



# Extrait de délibération

## Bureau syndical 12 juin 2017 – Parthenay

Identifiant  
B2/2017-06-02

L'An Deux Mille Dix Sept le lundi douze juin 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 : 8 juin 2017  
Nombre de délégués en exercice : 9  
Présents : 7

Pouvoirs : 0  
Absents, excusés : 2  
Votants : 7

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

## Avis sur le projet de PLU arrêté 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. Un premier projet de PLU a été arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Ce projet ayant reçu plusieurs avis négatifs et n'étant pas compatible avec le SCoT du Pays de Gâtine, la municipalité a choisi de retravailler sur les dispositions du PLU. Le second projet de PLU a été arrêté par délibération du 17 mars 2017.

### 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.

10 exploitants agricoles ont leur siège sur la commune. Le diagnostic agricole recense 8 hectares de friches sur la commune qui 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. Seuls ces hameaux et la partie ouest de la commune bénéficient encore d'un paysage bocager. 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. La compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCoT :

### Les dispositions compatibles

- Le PLU reprend strictement l'inventaire des zones humides et leur attribue un zonage spécifique.
- Les éléments de la trame verte et bleue du SCoT sont respectés. 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.
- La gestion des eaux pluviales et des risques est correctement prise en compte dans le PLU. Le zonage d'assainissement sera revu afin d'être cohérent avec les secteurs constructibles du bourg.
- Le PLU reprend l'interdiction du SCoT concernant l'implantation des équipements photovoltaïques au sol.
- Le PLU identifie les dents creuses et permet également le maintien du maillage paysager du bourg en protégeant les jardins.

### Les dispositions incompatibles

- Le principe d'articulation transport/urbanisme n'est pas abordé dans le PADD mais cela se justifie par le caractère très rural de la commune.
- Le document n'intègre pas de règles concernant l'aménagement numériques des bâtiments.

### Les dispositions suscitant des réserves

- Les dispositions relatives aux constructions dans les espaces agricoles pourraient encadrer plus finement ces possibilités. Le SCoT ne s'oppose pas à la construction dans les hameaux. Ces constructions doivent se faire en densification et rester exceptionnelle. Elles sont justifiées à St Germier car elles ne viennent pas consommer de terres agricoles.
- Le règlement ne distingue pas suffisamment les sous-zonages du secteur A pour assurer le regroupement des constructions agricoles.
- Le PLU laisse la possibilité de construire des équipements légers en zone humide sans instaurer de principe éviter/ réduire / compenser.
- La zone d'activité, située à l'extérieur du bourg, bien que réduite par rapport au premier projet de PLU reste d'une taille importante. Le SCoT ne prévoit pour St Germier que la possibilité d'avoir une offre de proximité. En créant 1,9 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 nombre de logements paraît légèrement supérieur à la répartition du SCoT. Ces chiffres sont justifiés par la croissance démographique.  
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 à la moyenne retenue 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 10 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. Le PLU retient 5 hameaux dans lesquels le potentiel de construction représente une dizaine de logements.
- La surface constructible prévue pour le nombre de logements identifiés est cohérente avec les objectifs de densité du SCoT : **2,5 hectares** pour les besoins en logement à l'horizon 2027. Ce chiffre respecte le coefficient de rétention foncière accordé par le SCoT. Néanmoins, les surfaces constructibles ne sont pas toutes identifiées dans le calcul de la consommation d'espace (emplacements réservés, zone 2AU et zones

de jardins hors emplacements et dents creuses non comptabilisées) et certaines se trouvent en extensions linéaires le long de la voirie.

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). 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**.

- Une seule zone fait l'objet d'une OAP, il s'agit du secteur près de l'étang sur lequel la commune souhaite aménager un espace de loisirs.
- Certains espaces constructibles mériteraient une OAP notamment l'extension du bourg à partir de la Mairie. Pour les communes de niveau 5, le SCoT prévoit que 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.

### **3. Avis du PETR du Pays de Gâtine, porteur du SCoT**

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 17 mars 2017, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et vu le présent document,

Sur proposition de la commission urbanisme, ayant étudié le projet lors de sa réunion du 07 juin 2017,

Il est à noter l'évolution significative de consommation d'espace par rapport aux dix dernières années et aux possibilités introduites par la carte communale ainsi que la prise en compte des remarques du Pays de Gâtine sur le premier projet du PLU de Saint-Germier présenté en 2016.

Le projet, tel qu'arrêté nécessite des précisions et d'intégrer certaines dispositions du SCoT afin d'améliorer sa compatibilité avec ce document.

#### **Les membres du Bureau Syndical décident :**

- d'émettre un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Germier sous réserves de :

- Redécouper l'enveloppe urbaine pour qu'elle coïncide uniquement avec les surfaces constructibles identifiées dans le Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ceci implique de donner une fonction précise à chaque dent-creuse, notamment dans les hameaux de Coussay et des Touches ainsi que dans le bourg pour les parcelles 4, 7 et 44. Les emplacements réservés sont à considérer comme des surfaces constructibles.
- Réécrire l'article 2 du règlement de la zone A afin de mieux distinguer les secteurs A et Ah.
- Réglementer plus strictement les possibilités de construire en zones humides (identifiées par le secteur Ni) et intégrer le principe éviter / réduire / compenser.
- Intégrer les éléments connus sur la desserte numérique dans le rapport de présentation.
- Il est également recommandé de mener une réflexion intercommunale sur l'implantation des activités économiques

- Et d'autoriser Monsieur le Président du Pays de Gâtine à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Le Président  
Didier GAILLARD