



Extrait de délibération

Bureau syndical 9 avril 2018 – Parthenay

Identifiant
2018-04-03

L'An Deux Mille Dix Huit le lundi neuf avril 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 :	30 mars 2018	Pouvoirs :	0
Nombre de délégués en exercice :	9	Absents, excusés :	2
Présents :	7	Votants :	7

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

Avis sur le projet de Carte communale de Lageon

1. Présentation

La commune de LAGEON se situe au nord de Parthenay, son bourg est traversé par la RD 938 reliant Parthenay à Thouars. La commune n'avait pas de document d'urbanisme. Le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'une carte communale par délibération en date du 24 mars 2016. La communauté de communes Parthenay-Gâtine ayant pris la compétence urbanisme au 1^{er} janvier 2018, c'est son Président qui a transmis au SCoT le projet d'élaboration de la carte communale par courrier en date du 12 janvier 2018.

Le Pays de Gâtine a accompagné la commune dans le recrutement d'un cabinet pour la réalisation de ce document. Le SCoT a été associé tout au long de cette élaboration et les éléments sur les surfaces constructibles ont été abordés lors de la réunion de la Commission urbanisme du 7 juin 2017.

Contexte de l'élaboration du document :

En 2014, la commune de Lageon comptait 351 habitants. La commune a conscience de ne pas disposer d'équipements structurants (telle une école) et souhaite simplement maintenir un rythme modéré de construction sans porter atteinte à la configuration historique de son bourg.

Au cœur du Pays de Gâtine, Lageon se situe dans un paysage dominé par le bocage et le pâturage mais à proximité du paysage de transition vers la plaine du Thouarsais. L'élevage reste la principale activité agricole sur la commune. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2015. La partie étroite du lac du Cébron se trouve sur cette commune qui est concernée par les trois niveaux des périmètres de protection rapprochée destinés à préserver la qualité de l'eau à l'approche de la prise d'eau.

Le document fait référence et intègre le SRCE et la TVB du SCoT.

L'assainissement est collectif dans le bourg. La construction d'une nouvelle station d'épuration est en cours d'instruction.

Le diagnostic des secteurs urbanisés est très bien détaillé, qu'il s'agisse du bourg ou des hameaux avec l'identification des activités agricoles, des zones humides, du bâti récent et des activités économiques...

Les parties du diagnostic sur le paysage et le patrimoine de la commune sont très illustrées et nous offrent une vision précise de la commune.

La population de la commune a augmenté entre 1990 et 2010 mais elle connaît une légère baisse depuis cette date, un ralentissement de son attractivité malgré un taux de natalité positif. La commune présente une pyramide des âges faisant apparaître une faible proportion des plus de 60 ans.

Concernant l'occupation du sol, 97 % de la commune est composé de territoires agricoles et 10 exploitations ont leur siège sur la commune. Chacune de ces exploitations fait l'objet d'une présentation détaillée qui propose également une projection sur l'avenir de ces activités.

Le parc de logement comptait 176 logements en 2014 (168 en 2009) dont 148 résidences principales. Le taux de logements vacants est important (15%) il est notamment lié à de nombreux logements donnant directement sur la Route départementale connaissant un trafic routier important.

Entre 2006 et 2015 la commune a enregistré 8 permis de construire (1,5 ha) dont 6 maisons dans le bourg. Il n'y a pas eu de dépôt de permis de construire depuis 2013.

Evolution urbaine :

La commune envisage la viabilisation d'un lotissement communal de 8 lots en cœur du bourg qui est dans l'attente de la construction de la nouvelle station d'épuration.

La carte communale fait référence au SCoT pour estimer le potentiel de terrains constructibles. Le SCoT donne un objectif de 1150 m² de terrain constructible par logement. La carte communale se rapproche davantage du niveau 5 de l'armature du SCoT et se base sur une moyenne de 10 logements par hectare.

L'estimation des besoins se situe entre 2,3 ha (estimation basée sur une croissance démographique de + 42 habitants à 10 ans : soit 18 logements + 30% de coefficient de rétention foncière) et 2,6 ha (estimation basée sur un objectif de 20 logements à 10 ans + 30% de coefficient de rétention foncière).

