

PLUi-D de la Communauté d'Agglomération du Niortais

# PROJET DE MODIFICATION N°2

Rapport de Présentation

## Table des matières

I. Préambule	2
II. Objet de la Modification n°2	3
III. Justifications de la Modification n°2	8
IV. Etude des incidences de la Modification n°2 sur l'environnement	10
V. Etude de la compatibilité de la Modification n°2 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020	18

# I. Préambule

---

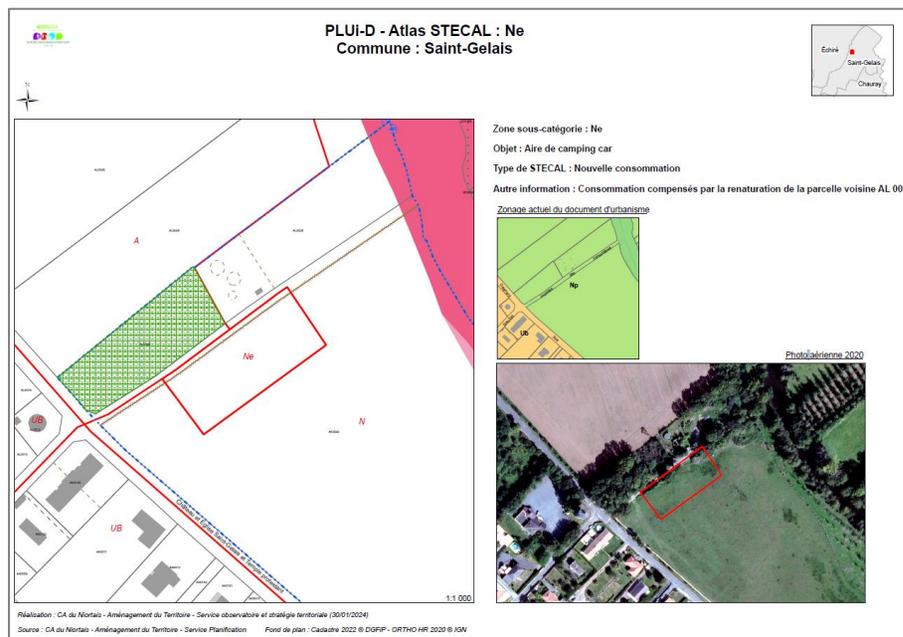
Le Conseil d'Agglomération de la Communauté d'Agglomération du Niortais a approuvé le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement (PLUi-D) lors de sa séance du 8 février 2024.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de réduire et déplacer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à Saint-Gelais.

Cette procédure est effectuée selon une procédure de Modification de droit commun conformément au Code de l'Urbanisme.

## II. Objet de la Modification n°2

La commune de Saint-Gelais souhaite créer une aire d'accueil pour camping-cars. Dans le PLUi-D approuvé, un STECAL Ne a d'ailleurs été créé à cet effet.



Ce STECAL se situe sur un terrain cultivé mais des mesures de compensation y sont prévues. Le STECAL prévoit notamment une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers compensée par la renaturation de la parcelle voisine AL 0028.

La parcelle AL 0028 est une friche d'une ancienne station d'épuration. Elle est considérée comme déjà artificialisée. Elle est en zone Naturelle dans le PLUi-D.

Cette parcelle se trouve à proximité immédiate du STECAL existant, de l'autre côté de l'impasse des Trimardières.

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Après réflexion, la commune souhaite réaliser le projet sur la parcelle AL 0028, privilégiant ainsi la reconquête d'une friche à la consommation d'un terrain cultivé.

