisibles portent sur les éventuelles transformations du paysage et la réduction notable de la perméabilité du secteur pour la faune. Le commissaire enquêteur souligne que les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP intégreront des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.
- Ensuite sur la commune de Glénay : l'OAP « Le Bourg ». Les incidences notables négatives prévisibles portent sur les éventuelles transformations du paysage et la réduction notable de la perméabilité du secteur pour la faune. Le commissaire enquêteur observe qu'aucun évitement n'est possible dans la mesure où il convient de permettre le maintien et le développement de l'activité primaire. Les haies de la limite du site sont sur le domaine communal. Leur rôle de continuité écologique entre les jardins et le Thouaret seront renforcés sous forme d'une bande de nature suffisamment large. Cette bande de nature assurera également la préservation de points de vue vers l'autre versant de la vallée, tout en intégrant le projet dans la silhouette du bourg. Les haies de la limite du site devront être conservées dans l'OAP. En vue de renforcer la cohérence au sein du PLUi, elle sera identifiée au titre de l'article L151-23, soit 61 ml environ de haie à conserver supplémentaire. Les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP intégreront des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.

- Sur la commune de Saint Varent, l'OAP « Site des Bournais ». Le commissaire enquêteur observe que les incidences notables négatives prévisibles portent sur les éventuelles transformations du paysage en lisière urbaine. Aucun évitement n'est possible dans la mesure où il convient de permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine. L'organisation de l'aménagement sera particulièrement étudiée pour conserver des respirations depuis l'arrière du tissu ancien et assurer un traitement qualitatif de cette lisière définitive du bourg. Afin d'affirmer la lisière qualitative, les clôtures le long de la limite commune avec la zone A seront exclusivement des clôtures végétales réalisées avec des espèces adaptées.

Deuxième OAP sur cette commune, l'OAP « le Bourg Sud ». Les incidences notables négatives prévisibles portent sur la réduction des possibilités de densification de cœurs d'îlots riverains. Aucun évitement n'est possible dans la mesure où il convient de permettre une densification au sein de l'enveloppe urbaine. L'organisation de l'aménagement sera particulièrement étudiée pour ménager des possibilités de désenclavement des terrains situés au nord de l'OAP.

Troisième OAP, « les Noelles de la Joatière n°1 ». Les incidences notables négatives prévisibles portent sur la réduction de la fonctionnalité d'une continuité écologique potentielle en lien avec le couvert arboré. Le commissaire enquêteur note qu'un inventaire des potentialités écologiques en amont de l'aménagement sera fait en vue de conserver les arbres les plus remarquables.

Quatrième OAP, « les Noelles de la Joatière n°2 ». Le commissaire enquêteur considère les incidences sur l'environnement liées à la mise en place de cette OAP comme non notables dès lors que les arbres situés en limite sont identifiés.

- Sur la commune de Sainte Gemme, l'OAP site « Le Bourg » : le commissaire enquêteur estime que les incidences sur l'environnement de l'évolution de la règle peuvent être considérées comme non notables.
- Sur la commune de Sainte Verge, l'OAP « site des Perrières » : les incidences notables négatives prévisibles portent sur l'évolution du paysage urbain de l'entrée d'agglomération par la juxtaposition d'une opération nouvelle à l'existant. Afin de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur, le commissaire enquêteur note que les dispositions suivantes seront mises en place : affirmation des limites de l'opération par leur végétalisation (encadrer le traitement des clôtures privatives sous forme de haies bocagères), valorisation du chemin d'exploitation en tant que continuité douce, et préservation de la haie sur laquelle il s'appuie en l'identifiant au titre du L151-23, pour environ 230 ml supplémentaires, traitement de la rue des Tilleuls en voie paysagée et non en rue classique de lotissement ; limitation du nombre d'accès privatif et encadrement du traitement des clôtures sous forme de haies bocagères.
- Sur la commune de Val en Vignes, l'OAP « Les Petits Champs ». Sur ce site, le commissaire enquêteur estime que la densification des constructions risque de remettre en cause la présence des arbres et des haies et d'imposer un tissu urbain banal. Les haies et arbres existants constituent des supports de biodiversité existants et d'intégration paysagère qui devront être conservés et renforcés. La densification



permise à travers l'OAP permettra de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur à l'appui de cette armature végétale.

