



# Extrait de délibération

**Bureau syndical  
16 décembre 2019 – Parthenay**

Identifiant  
2019-12-10

L'An Deux Mille Dix Neuf le lundi seize décembre à 17 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 :	12 décembre 2019	Pouvoirs :	0
Nombre de délégués en exercice :	9	Absents, excusés :	2
Présents :	7	Votants :	7

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

## Avis sur les projets de Plui arrêté de Gâtine-Autize

### 1. Présentation

La communauté de communes du Val de Gâtine se situe au Sud-Ouest du Pays de Gâtine. Elle est composée de 31 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Anciennement, le territoire de Val de Gâtine était découpé en 3 communautés de communes : la communauté de communes de Gâtine-Autize, la communauté de communes du Val d'Egray et la communauté de communes Pays Sud-Gâtine. Suite au transfert de la compétence en urbanisme de l'ensemble des communes vers la communauté de communes du Val de Gâtine, celle-ci est compétente depuis le premier janvier 2017 pour la réalisation des documents d'urbanisme intercommunaux.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Sud Gâtine a été approuvé en 2015. Les ex-communautés de communes du Val d'Egray et de Gâtine-Autize ont prescrit leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal respectivement les 15 décembre 2015 et 16 décembre 2015. La communauté de communes Val de Gâtine a arrêté les projets des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) du Val d'Egray et de Gâtine-Autize lors du conseil communautaire du 24 septembre 2019.

### Eléments du diagnostic :

#### Evolution démographique :

Le territoire de l'ex-communauté de communes de Gâtine-Autize est composé de 12 communes, en 2013, il comptait 9 491 habitants. Entre 1999 et 2013 la croissance de la population s'est accélérée au Sud du territoire avec l'influence de Niort. La croissance démographique des dernières années présente une variation annuelle de 0,7%. Le territoire de l'ex-communauté de communes du Val d'Egray est composé de 8 communes, en 2013, il comptait 5 141 habitants et 2 179 logements. Entre 1999 et 2013, le rythme de croissance est important sur ce territoire (+20%), cette croissance est également liée à l'influence de Niort. La croissance démographique des dernières années présente une variation de 0,9% par an.

Le nombre de logements en 2013 s'élevait à 4 330 logements, dont 441 logements vacants.

## Agriculture :

L'agriculture est une activité présente sur le territoire tant en termes d'activité économique que de paysage. Cette activité s'organise autour de grandes cultures au Sud du territoire avec une diversification entre culture et élevage en progressant vers le Nord. La tendance sur la période 2000-2010 est à la diminution du nombre d'exploitations mais une augmentation de leur taille. Sur le territoire de Gâtine-Autize, les communes accueillent en moyenne entre 25 et 30 exploitations et sur le territoire de Val d'Egray la moyenne est de 15 à 20 exploitations par communes.

## Activités économiques :

L'activité commerciale est caractérisée par un tissu de commerces de proximité bien que l'offre sur les territoires soit principalement concentrée sur Coulonges et sur Champdeniers avec la présence dans ces zones de centralité de Super U.

Le tissu économique est marqué par la présence d'entreprises pourvoyeuses d'emploi, principalement dans le secteur agro-alimentaire et plus récemment dans le tertiaire. L'économie locale est diversifiée avec également une part importante des secteurs de l'industrie et de la construction.

## Espaces naturels et biodiversité :

Les ex-communautés de communes sont marquées par la présence de plusieurs éléments caractéristiques de l'environnement et de la biodiversité, notamment avec de grands espaces Natura 2000 et plusieurs ZNIEFF de Type I et II (plaine de Niort, Vallée de l'Autize, Vallée du Thouet, Bois Pichenin, bois de la boucherie,...) mais également, localement, de fortes densités de haies et de zones humides.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Les PADD des PLUi de Gâtine-Autize et de Val d'Egray s'articulent autour de 4 axes déclinés selon plusieurs orientations :

- **Axe 1 : accueillir de nouvelles populations et développer une offre de logement en harmonie avec l'identité rurale du territoire**

S'appuyer sur l'armature multipolaire, s'engager dans une politique de croissance volontariste (0,75% par an pour Gâtine Autize et 1% par an pour Val d'Egray), proposer une stratégie résidentielle adaptée, promouvoir un développement respectueux du socle agro-naturel et forestier.