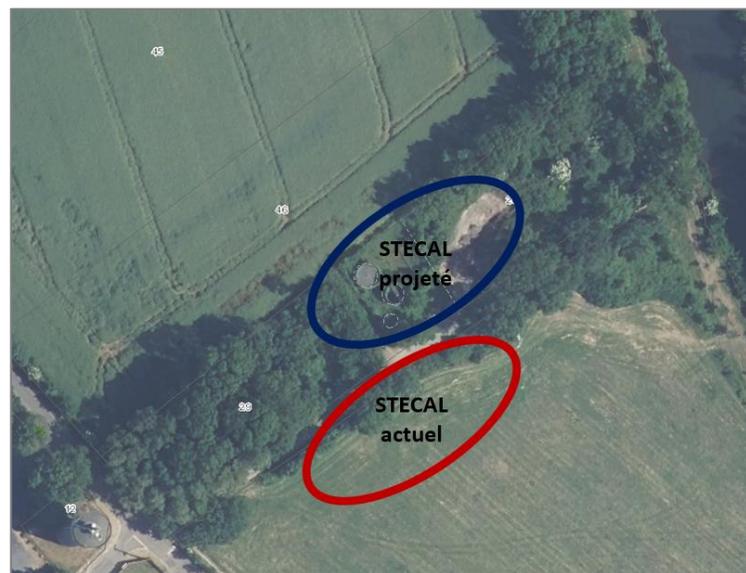
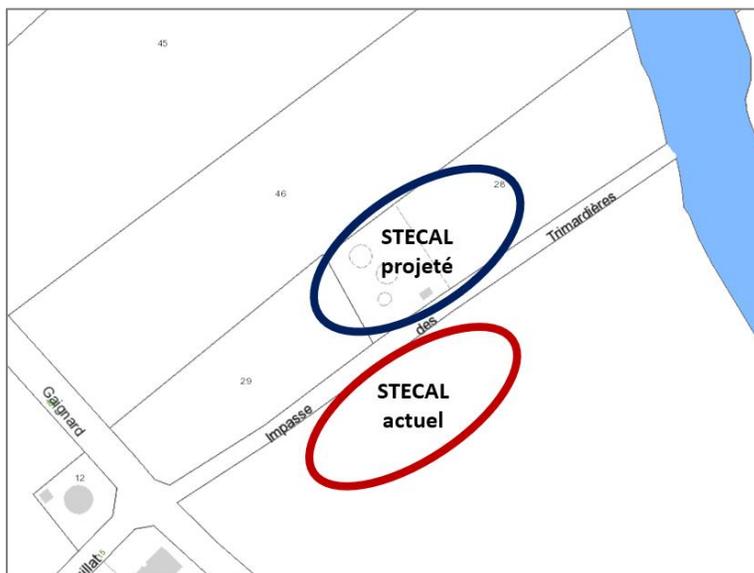
Surface du STECAL	
Avant la modification	Après la modification
2260 m <sup>2</sup>	1808 m <sup>2</sup>

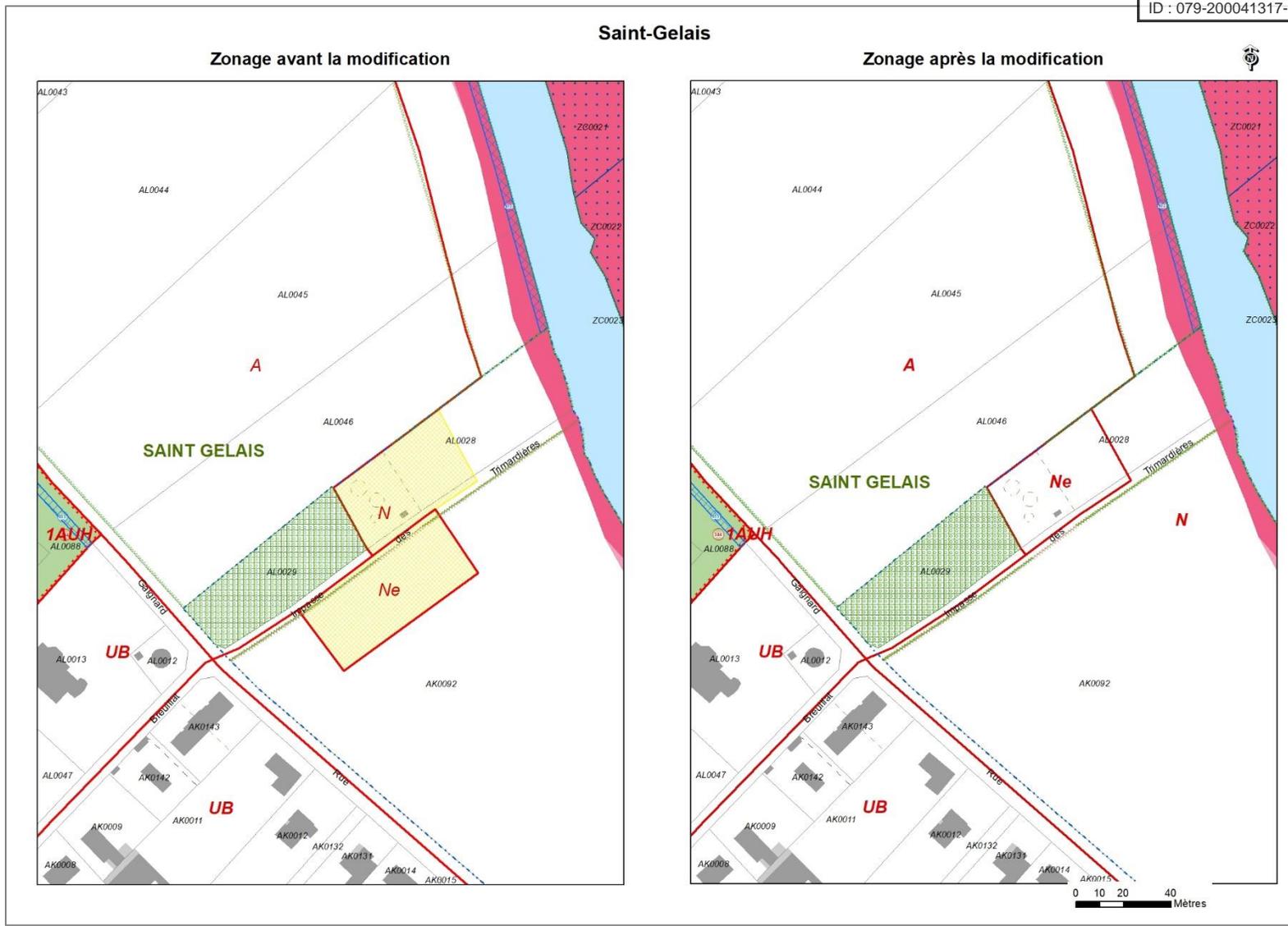
La Modification n°2 du PLUi-D de Niort Agglo a pour objet la réduction et le déplacement du STECAL « Aire d'accueil pour camping-cars » et donc de modifier le règlement graphique en passant :

