

# Extrait de délibération

Identifiant  
2024-03-03

## Bureau syndical

11 mars 2024 – Parthenay

L'An Deux Mille Vingt-quatre le lundi onze mars à 18 heures, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Didier Gaillard.

Date de la convocation :	5 mars 2024	Pouvoirs :	0
Nombre de délégués en exercice :	11	Absents, excusés :	4
Présents :	7	Votants :	7

	Présents	Excusés	Absents
Président :	GAILLARD Didier		
Vice- Présidents :	BIRONNEAU Pascal, BRESCIA Nathalie	RIMBEAU Jean-Pierre,	
Membres :	AYRAULT Bérengère, BIRE Ludovic, CHAUSSERAY Francine, SAUZE Magalie	BOUCHER Hervé-Loïc, BACLE Jérôme NOLOT Monique,	

**Vu** la délibération du 5 octobre 2015 du Pays de Gâtine approuvant le Schéma de Cohérence Territorial,

**Vu** la délibération du 20 septembre 2021 du PETR du Pays de Gâtine actant l'évaluation intermédiaire de la mise en œuvre du SCoT et son maintien,

**Vu** le dossier de Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine arrêté par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2023 et reçu par le PETR le 30 janvier 2024,

**Considérant** l'élaboration actuelle du PLUi de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine, et le travail en cours de construction visant à disposer d'une connaissance fine du gisement foncier sur le territoire ;

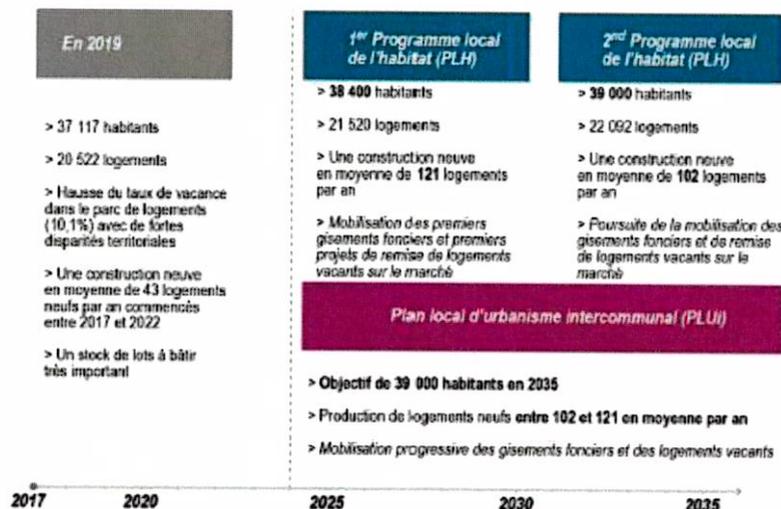
Le Pays de Gâtine a été sollicité le 30 janvier 2024 pour émettre un avis sur le PLH de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine dans un délai de 2 mois soit avant le 30 mars 2024.

Dans ce cadre le dossier de PLH a été étudié selon les orientations du SCoT en matière d'habitat.

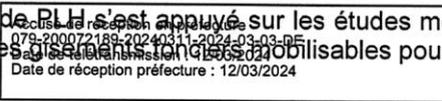
Le projet de PLH est établi pour une durée de 6 ans soit pour la période 2024-2029. Les besoins en logements ont été étudié au regard des années précédentes (43 logements neufs par an commencés sur la période 2017-2022).

Le projet de PLH prévoit, pour les 6 prochaines années (2024-2029), la mise sur le marché de 724 logements **soit 121 logements/an**. Cette analyse se base sur une projection démographique modérée de 0,4%/an (contre une projection en 2015 pour le SCoT de 0,6%/an).

Pour la communauté de communes de Parthenay-Gâtine, le SCoT prévoyait la mise sur le marché de 2 191 logements à 12 ans (206-2028) soit **182 logements/an**. Le PLH, avec la réévaluation de ses besoins prévoit quant à lui la mise sur le marché de 724 logements sur les 6 années du projet, soit **121 logements/an**.



Afin de répondre à ces objectifs, le projet de PLH s'est appuyé sur les études menées dans le cadre de l'élaboration actuelle du PLUi, qui a permis d'identifier les gisements fonciers mobilisables pour répondre à ces besoins identifiés.