- **Axe 2 : Placer les préoccupations environnementales au cœur d'un projet de territoire résolument tourné vers l'avenir**

Protéger les trames vertes et bleues (TVB) et veiller à une gestion adaptée de ces milieux, préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques, faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources, gagner en résilience pour limiter l'exposition aux risques et nuisances.

- **Axe 3 : Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers la valorisation des activités industrielles, artisanales, touristiques et agricoles**

Développer les zones d'activités de l'Avenir à Coulonges sur Gâtine-Autize et Monplaisir sur Val d'Egray, accompagner les entreprises locales, œuvrer à l'amélioration de l'appareil commercial, considérer la ressource économique agricole et assurer de véritables perspectives aux exploitations, impulser une économie touristique locale.

- **Axe 4 : Favoriser le « bien vivre à la campagne » par l'intermédiaire d'un maillage en équipement et services complété et d'une mobilité facilitée**

Revitaliser les centres-bourgs et communes, maintenir et adapter le réseau d'équipements et de services, veiller au maintien et à la fluidification de l'accessibilité, promouvoir un système de déplacement vertueux

## **2. Analyse de la compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCOT**

### **Un développement à vocation d'habitat maîtrisé :**

Pour répondre aux objectifs de croissance démographique projetés à l'horizon 2028 (0,75% par an pour Gâtine-Autize et 1% par an pour Val d'Egray), en prenant en compte l'attractivité du Sud du territoire due à la proximité de l'agglomération Niortaise, le projet prévoit l'adaptation des polarités urbaines du SCoT en rehaussant de ces polarités sur plusieurs communes (Saint Pompain, Ardin, Saint Maixent et Faye/Ardin pour Gâtine-Autize et Sainte-Ouëne, Surin, Saint-Christophe et Cours pour Val d'Egray), impliquant une hausse des niveaux de densité de logements appliqués sur ces communes, avec des parcelles moyennes par unité de logements moins importantes.

Les anciennes communautés de communes définissent un besoin en logement s'élevant respectivement à 581 nouveaux logements à créer d'ici 2028 pour Gâtine Autize et 400 nouveaux logements à créer sur Val d'Egray, répartis selon les niveaux de polarités définis par le projet.

L'armature urbaine définie s'appuie sur les bourgs des 20 communes, les bourgs secondaires (espaces bâtis et attractifs et dynamiques de plus de 20 habitants) et les hameaux contigus attenants aux bourgs. Au sein de ces espaces urbanisés, un potentiel de densification est identifié. Ce potentiel s'élève à 292 logements pour le territoire de Val de Gâtine (soit 55% des besoins en logements) et 153 logements pour le territoire de Val d'Egray (soit 41% des besoins en logements).

Les besoins en extension pour l'habitat sont alors de 201 logements (dont 41 coups partis d'un total de 4ha) sur Gâtine-Autize et 217 logements (dont 49 coups partis de 5,9ha) sur le territoire de Val d'Egray.

L'enveloppe globale pour les extensions à vocation de l'habitat sur la période 2016-2028 s'élève donc à 23,8 ha pour Gâtine-Autize et 22,9 ha pour Val d'Egray contre respectivement 47ha et 34ha prévus par le SCoT.

Les objectifs de réalisation de logements au sein d'opération d'ensemble s'élèvent à 43% sur Gâtine-Autize et 42% sur Val d'Egray, les objectifs définis par le SCoT se situent entre 40% et 70% de logements à réaliser au sein d'opération d'ensemble. La non-atteinte de ces objectifs est justifiée par la mobilisation d'un grand nombre de petites dents creuses (1 à 2 logements) ne pouvant accueillir des opérations d'ensemble.

En matière d'habitat, les zonages des PLUi apparaissent conformes aux orientations du SCoT. Beaucoup de zones constructibles non pertinentes dans les anciens documents d'urbanisme sont transformées en zones agricoles et naturelles. Les objectifs de densification ont été priorisés permettant de réduire les extensions et ainsi de limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels. L'adaptation de l'armature du SCoT permet de répondre au contexte territorial notamment de l'attractivité des territoires communaux tournés vers l'agglomération de Niort.

### **La préservation et protection des ressources naturelles :**

Le PADD vise précisément la protection des ressources du territoire dans son Axe 2. La justification des choix du zonage vient renforcer cet objectif par le choix d'un zonage A et N mais également un zonage Ap et Np.

La mise en place d'un zonage indicé sur les espaces à fort enjeux sur les périmètres des sites Natura 2000, des ZNIEFF, des prairies permanentes, permet d'appliquer des dispositions spécifiques pour la préservation de ces espaces réservoirs de biodiversité ou corridors.