- Une partie de la parcelle AL0028 zonée N en STECAL Ne
- L'actuel STECAL Ne en zone N

Ainsi :

- La surface du STECAL Ne serait réduite.
- La surface de la zone N serait augmentée.

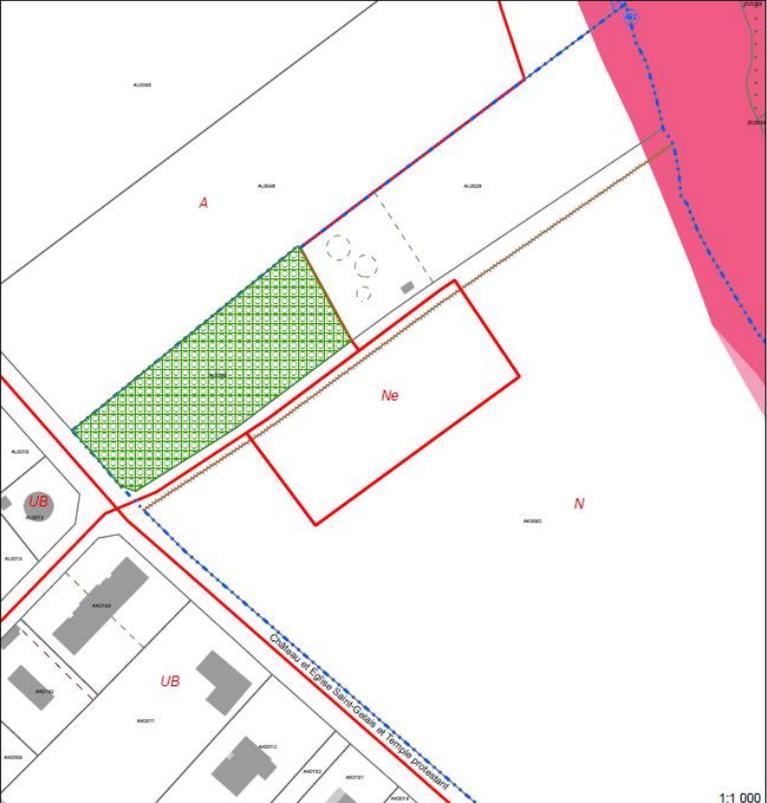




La fiche de ce STECAL est modifiée à cet effet.

**Fiche avant la modification**

**PLUi-D - Atlas STECAL : Ne**  
**Commune : Saint-Gelais**



**Zone sous-catégorie : Ne**  
**Objet : Aire de camping car**  
**Type de STECAL : Nouvelle consommation**  
**Autre information : Consommation compensés par la renaturation de la parcelle voisine AL 0028**