**Au-delà des besoins en logement au regard de l'évolution de la population, le diagnostic fait ressortir 6 enjeux pour ce premier PLH :**

- Le développement d'une politique de logement, d'équipement et de services favorable à l'attractivité de Parthenay-Gâtine
- Le développement d'une offre de logements qui répond mieux aux besoins des ménages
- Le développement de formes urbaines permettant de concilier les objectifs de densité, l'insertion dans le cadre bâti existant, et les besoins variés des ménages
- L'adaptation du parc de logements à l'évolution du profil des ménages (vieillessement de la population et diminution de la taille des ménages)
- La rénovation, le renouvellement du parc existant et la mobilisation du foncier en centre-ville ou centre-bourg
- La coordination des acteurs sociaux et du logements dans la réponse aux besoins des publics spécifiques, précaires et aux jeunes

**Ces enjeux sont retranscrits à travers 4 orientations :**

- Orientation 1 : Développer une offre de logement pour mieux répondre aux besoins des ménages présents et à venir
- Orientation 2 : conforter l'attractivité des centres en améliorant le parc de logements existants
- Orientation 3 : Favoriser une meilleure coordination des acteurs sociaux et de l'habitat pour les besoins des publics spécifiques
- Orientation 4 : Suivre et mettre en œuvre la politique de l'habitat et le partenariat avec les acteurs

Il ressort notamment de ce travail :

- La volonté de renforcer l'armature urbaine : Le projet de PLH répartit les objectifs de production de logements à court terme (temporalité de 6 ans) mais également au regard des objectifs à plus long terme du PLUi en prenant en compte l'armature territoriale définie dans le SCoT du Pays de Gâtine et de l'accessibilité aux services du territoire
- L'identification du foncier mobilisable en renouvellement urbain pour la création de logements (avec un potentiel important de logements pouvant être construits au sein de lots à bâtir dans les lotissements existants, la mobilisation de logements vacants, ...)
- Une analyse des besoins en extension pour répondre aux enjeux de construction future de ces logements au regard des travaux réalisés dans le PLUi
- La recherche de densification dans le renouvellement urbain avec une partie importante des logements à créer seront réalisés au sein d'opérations d'ensemble

### Conclusion :

Le Projet Local de l'Habitat (PLH) pour la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine semble cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Gâtine en termes de renforcement de l'armature urbaine, de densification et de renouvellement urbain. Les objectifs de production de logements sont notamment répartis selon les différentes polarités définies dans le SCoT, avec une priorité donnée au renforcement de la polarité de Parthenay. Le PLH prévoit également une grande part des logements à créer en renouvellement urbain, dépassant les objectifs fixés par le SCoT.

Le SCoT du Pays de Gâtine émet un avis favorable au projet de PLH considérant :

- L'importance du travail effectué pour la réalisation de ce premier PLH en lien avec le Projet de PLUi en cours d'élaboration ;
- Les efforts fait pour mobiliser le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes avec une forte **mobilisation au sein des lots à bâtir restant à commercialiser** et une projection à moyen-long terme (2<sup>nd</sup> PLH et PLUi) permettant un travail approfondi sur le foncier mobilisable pour la mise sur le marché de nouveaux logements de logements

Accusé de réception en préfecture  
079-200072189-20240311-2024-03-03-DE  
Date de télétransmission : 12/03/2024  
Date de réception préfecture : 12/03/2024

Réserves pouvant être émises :

- Justification des efforts de densification au regard de la temporalité du PLUi et justification des choix au regard des enjeux en lien avec la Trame Verte et Bleue ;
- Attention particulière dans la qualité des aménagements et la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) rédigées au sein du PLUi : Si le projet de PLH prévoit la mobilisation de 64,3 ha en renouvellement urbain au sein d'orientations d'aménagement, soit un effort considérable pour la remobilisation du bâti au sein des enveloppes existantes, 306 logements seront créés en extension. Conformément aux prescriptions du SCoT, un travail de qualité d'aménagement sera à rechercher pour ces espaces.

**Les membres du Bureau Syndical émettent un avis favorable au PLH de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine.**

Fait à Parthenay, les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme

Didier GAILLARD  
Président,

