

Accusé de réception en préfecture  
079-257900670-20160905-2016-09-05-DE  
Date de télétransmission : 07/09/2016  
Date de réception préfecture : 07/09/2016

**Syndicat mixte d'action  
pour l'expansion de la Gâtine**  
46, boulevard Edgar Quinet  
79200 Parthenay  
Tél. 05 49 64 25 49  
[pays-de-gatine@gatine.org](mailto:pays-de-gatine@gatine.org)



## Extrait de délibération

### Bureau syndical 5 septembre 2016 – Parthenay

Identifiant  
B6/2016-09-05

L'An Deux Mille Seize le lundi cinq septembre à 18 heures, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Didier Gaillard, président.

Date de la convocation : 1<sup>er</sup> septembre 2016  
Nombre de délégués en exercice : 9  
Présents : 5

Pouvoirs : 1  
Absents, excusés : 4  
Votants : 6

	Présents	Absents / Excusés
Président :	GAILLARD Didier	....
Vice-Présidents :	RIMBEAU Jean-Pierre, LARGEAU Béatrice, OLIVIER Pascal	BIRONNEAU Pascal
Secrétaire :	....	MORIN Joël
Secrétaire adjoint :	CORNUAULT Véronique	....
Autres membres :		CUBAUD Olivier, CHAUSSERAY Francine (pouvoir à OLIVIER Pascal)

## Avis sur le projet de PLU de la commune de Saint Germier

### 1. Présentation

La commune de Saint Germier se situe à l'extrémité Sud-est du Pays de Gâtine. La commune est couverte par une carte communale depuis 2006. Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par décision du 14 novembre 2014. Le projet de PLU a été arrêté par délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2016.

#### Eléments du diagnostic :

Au dernier recensement (2011) la commune comptait 210 habitants. La population augmente depuis 2006 alors qu'elle baissait continuellement depuis les années 60. Les enfants rejoignent les écoles de Valses et Ménigoute. L'ancienne école, fermée en 1984, a été transformée en salle des fêtes.

4 exploitants agricoles ont leur siège sur la commune. En tout, 21 exploitants ont des terres sur la commune qui compterait près de 100 hectares de friches. La commune a été particulièrement touchée par la disparition du bocage et l'avancée de la plaine céréalière.

20 % des habitations sont aujourd'hui identifiées comme résidences secondaires, majoritairement occupées par des britanniques. Des chambres d'hôtes participent également à ce qui est présenté comme la deuxième activité économique de la commune : le tourisme.

Le bourg ne possède pas de commerce. On y retrouve une petite moitié de la population, le reste des habitants est réparti dans la quinzaine de hameaux comptant entre 3 et 15 logements. Une seule exploitation agricole est implantée dans ces hameaux. Seuls ses hameaux et la partie ouest de la commune bénéficient encore d'un paysage bocager.

Le bilan de la carte communale montre les limites de ce document approuvé en 2006. 10 habitations ont été construites depuis 2007 sur des parcelles représentant 10 hectares. Si on écarte 4 habitations construites sur des parcelles agricoles qui n'ont pas fait l'objet d'une division foncière, la taille moyenne des parcelles urbanisées est de près de 2000 m<sup>2</sup>. Pour résumer, **7 hectares** de terres ont été consommés en 10 ans dont une grande partie dans des secteurs non identifiés comme constructible dans la carte communale. 7 logements vacants ont été recensés sur la commune en 2011 contre 12 en 2006.

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de Saint Germier est construit autour de trois axes :

- Développer les atouts touristiques de la commune :

Le PLU prévoit la création d'une base de loisirs autour de l'étang communal, et à proximité du bourg, qui suppose la construction d'équipements collectifs qui pourraient être complétés par une activité de restauration.

- Prendre en compte le cadre de vie rural de la commune dans les choix de développement :

Cet axe à l'obligation de fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », il présente et justifie les besoins en espaces constructibles. Il affirme aussi l'intérêt de maintenir l'habitat dans les hameaux en faisant le lien avec le maintien du bocage.

- Préserver les atouts naturels et paysagers de la commune

Malgré l'absence de zones protégées ou d'espèces ou milieux inventoriés sur le territoire, la commune souhaite valoriser le paysage bocager et les éléments remarquables du patrimoine.

## 2. Le projet

### ***Prospective démographique et consommation d'espace pour l'habitat :***

La croissance démographique de 2,2 % par an depuis 2006 semble être une hypothèse trop haute pour la commune qui table sur une évolution de la population entre + 0,75 et + 1,5% par an à l'horizon 2025. Soit entre 22 et 44 habitants de plus. Ce taux de croissance est légèrement supérieur au taux de croissance démographique retenu dans le SCoT.

Afin d'accueillir cette nouvelle population et de permettre aux ménages déjà présents de rester sur la commune, le PLU prévoit la création de 16 logements et 1 logement en densification sur 9 ans. Ce chiffre est légèrement supérieur aux chiffres du SCoT qui tablait sur une quinzaine de logements sur 12 années. Le PLU de la commune de Saint Germier souhaite également prévoir la construction de 5 logements en habitat secondaire. En se basant sur le « *modèle urbain local* » le PLU prévoit une surface de **4 hectares** pour les besoins en logement à l'horizon 2025. Cette urbanisation est prévue pour 3/5 dans les hameaux et 2/5 dans le bourg de la commune. Le PLU retient donc 5 hameaux dans lesquels le potentiel de construction se situera entre 1 et 3 habitations.