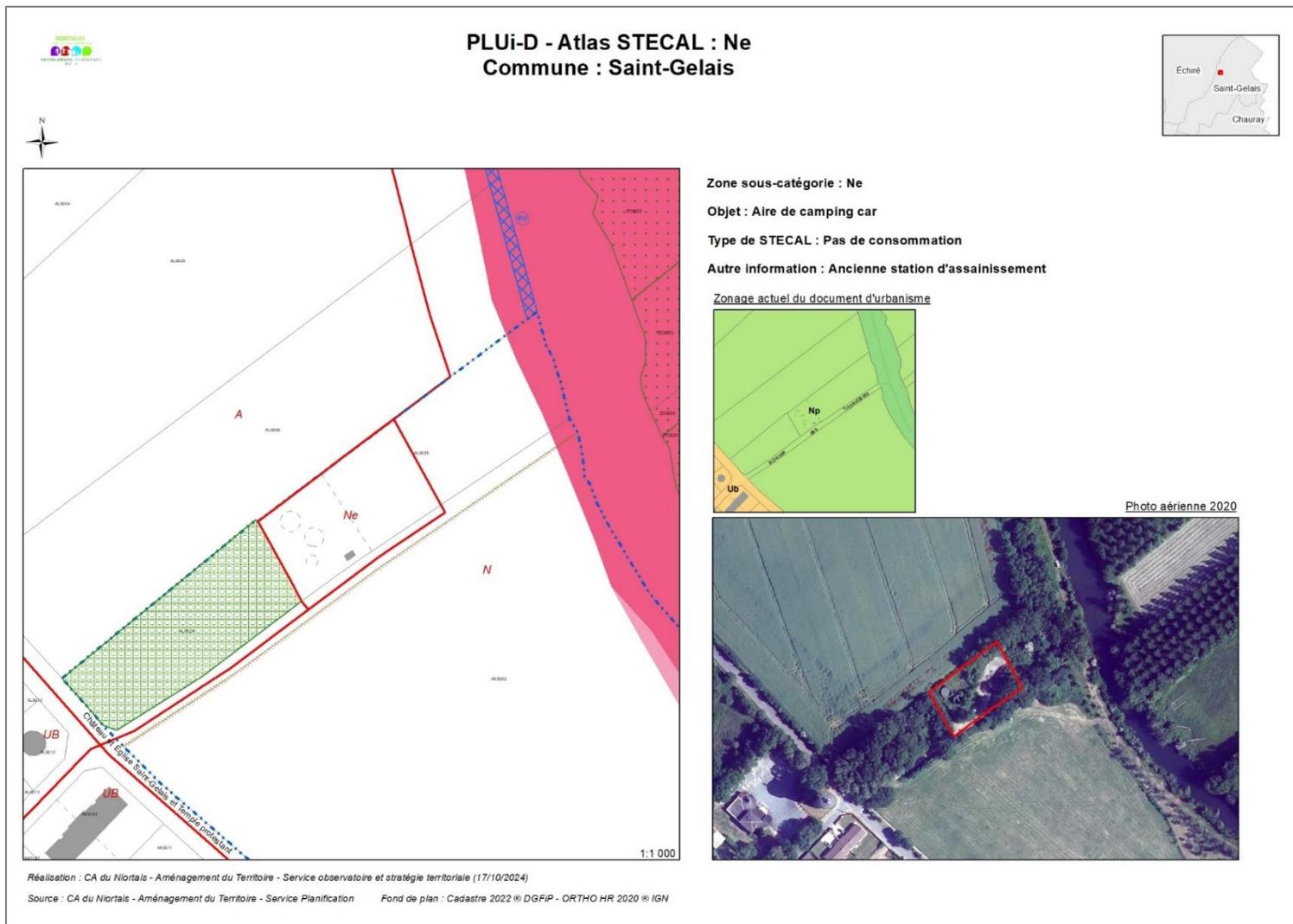
Zonage actuel du document d'urbanisme



Photoaérienne 2020



Réalisation : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service observatoire et stratégie territoriale (30/01/2024)  
Source : CA du Niortais - Aménagement du Territoire - Service Planification    Fond de plan : Cadastre 2022 © DGFIP - ORTHO HR 2020 © IGN



### III. Justifications de la Modification n°2

Le projet de Modification n°2 est justifié au regard du Code de l'Urbanisme.

Les tableaux suivants illustrent de la bonne procédure de Modification n°2 en fonction des conditions fixées par les différents articles du Code de l'Urbanisme illustrant « les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (articles L. 153-1 à L. 153-60 du Code de l'Urbanisme) ».

Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme	Mesures dans le projet de Modification n°2
I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :	
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;	Non
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Non
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques 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.	Non
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.	Non
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.	Non

Le projet de Modification n°2 du PLUi-D de Niort Agglo ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour rappel, le PADD du PLUi-D de Niort Agglo est structuré en 4 grands objectifs :

- Axe 1 : Une Agglomération à taille humaine aux fonctions métropolitaines affirmées au sein d'une organisation respectueuse des équilibres
- Axe 2 : Un développement des fonctions urbaines respectant et valorisant le cadre de vie
- Axe 3 : Le déploiement d'une offre de mobilité pour tous
- Axe 4 : Un environnement de haute valeur écologique et paysagère, à préserver et valoriser, dans le cadre de la transition écologique

<b>Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Mesures dans le projet de Modification n°2</b>
Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :	
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;	Non
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;	Non
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;	Non
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	Non

<b>Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Mesures dans le projet de Modification n°2</b>
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I <sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :	
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;	Non
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;	Oui
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;	Non
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »	Non

Le choix a donc été fait de mener une procédure de modification du PLUi-D au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

## IV. Etude des incidences de la Modification n°2 sur l'environnement

### Article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Pour cela, chaque point est étudié au regard de l'article cité ci-avant.