- Sur la commune de Mauzé Thouarsais, l'OAP « Le Pré Long 2 » : la densification des constructions risque de remettre en cause la présence des arbres et des haies et d'imposer un tissu urbain banal. Par conséquent, les haies et arbres existants – qui constituent des supports de biodiversité et d'intégration paysagère - devront être conservés et renforcés. La densification permise à travers l'OAP permettra de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur à l'appui de cette armature végétale et en vue de favoriser les connexions avec le centre-bourg par des connexions douces.

Le commissaire enquêteur estime que les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zones urbaines UA et UB définissent utilement des principes d'aménagement permettant de garantir la réalisation de 123 logements en zones urbaines avec des densités minimales de 10 à 16 logements à l'hectare, en cohérence avec les objectifs de densité du SCoT. Il observe que ces OAP majorent les objectifs de densité fixés dans le règlement du PLUi en vigueur pour ces zones, dans une recherche d'optimisation de la consommation d'espace.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture des Deux-Sèvres.

Il note que pour la Chambre d'Agriculture, la modification du règlement de la zone Ap, permettant d'autoriser, sous réserve des prescriptions de la servitude de captage des eaux potables, les constructions en lien avec l'activité agricole, permettra le maintien des activités agricoles tout en favorisant des pratiques en lien avec la préservation de la ressource en eau.

Le commissaire enquêteur note qu'après analyse des documents communiqués, cette modification n°1 du PLUI n'appelle aucune observation de la part du Département des Deux-Sèvres, tant des points de vue environnemental que routier.

Le commissaire enquêteur observe que pour la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres, le projet d'autoriser en zone A la création d'aires de covoiturages (projet n°5) sur un secteur rural comme le Thouarsais, où l'usage de la voiture est nécessaire pour la plupart des déplacements, permettra de les favoriser, tout en diminuant l'empreinte carbone.

Il note également que pour la Chambre de Commerce et d'Industrie des Deux-Sèvres, la modification d'un STECAL existant pour la création d'un projet d'Air Soft (projet n°7) permettra de compléter l'offre de loisirs déjà existante et ne pourra que consolider l'attractivité du territoire.

Enfin, il observe que la requalification de l'ancienne laiterie située sur la commune de Val en Vignes (projet n°8) permettra de redonner rapidement une fonction économique, englobant plusieurs activités complémentaires. Il peut s'agir d'une opportunité pour ce bâtiment classé, en sortie de bourg, devenu une friche suite à sa fermeture en 2013, qui n'a cessé de subir des dégradations depuis.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF des Deux-Sèvres au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur observe que la DDT des Deux-Sèvres indique ne pas avoir d'observations particulières, et estime que la procédure de modification est bien adaptée aux évolutions souhaitées.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du maire de Cléré sur Layon au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable de la commune de Passavant sur Layon au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du conseil municipal de Faye l'Abbesse au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du conseil municipal de Saint Martin de Sanzay au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du conseil municipal de Plaine et Vallée au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du conseil municipal de Ternay au projet de modification n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Le commissaire enquêteur note que sur les six communes ayant transmis leur délibération dans les délais, toutes ont donné un avis favorable au projet.

Le commissaire enquêteur considère que la seule observation consignée dans le registre d'enquête mis à disposition à la mairie de Saint Léger de Montbrun concerne une demande de mise en constructibilité du terrain. Il estime que cette demande ne relève pas de la modification, et ne peut donc pas être étudiée dans le cadre de cette procédure.

**Pour toutes ces raisons, le commissaire enquêteur émet un avis favorable** au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Fait à Thouars, le 2 janvier 2023.

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boris BLAIS', with a stylized flourish extending to the right.

Boris BLAIS