Le règlement graphique identifie également plusieurs éléments afin de permettre leur préservation (haies, zones humides, arbres et alignements d'arbre, espaces boisés, espaces verts participant à la TVB) et leur protection au titre du code de l'urbanisme.

Plusieurs espaces entrent en conflit avec la trame verte et bleue. La première justification de ces espaces d'extension entrant en conflits avec ces espaces à enjeux est la présence de réservoirs de biodiversité sur la quasi globalité du territoire de plusieurs communes, notamment Saint-Pompain, Faye sur Ardin. Pour chacun des espaces d'extension entrant en conflit avec la trame verte et bleu, des dispositions spécifiques sont intégrées dans les OAP afin de réduire le plus possible leur dégradation. Seulement, ces mesures apparaissent comme étant incitatives, le projet ne prévoit pas de mesures de compensation, notamment pour des projets d'échelle intercommunale pouvant avoir un impact significatif sur ces espaces.

Les projets considérés sont :

- la réalisation d'un équipement (salle des fêtes) en zone Natura 2000 à Béceleuf ;
- l'implantation d'un site de proximité pour l'accueil d'une petite activité commerciale à Béceleuf ;

La non réglementation de l'emprise au sol du STECAL en lien avec l'air d'autoroute sur la commune de Faye/Ardin, zone entièrement en Nature 2000 est susceptible de porter atteinte à cet espace naturel.

### **Développement économique :**

En termes de développement économique, les extensions sont principalement concentrées sur les pôles stratégiques identifiés à l'armature économique du SCoT (ZA de l'Avenir à Coulonges représentant 55% des extensions AUx pour Gâtine-Autize et ZA de Monplaisir représentant 23% des extensions pour Val d'Egray) et pour le développement d'entreprises déjà existantes sur les territoires. La création de plusieurs sites de proximité est prévue par le projet afin de renforcer les communes les accueillant (Beceleuf, Faye/Ardin, Le Busseau, Surin, Saint-Christophe sur Roc).

Les prescriptions du SCoT en matière de développement commercial s'appuient sur une armature définissant les localisations préférentielles des commerces, notamment pour les équipements de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente soit dans les centralités urbaines principales (de Coulonges sur l'Autize et de Champdeniers tel que défini dans le DAC), soit dans les ZACOM. Il exclut l'implantation de commerces inférieurs à 300m<sup>2</sup> de surface de vente (prescriptions 25 et 28) hors des centres bourgs.

Les zones AUx comprennent les extensions « à vocation principale d'activité économique destinées à accueillir majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et des services » et comprennent ainsi à la fois les zones d'activités économiques et les zones d'activité commerciales.

Le projet ne définit pas de règles de surfaces minimales en ZACOM, justifiant les choix par l'absence de projets à ce jour de moins de 300<sup>2</sup> en dehors des ZACOM de Coulonges et de Champdeniers, prévoyant seulement l'installation de petits commerces dans les sites de proximité de Beceleuf, Le Busseau, Surin.

Néanmoins, il conforte la centralité commerciale de la zone de l'Avenir en permettant d'importantes extensions de la zone. Le rayonnement de la zone, dont la localisation est stratégique (proximité de l'autoroute et de l'agglomération Niortaise), sera renforcé.

Aucune extension commerciale prévoyant la réalisation d'une activité commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> n'est prévue en dehors de la zone de l'Avenir de Coulonges-sur-l'Autize. Le zonage prévoit uniquement la réalisation de deux petits pôles de proximité à Béceleuf et au Busseau avec un petit commerce chacun.

Source : PLUi Gâtine Autize, Justification des choix, p203

### CHAPITRE 3 – Le Document d'Aménagement Commercial

Au sein du PLUi, la localisation préférentielle de l'implantation commerciale située à l'Ouest du centre-bourg de Champdeniers n'a pas été privilégiée en raison de l'existence au préalable d'un petit pôle commercial à conforter, à l'Est du bourg, où se localise déjà l'entreprise SUPER U et plusieurs commerces de proximité.

Aucune extension commerciale prévoyant la réalisation d'une activité de vente de plus de 300 m<sup>2</sup> n'est prévue en dehors de ce pôle commercial. Le zonage prévoit uniquement la réalisation d'un site de proximité à Surin avec un petit commerce.