Le site de l'ancienne station d'épuration est composée :

- D'anciens bâtiments de la station
- D'une petite zone où ont été stockés :
  - Des déchets : graviers, feuilles
  - Des matériaux : pierres (délais et remblais)



**Photos aériennes du site (IGN)**

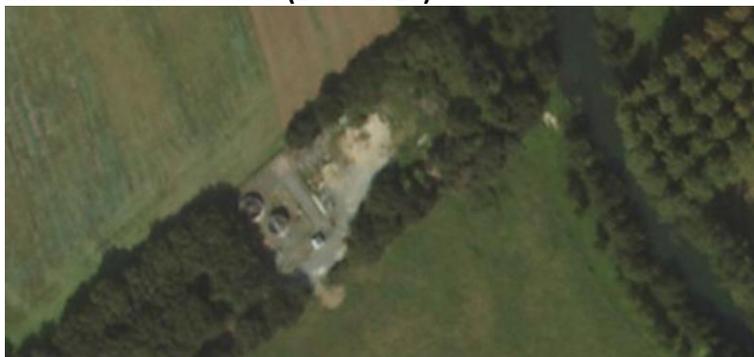
**Photo aérienne du site (aujourd'hui)**



**Photo aérienne du site (2011-2015)**



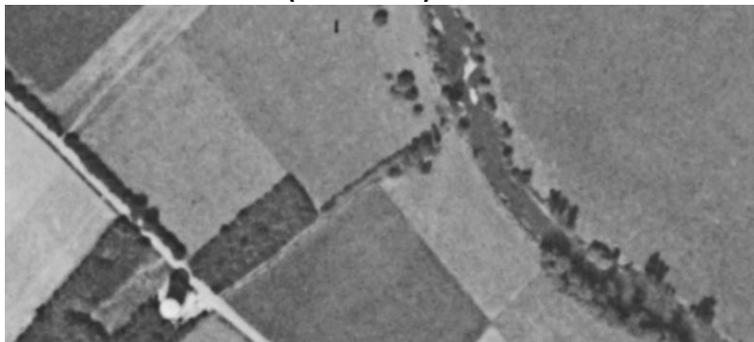
**Photo aérienne du site (2006-2010)**



**Photo aérienne du site (2000-2005)**



**Photo aérienne du site (1950-1965)**



**Anciens bâtiments de la station**



**Anciens stockage divers : déchets (graviers, feuilles) et matériaux : pierres (délais et remblais)**



## Analyse des incidences

La réduction et le déplacement du projet d'aire de camping-cars permettent de conserver un terrain aujourd'hui cultivé et donc de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

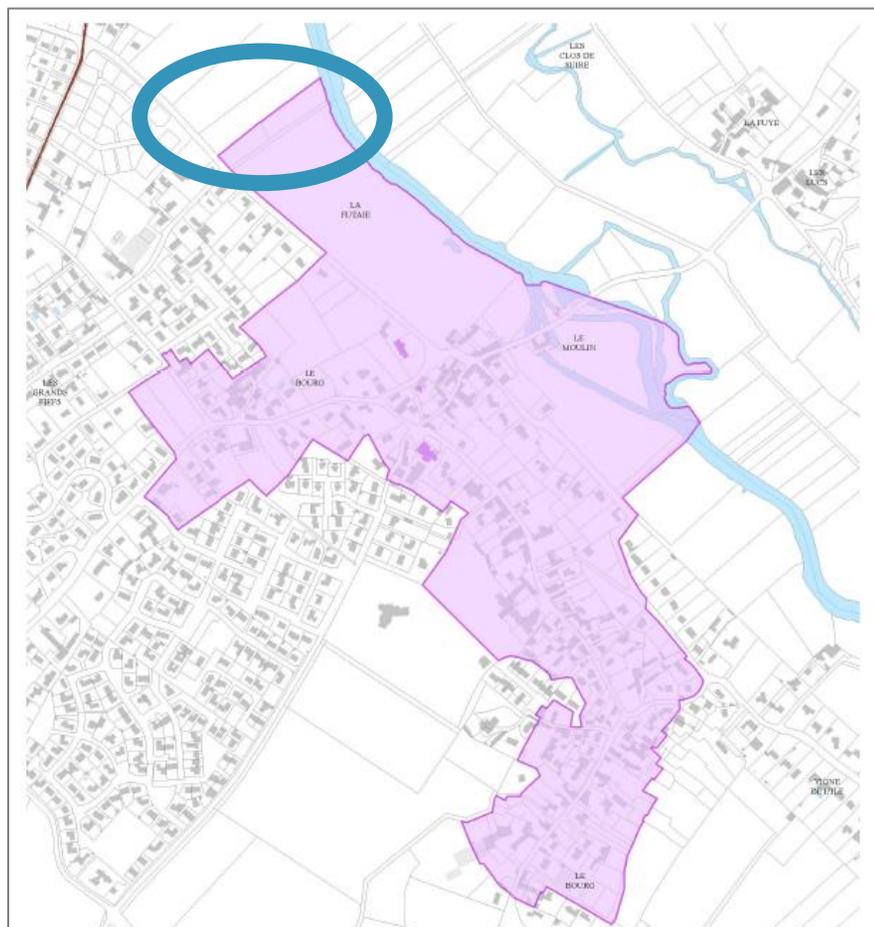
A contrario, le nouvel emplacement de ce projet se situe sur un terrain déjà artificialisé (ancienne STation d'Épuration des eaux usées (STEP) en friche), utilisé précédemment et partiellement de « stockage » de déchets divers explicités ci-avant.