Le bâti vacant semble difficilement mobilisable, souvent en ruine et le long de la route départementale.

Objectifs de l'élaboration du document

- La préservation de l'activité agricole
- La préservation des espaces naturels et des milieux agraires ayant un intérêt paysager, écologique et patrimonial
- Le confortement prioritaire du bourg de Lageon afin de permettre le renouvellement de sa population et le maintien de ses équipements publics (réseaux, services publics).
- Le classement en zone « U » de deux hameaux isolés afin de faciliter les constructions annexes.

La zone constructible est donc limitée au bourg de Lageon. Elle comprend le projet de lotissement qui se situe dans l'enveloppe urbaine (8 lots sur 7720 m²). 2,38 ha de surfaces constructibles sont identifiés sur la commune dont 1,99 ha mobilisables (rétention foncière : jardin de 2561 m² et parcelle enclavée de 1324 m²). Les surfaces en extension représentent 0,58 ha. L'effort de densification est nettement supérieur aux objectifs du SCoT.

Cette enveloppe comprend également l'aire de jeux et de loisirs ainsi que le cimetière.

Le découpage précis des deux hameaux constructibles limite la construction à des annexes agricoles.

2. La compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCoT :

Pour rappel, le SCoT s'adresse davantage au Plans Locaux d'Urbanisme. La recommandation n°3 du Document d'Orientations et d'Objectifs classe les cartes communales en dehors de la hiérarchie de l'armature à 5 niveaux et fixe un objectif de 1150 m² de terrains constructibles par logement. Par rapport à cette recommandation, avec un objectif de 20 logements sur 1,99 ha la carte communale est compatible avec le SCoT. Le SCoT offre également la possibilité, sous réserve de justification, de retenir un ratio de 30 % de coefficient de rétention foncière lorsque le potentiel d'urbanisation est inférieur à 2 ha.

La carte communale de Lageon limite strictement les constructions pour l'habitat au secteur du bourg et les interdits en secteurs agricoles ou naturels. L'inventaire des zones humides est intégré à la carte communale et aucun secteur identifié comme humide n'est rendu constructible. Le document intègre à la Trame Verte et Bleue du SCoT et le développement de la commune n'entre pas en conflit avec les composantes de la TVB.

La carte communale fait référence à la construction d'une nouvelle station d'épuration qui est nécessaire à la concrétisation du projet de lotissement communal. Ce projet de lotissement permet de répondre à l'objectif de réaliser une partie des nouvelles constructions en opération collective. La carte communale ne prévoit pas de secteur constructible spécifique pour des activités économiques et intègre les activités existantes du bourg : un garage et un restaurant ainsi qu'une activité de transporteur dans le hameau du Petit Bois.

Le nombre de logements prévu semble élevé et relativement optimiste au regard du SCoT. Néanmoins, la surface proposée à l'urbanisation est cohérente avec le SCoT. Ainsi, la consommation d'espace en extension est très limitée, près de 74 % des parcelles constructibles se situent dans l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit principalement de dents creuses car très peu de secteurs ont été identifiés pour réaliser des opérations de renouvellement urbain. La carte communale définit clairement l'enveloppe urbaine actuelle permettant de distinguer les dents creuses des secteurs en extension, tous situés en continuité de l'urbanisation existante.

L'écart significatif sur le nombre de logements entre le SCoT et le projet de carte communal est à relativiser au vue de la consommation d'espace en extension qui reste plus faible que les objectifs du SCoT. Au regard de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, la carte communale de Lageon est jugée compatible au SCoT du Pays de Gâtine.

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

Vu l'article L 131-4 du Code de l'urbanisme,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Syndicat Mixte du Pays de Gâtine approuvé le 5 octobre 2015,
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lageon en date du 24 mars 2016, prescrivant l'élaboration d'une carte communale et vu le présent document,
Vu la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et Carte communale » par la Communauté de communes Parthenay-Gâtine au 1^{er} janvier 2018.

Sur proposition de la commission urbanisme, ayant étudié le projet lors de sa réunion du 07 juin 2017, puis lors d'échanges écrits sur le projet définitif envoyé en janvier 2018.

Les membres du Bureau Syndical :

- émettent un avis favorable sans réserve sur le projet de carte communale de Lageon ;
- et autorisent 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