Source : PLUi Val d'Egray, Justification des choix, p 178

Si le projet prévoit bien la possibilité d'installer des commerces dans les centre-bourgs et hameaux constructibles, ces dispositions pourraient entrer en conflit avec la prescription du SCoT visant à favoriser l'installation de commerces dans les centres-bourgs, dans les centralités urbaines et ZACOM. Il est relevé que cela peut être une erreur du bureau d'étude au regard de la localisation de ces sites de proximités n'ayant pas vocation à accueillir des commerces mais pouvant alors créer une insécurité face aux éventuels projets futurs.

Les extensions AUx globales s'élèvent à 27,2ha (dont 1,4 ha de coups partis) pour Gâtine-Autize et à 8,9ha pour Val d'Egray (dont 0,4 ha de coups partis). L'enveloppe prévue SCoT pour le développement économique s'élève à 18,72 ha (dont 6,4 ha de « grands projets ») pour Gâtine Autize et 7,04 ha pour Val d'Egray.

Ces consommations d'espaces a vocation économique sont supérieurs aux enveloppes définies par le SCoT de respectivement + 45% pour Gâtine-Autize et + 26% pour Val d'Egray.

### La prise en compte de l'activité agricole :

Les espaces agricoles sont classés en A (terres exploitées, sièges d'exploitation, hameaux et constructions isolées) et Ap (espaces de biodiversité, zones Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II) dans lesquels les constructions sont limitées.

Les extensions des constructions dans les secteurs agricoles et naturels sont limitées, la localisation des bâtiments pouvant changer de destination et les constructions nouvelles sont restreintes et soumises à conditions (les nouvelles habitations doivent être liées à l'activité agricole et nécessiter une présence permanente) et sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.

Le projet identifie plusieurs bâtiments pouvant changer de destination (564 bâtiments sur Gâtine-Autize et 499 bâtiments sur Val d'Egray).

En zone A, le projet prévoit la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol d'une surface maximale de 20m<sup>2</sup>, sans conditions de distance liées aux bâtiments et habitations.

### 3. Avis du PETR 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 Pays de Gâtine approuvé le 5 octobre 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire du Val de Gâtine en date du 24 septembre 2019, arrêtant les projets de Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux et vu les présents documents,

Les membres du Bureau notent l'effort significatif réalisé en termes de densification et de renouvellement urbain, afin de limiter les nouvelles consommations d'espace pour l'habitat, permettant de réduire la consommation d'espace globale (espaces à vocation d'habitat et espaces économiques) de 22% par rapport aux enveloppes globales définies par le SCoT pour chacune des ex-communautés de communes ;

Madame Francine CHAUSSERAY et Messieurs Jean-Pierre RIMBEAU et Pascal OLIVIER n'ont pas participé au vote de cette délibération,

**Les membres du Bureau syndical décident :**

D'émettre un avis favorable sur les PLUi de Gâtine-Autize et de Val d'Egay, sous réserve :

- de mieux justifier les besoins nécessaires au développement économique et de création de sites de proximité en dehors de grandes zones d'Activités, des centralités de Coulonges et de Champdeniers et de justifier leur localisation par rapport à l'armature des polarités urbaines définies (Beceleuf et Le Busseau étant des communes rurales).

Il apparaît nécessaire de rappeler que l'enveloppe de 100 ha définie par le SCoT pour les espaces économiques s'applique à l'ensemble des communautés de communes, dont certaines n'ont pas encore réalisé leur plan local d'urbanisme ;

- de mettre en place d'un zonage indicé à l'intérieur des zones d'extension économique AUx afin de bien définir la vocation de certains espaces (les sites de proximité notamment, ne pouvant, au regard du SCoT avoir une vocation commerciale) et de rappeler l'impossibilité, dans les ZACOM de construire des commerces inférieurs à 300m<sup>2</sup>. Ainsi, le projet assurera la réponse aux objectifs de maintien des commerces dans les centres-bourgs prévus par le SCoT et répondant à l'axe 3 des PADD.
- de mieux justifier des extensions en Natura 2000, notamment sur la commune de Beceleuf et l'inscription de mesures compensatoires prescriptives et non incitative en cas d'impossibilité justifiée de réaliser ces extensions sur d'autres sites ;
- d'interdire la réalisation de panneaux photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles en dehors de friches urbaines et des sites et sols pollués, le règlement autorisant leur installation.

**Le Bureau du PETR, après en avoir délibéré,  
Adopte cette délibération,**

**Autorise 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