Le terrain concerné par cette modification se situe dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) des trois immeubles de la commune de Saint-Gelais protégés au titre des Monuments Historiques (MH), à savoir :

- Le temple protestant
- L'église Saint-Gelais
- Le château

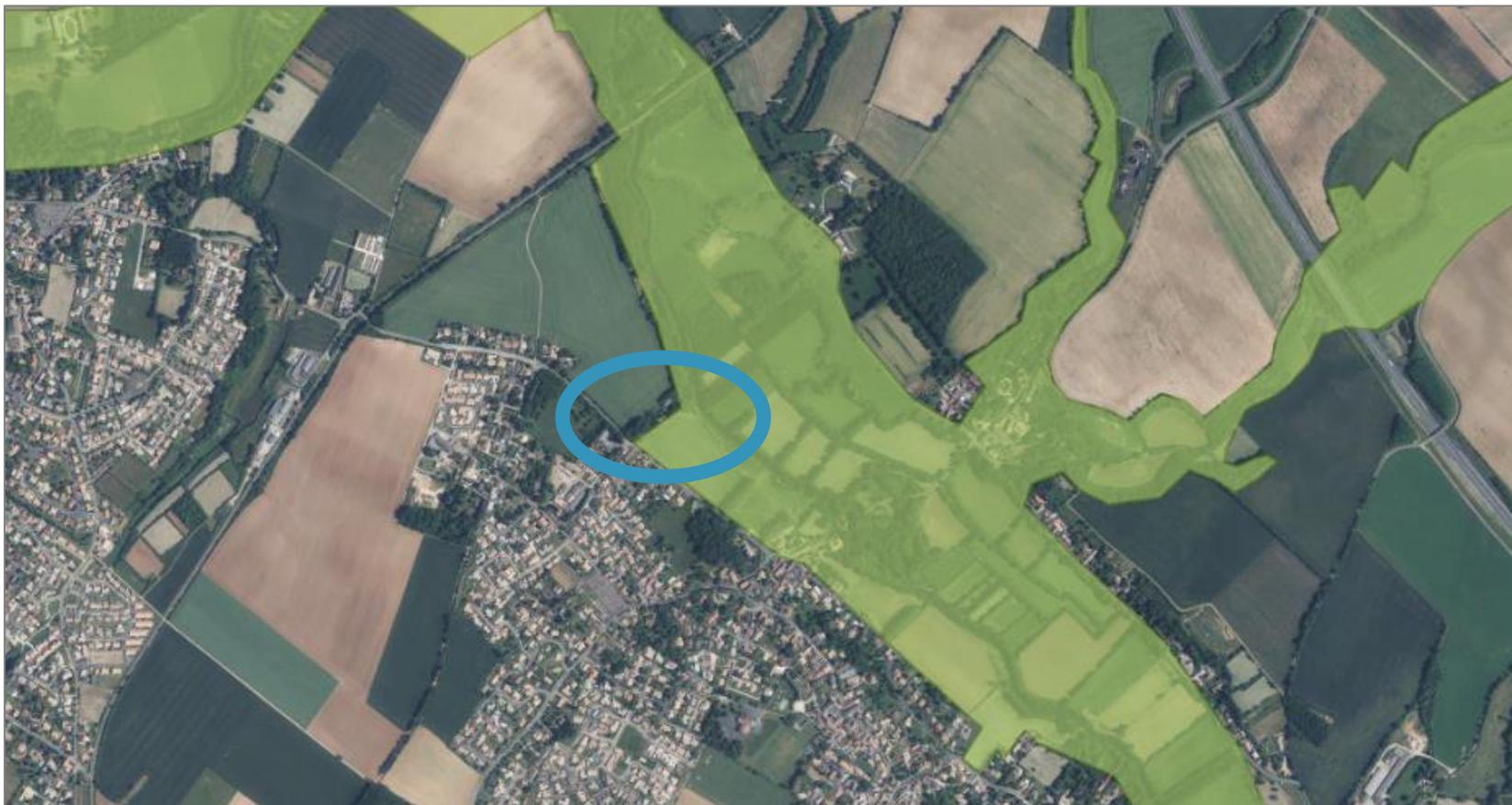
Le futur STECAL se situe donc au sein du PDA, ce qui est déjà le cas pour le STECAL existant.

Ci-contre le plan du PDA, extrait de l'arrêté du Préfet de Région signé en date du 6 février 2024.