### ***Paysage et environnement :***

La préservation du paysage passe par la création d'emplacements réservés sur des chemins qui seront élargies et sur lesquels la commune aura la maîtrise de la plantation et de la gestion des haies. Un inventaire des haies a permis d'identifier 40 km de haies, visibles depuis l'espace public, à protéger. Ces haies ne sont pas inscrites en tant qu'espaces boisés classés mais sont protégées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et des prescriptions spécifiques sont créées. Des mesures compensatoires seront imposées en cas de destruction. En identifiant et protégeant ces éléments typiques du paysage gâtinais et en prévoyant la plantation de haies, le PLU répond aux orientations du SCoT en matière de trame verte et bleue.

### ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation***

Le PLU comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Une première sur l'aménagement de la zone de loisir autour de l'étang. Les équipements qui y seront construits sont limités par le règlement du PLU à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au regard de ces surface, la zone constructible de 1,6 hectare paraît importante.
- Une deuxième sur le secteur d'extension du bourg. Cette OAP chiffre une densité minimale de 8 logements à l'hectare ce qui est au dessous des objectifs du SCoT. Elle présente une urbanisation linéaire. Cette OAP ne reprend pas les dispositions de la prescription 10 du DOO du SCoT, elle reste très superficielle sur la qualité urbaine de cette extension et n'aborde pas la question de la mixité fonctionnelle et sociale.
- Une troisième sur le secteur Ue. Il s'agit d'une zone de 4,2 hectares, relativement proche du bourg, sur laquelle un centre d'allotement pour caprins et ovins occupe un quart de la surface. Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités économiques. L'OAP qui la concerne prévoit de maintenir une seule voie d'accès. Elle n'aborde pas l'intégration paysagère des futurs projets. Ce secteur, relativement éloigné du bourg, est de taille importante et il aurait été préférable de prévoir une ouverture progressive de cette zone.

***Le suivi du PLU.*** Les indicateurs choisis pour l'analyse des résultats du PLU prévoient un « *suivi de la consommation d'espace : apprécier à la « non-consommation » d'espace* », en identifiant la part des logements créés dans le bâti existant et la répartition des constructions neuves dans les différentes zones du PLU.

***Autres observations :*** Le PLU de Saint Germier présente quelques imprécisions concernant le nombre de logements à intégrer dans le PLU, le linéaire de haies répertorié et les prescriptions associées, la tailles des surfaces urbanisables dans les hameaux, la définition de l'enveloppe urbaine, ou encore l'emplacement exact du projet éolien.

### **3. La compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCoT :**

Saint Germier est une commune classée au niveau 5 de l'armature urbaine du SCoT. Cela signifie, pour la cinquantaine de communes les plus rurales du Pays de Gâtine, qu'un quart des constructions se fera à ce niveau de l'armature (soit environ 1000 logements). A cette échelle, 10 % des logements sont à réaliser en densification foncière et 40 % des logements prévues en extension de l'urbanisation doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble. Ce dernier point n'est pas repris dans le PLU de la commune.

Le SCoT prévoit une taille moyenne des parcelles en niveau 5 de **970 m<sup>2</sup>** hors espaces publics. Le nombre de logements prévus est supérieur aux prévisions du SCoT. Pour 20 logements cela reviendrait à consommer **2,1 hectares** (espace public compris) auquel on peut rajouter un taux de **20 %** afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière soit un total de **2,5 hectares** contre **4 hectares** prévus dans le PLU de la commune. Dans le même sens, l'OAP du bourg vise un objectif de 8 logements à l'hectare. A ces chiffres il faut rajouter les zones urbanisables du secteur économique (4,2 hectares) et de la zone de loisirs du bourg (1,6 hectares).

Concernant la zone d'activités, le SCoT ne prévoit pour St Germier que la possibilité d'avoir une offre de proximité. En créant 4 hectares en dehors du bourg, le PLU de Saint Germier vient consommer une partie de l'enveloppe des 50 hectares prévus, toutes zones d'activités confondues, pour la Communauté de communes Parthenay-Gâtine.

Le diagnostic et les OAP ne permettent pas de distinguer ce qui relève de l'extension de l'urbanisation et le potentiel de densification en dents-de-scie dans le bourg et les hameaux. Les extensions linéaires le long des voies sont à éviter pour le SCoT.

Le SCoT ne s'oppose pas à la construction dans les hameaux. Ces constructions doivent se faire en densification et rester exceptionnelle. Ce n'est pas le cas, par exemple, pour la partie ouest du hameau des Touches ou à la Rémigère.

Le PLU intègre les données du SCoT concernant la trame verte et bleue. Malgré la prise en compte des secteurs naturels et agricoles, le projet de PLU de la commune de Saint Germier, tel qu'arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2016 présente une consommation d'espace agricole et naturel supérieure aux objectifs et orientation du SCoT.

### **4. Avis du Syndicat Mixte du Pays de Gâtine**

Vu les articles L 132-9, L 153-16 et R 153-4 du Code de l'urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Pays de Gâtine approuvé le 5 octobre 2015,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint Germier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2016, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et vu le présent document reçu le 5 juillet 2016 au Pays de Gâtine,

Vu les remarques de la commission urbanisme, ayant étudié le projet lors de sa réunion du 30 août 2016, laquelle note l'évolution significative de consommation d'espace par rapport aux dix dernières années et aux possibilités introduites par la carte communale mais ces efforts de densification restent bien en dessous de ceux imposés par le SCoT. La consommation d'espace nécessaire pour répondre aux besoins en logements et au développement économique et touristique de la commune paraît disproportionnée.

Le projet, tel qu'arrêté nécessite des précisions sur certains points et une adaptation aux prescriptions du SCoT afin d'améliorer sa compatibilité avec ce document.

**Les membres du Bureau émettent un avis défavorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germier.**

Fait à Parthenay, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Le Président  
Didier GAILLARD