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Le terrain concerné par cette Modification se situe à proximité immédiate de la ZNIEFF de type II Méandres de la vallée de la Sèvre niortaise n°540030025.



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Déplacement de la CAN

Cette ZNIEFF est principalement traduite réglementairement par le PPRi de la Sèvre niortaise amont (le projet est en dehors du zonage du PPRi).



Il est à noter que le STECAL existant se situe dans cette ZNIEFF, ce qui n'est pas le cas du futur STECAL.

**Synthèse de l'analyse des incidences**

<b>Incidences</b>					
<b>Paysage et Patrimoine</b>	<b>Biodiversité et TVB</b>	<b>Ressource en eau</b>	<b>Risques, nuisances et pollution</b>	<b>Energie et émissions</b>	<b>Gestion des déchets</b>
<p>Le futur STECAL se situe au sein du PDA, ce qui est déjà le cas pour le STECAL existant.</p> <p>Les haies en pourtour du STECAL sont identifiées en tant qu'Élément de Patrimoine à Protéger (EPP) dans le PLUi-D.</p> <p>Le futur STECAL sera donc mieux intégré.</p>	<p>Le caractère naturel de la zone Ne du PLUi-D, modifié en N, sera conservé sans réserve.</p> <p>Le futur STECAL se déplace quant à lui sur une parcelle en friche, dépourvue d'intérêt écologique et en dehors de la ZNIEFF.</p>	<p>Les incidences sur la ressource en eau ne sont pas modifiées par le projet de réduction et de déplacement du STECAL.</p>	<p>Le risque inondation se situe à proximité immédiate mais est traité par le PPRI.</p> <p>La pollution potentielle engendrée par le dépôt de déchets qui est interrompue, le sera définitivement par la valorisation de cette friche.</p>	<p>Les incidences sur l'énergie et les émissions ne sont pas modifiées par le projet de réduction et de déplacement du STECAL.</p>	<p>Le dépôt sans autorisation de déchets sur cette friche qui est interrompu, le sera définitivement par la valorisation de cette friche</p>
<b>Incidence positive</b>	<b>Incidence positive</b>	<b>Sans incidence</b>	<b>Incidence positive</b>	<b>Sans incidence</b>	<b>Incidence positive</b>

Ainsi, les incidences cumulées induites par la Modification n°2 sont jugées nulles à positives et il n'est donc pas utile de procéder à une évaluation environnementale.

Enfin, il est à noter que la réduction et le déplacement du projet d'aire de camping-cars permettent de conserver un terrain aujourd'hui cultivé et donc de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en dehors de toute compensation (ce qui est prévu actuellement).

# V. Etude de la compatibilité de la Modification n°2 avec le SCoT approuvé le 10 février 2020

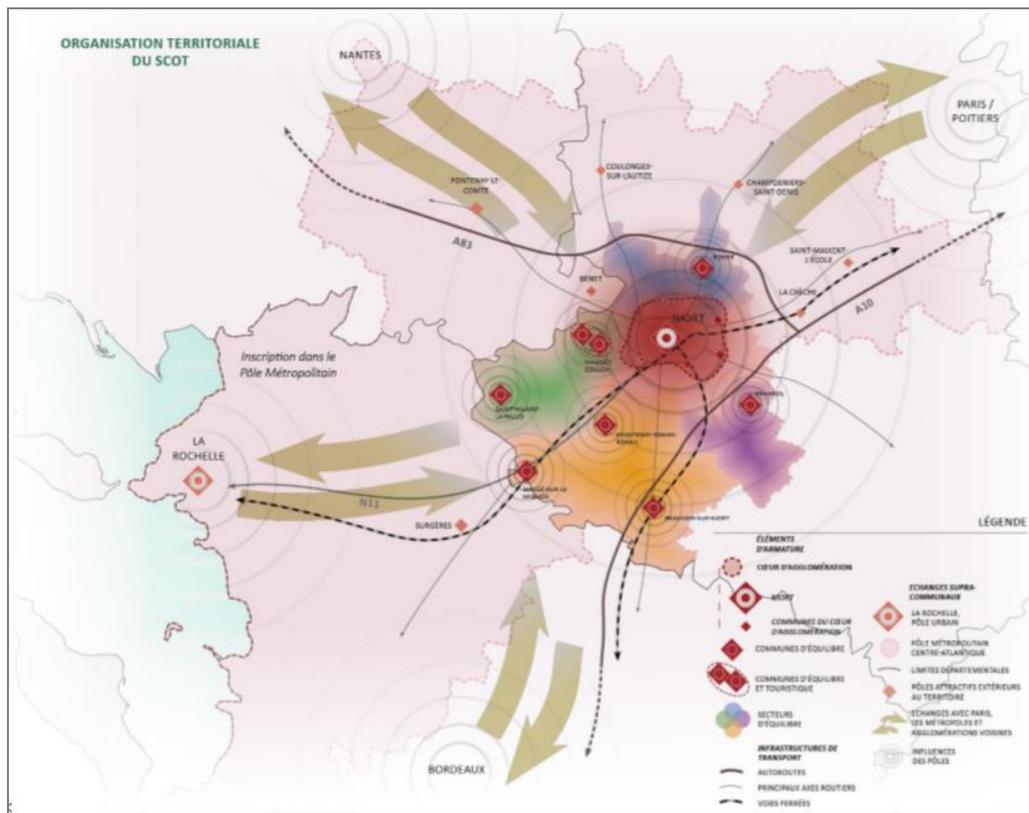
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été approuvé le 10 février 2020 en Conseil d'Agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT s'articule en 3 axes :

- Défi - Niort Agglo Cap 2040 : Un territoire attractif, durable et équilibré ;
- Pilier 1 - Niort Agglo : Un territoire de référence du Grand-Ouest ;
- Pilier 2 - Niort Agglo : Un développement pérenne et soutenable.

Une organisation territoriale est également définie dans ce SCoT (cf. carte ci-contre).

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le PLUi-D doit être compatible avec le SCoT.



Chaque point du projet de Modification n°2 du PLUi-D de Niort Agglo est donc étudié au regard des Prescriptions (P) et des Recommandations (R) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Niort Agglo (Cf. tableau ci-après).

Ainsi, le projet de Modification n°2 du PLUi-D de Niort Agglo est jugé compatible avec le SCoT de Niort Agglo.

Analyse	Prescriptions ou Recommandations impactées
<p><b>Réduction et déplacement du STECAL « Aire d'accueil pour camping-cars »</b></p>	<p><b>P5</b> : (...) Tout projet d'équipement, d'aménagement ou d'infrastructure devra être évité dans les zones classées "réservoirs de biodiversité". Si l'évitement n'est pas possible, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ou la réalisation du projet devra être justifiée par la collectivité. Elle devra démontrer que le projet d'urbanisation / aménagement ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique du réservoir à travers une analyse démontrant soit l'absence d'incidence, soit l'existence d'incidences limitées compensées. Les mesures compensatoires devront être mises en œuvre à proximité immédiate du réservoir afin de restaurer la fonctionnalité dégradée. (...)</p> <p><b>R13</b> : Une attention particulière sera portée à la réhabilitation des friches urbaines potentiellement impactantes pour la qualité environnementale et la santé. Tout projet de réhabilitation veillera à redonner une vocation (logement, économie, renaturation, équipements publics...) au site et à l'inscrire dans un projet global et conforme aux objectifs de redynamisation et de trajectoire « bas carbone ».</p> <p><b>P39</b> : La préservation des espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (NAF) sera assurée en tenant compte : - pour le foncier agricole : de la localisation des sièges d'exploitation en activité et des projets d'extension, de délocalisation des entreprises actuellement dans les bourgs, des terres exploitées à proximité immédiate des sièges d'exploitation et des chemins d'accès - pour les espaces naturels : des zonages réglementaires, de protection et d'inventaire (réserves naturelles nationales et régionales, arrêtés de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, inventaire des zones humides...)</p> <p><b>P41</b> : Les opérations d'urbanisation seront intégrées dans leur environnement sans créer de discontinuités morphologiques et en respectant les éléments naturels (cours d'eau, patrimoine végétal, chemins...) ou urbains dans lesquelles elles s'insèrent.</p> <p><b>P74</b> : Le développement d'une offre d'hébergement touristique attractive (hôtel - restauration, chambres d'hôte, gîtes ruraux) sera encouragé. Des exceptions au principe d'implantation des nouvelles constructions au sein ou en continuité de l'espace urbanisé pourront être admises en raison de la nature de l'activité ou de la mise en valeur de sites ou patrimoines locaux (activités de tourisme ou de loisirs, restauration au sein de secteurs ruraux, réhabilitation du patrimoine vernaculaire...), sans porter atteinte aux sensibilités environnementales et paysagères.</p> <p><b>P107</b> : Les documents d'urbanisme rechercheront l'opportunité d'urbanisation des dents creuses, la densification des enveloppes urbaines existantes, la réutilisation des friches urbaines et logements vacants préalablement à tout choix d'extension des enveloppes urbaines, quelle que soit leur destination.</p> <p><b>P109</b> : Les documents d'urbanisme identifieront des friches urbaines et les inscriront dans une réflexion d'ensemble pour remobiliser ces ensembles fonciers au sein d'une stratégie d'usages dans les enveloppes urbaines.</p> <p><b>P110</b> : (...) D'autre part, d'autres activités isolées dans l'espace rural (carrières et autres activités, sites de loisirs et d'hébergements touristiques, aire d'accueil des gens du voyage, sites de production d'énergies renouvelables...) nécessiteront un classement en STECAL pour le maintien et le développement limité de ces activités. (...)</p>