



Extrait de délibération

Identifiant
2019-06-02

Bureau syndical 3 juin 2019 – Parthenay

L'An Deux Mille Dix Neuf le lundi trois 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 :	29 mai 2019	Pouvoirs :	0
Nombre de délégués en exercice :	9	Absents, excusés :	0
Présents :	9	Votants :	9

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

Avis sur le projet de Plu arrêté de La Ferrière en Parthenay

1. Présentation

La commune de la Ferrière en Parthenay se situe à l'extrémité Est du Pays de Gâtine, elle est traversée par la RN 149 reliant Parthenay à Poitiers. La commune est couverte par un PLU depuis 2003. Le Conseil Communautaire a prescrit la révision de ce PLU par la décision du 22 juillet 2015. Un premier projet a été arrêté par délibération du 20 décembre 2017. Suite au transfert de la compétence en urbanisme à la Communauté de Commune de Parthenay-Gâtine au premier janvier 2018, le projet a été modifié et un nouveau projet a été arrêté le 7 mars 2019.

Eléments du diagnostic :

Evolution démographique : En 2013, 815 habitants recensés sur la commune. La population augmente depuis 1992 alors qu'elle connaissait une baisse depuis les années 1968. (+ 140 habitants en environ 20 ans et hausse de 12% entre 1990 et 1999). La commune prévoit une hausse plus importante dans les prochaines années (+23%) jusqu'à atteindre environ 1010 habitants en 2030 et nécessité de construire 79 nouveaux logements.

Organisation de l'habitat : une croissance du parc de logement a été constatée en conséquence du desserrement des ménages et de la légère croissance démographique. La production de logements est en moyenne de 3 logements par an entre 1968 et 2014. Le nombre de logements vacants croît depuis 1999, environ 30% des logements vacants le sont depuis plus de 10 ans. En 2013 on dénombre 44 logements vacants.

Agriculture : 23 exploitations agricoles en 2010, 20 exploitants ayant des bâtiments sur la commune ont été identifiés. Leur exercice se couple le plus souvent élevage et culture céréalière. Le constat est celui d'une réduction du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 avec une baisse de -46%.

Activités économiques : Petits commerces et services de proximité majoritairement dans le centre bourg, le long de la RN 149. Une zone d'activité existante, « Les Usages » à vocation d'accueillir des PME artisanales, commerciales et de service (agrandissement prévu le long de la RN 149 dans OAP).

Commune de Niveau 4 dans l'armature urbaine du SCoT (mini-pôle), ne fait pas parti des pôles économiques stratégiques ou d'équilibre identifiés dans le SCoT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PADD du PLU de la Ferrière s'articule autour de neuf orientations :

- **O1 : atteindre environ 1 000 habitants en 2030**

Le PLU prévoit la création de 80 nouveaux logements et réappropriation d'une quinzaine de logements vacants permettant la croissance de 200 habitants d'ici 2030 en s'appuyant sur une croissance annuelle de la population de 1.27 %.

Prévisions du SCoT : nécessité de création de 39 logements (Pôle de niveaux 4 dans l'armature du SCoT, prévision de création de 650 logements répartis entre 13 communes)

- **O2 : centrer le développement résidentiel dans le bourg**

Utilisation du potentiel foncier disponible avec la définition d'OAP, diversifier l'offre de logement, favoriser la mixité intergénérationnelle, la réoccupation des logements vacants (16 logements) pour passer de 11% à 6% de vacance pour accueillir les populations nouvelles dans le bourg.

- **O3 : préserver la dynamique commerciale au cœur de bourg**

En s'appuyant sur le passage de la RN 149, favoriser le maintien d'une dynamique en centre bourg en s'appuyant sur la place de l'église et la requalification de la friche urbaine (nouveaux espaces publics et mobilité douce).

- **O4 : favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole,**

Préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles isolés de tout changement de destination à proximité immédiate pouvant gêner leur évolution ;

- **O5 : conforter la zone d'activité des Usages.**

Favoriser le développement de la zone d'activité des Usages en s'appuyant sur le Schéma de Développement des Zones d'Activités Economiques 2014-2020 de la Communauté de Commune Parthenay-Gâtine.

- **O6 : conforter l'offre des équipements**

A travers la réhabilitation des friches du bourg, conforter le stade, projeter la réalisation d'une résidence senior, créer un espace public. Rendre accessibles les abords de la Vendelogne, éviter la dispersion de l'habitat et favoriser la mutualisation des espaces communaux.

- **O7 : améliorer et sécuriser les déplacements dans le bourg**

Profiter de la réhabilitation des friches du bourg pour améliorer le cheminement doux vers la place de l'église (depuis le pôle scolaire et lotissement), sécuriser les voies ;

- **O9 : préserver les espaces naturels remarquables**

Préserver les corridors écologiques et réservoirs de la Vendelogne et du Magot, le maillage bocager, les boisements, la zone humide du bourg (urbanisable dans l'ancien PLU).

2. Compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCOT

Dispositions compatibles :

- Les espaces agricoles sont protégés du mitage, par la limitation de l'extension des constructions, la localisation des bâtiments pouvant changer de destination et les constructions nouvelles sont restreintes et soumises à conditions permettant de ne pas gêner l'activité agricole ;
- Les STECAL se limitent aux aménagements nécessaires aux services publics et ne pouvant pas se situer dans l'enveloppe urbaine du fait des nuisances qu'ils peuvent générer (entreprises de produits toxiques, station d'épuration, cimetière) ;
- L'urbanisation future respecte la limitation de la consommation d'espace en se concentrant sur la densification de l'enveloppe urbaine et le renouvellement urbain par l'intermédiaire des friches ;
- Les espaces de plus de 2300m² font l'objet d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Les éléments naturels, paysagers et agricoles à protéger sont identifiés graphiquement, notamment les arbres, haies et les zones humides sont protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme à l'exception de la zone humide des Usages ;
- La gestion des eaux pluviales et des risques est prise en compte dans le PLU ;
- Le déploiement des réseaux de communication numérique est prévu dans le PLU, l'urbanisation ne doit pas

gèner l'aménagement numérique et le raccordement de toute nouvelle construction au réseau par la mise en place d'infrastructures suffisamment dimensionnées ;

- Les objectifs de densités définis pour les opérations d'ensemble répondent aux objectifs du SCoT avec une densité moyenne prévue de 14 logements à l'hectare ;
- Le règlement autorise l'implantation d'activités non nuisantes dans le cœur de la commune ;
- Le PLU encourage les formes urbaines compactes et prévoit que l'implantation des constructions devra favoriser les performances énergétiques ;
- Les éléments de la trame verte et bleue du Pays de Gâtine sont bien identifiés au titre du zonage (en zone N et A) ;

Dispositions suscitant des réserves :

- Le projet d'agrandissement de la Zone d'Activité des Usages n'est pas identifié comme pôle stratégique ou pôle d'équilibre dans l'armature économique du SCoT. Ainsi, le SCoT prévoit, pour la commune de la Ferrière en Parthenay la seule possibilité de disposer d'une offre de proximité. En développant 2,25 ha de zone d'activité en dehors du bourg, la commune vient consommer une partie de l'enveloppe économique de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine s'élevant à 50 ha, toute zone confondues. Sachant que la commune de Saint-Germier a déjà consommé 1,9ha et que sur l'ensemble du SCoT les surfaces prévues pour le développement de sites de proximité est de 24ha (dont 12ha pour le développement endogène et les besoins d'extension endogènes).
- Le projet d'agrandissement de la zone économique des Usages se situe sur une zone humide, la justification du choix du site paraît insuffisante au regard des enjeux et des sites potentiels étudiés. Les mesures de compensation semblent être hypothétiques et il apparaît nécessaire, pour assurer leur mise en œuvre, de classer les parcelles sur lesquelles elles doivent s'appliquer afin de les identifier et les protéger plus strictement ;
- L'OAP pour l'extension de la zone des Usages n'évite pas l'urbanisation linéaire ;
- Dans le règlement, en zone naturelle, le tableau des destinations et sous destinations autorise la construction de logements ;
- Si l'interdiction de l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle, en dehors des friches est bien rappelée dans le rapport de présentation, cette interdiction est manquante dans le règlement écrit et certaines dispositions portent à confusion sur ce point, notamment dans les dispositions générales technique et d'énergies renouvelables communes à toutes les zones ;
- Dans le règlement des zones agricoles, concernant les unités de vente directe, deux dispositions différentes semblent énoncer la même règle concernant la localisation des unités de vente par rapport aux bâtiments à vocation agricole, portant une fois cette localisation à 100 m et une autre fois à 200 m ;
- Le nombre de logements prévu est supérieur aux prévisions du SCoT, l'estimation de la croissance démographique semble légèrement surévaluée, ce qui entraîne une évaluation du nombre de nouveaux logements nécessaire importante. Mais l'étude des disponibilités foncière révèle que l'ensemble de ces nouveaux logements seront construits dans l'enveloppe urbaine existante, malgré l'application d'un taux de rétention foncière élevé (33%) ;
- Les haies et arbres, alignements d'arbres et les zones humides sont protégées au titre le L151-23 du code de l'urbanisme, il conviendrait de prévoir des mesures de compensation en cas d'atteinte à ces éléments naturels, agricoles et paysagers identifiés ;
- Les zones humides d'enjeux forts et très forts sont classées en zone naturelle à l'exception de deux zones au Nord Est de la commune qui se trouvent en zone agricole ;
- Le règlement autorise, en zones humides les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, en prévoyant la mise en place de mesures de compensation en cas d'atteinte à ces zones. Il est important de rappeler que le SCoT préconise l'application du principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser), en donnant une priorité à l'évitement et de prévoir des mesures de réduction et de compensation que si l'évitement est impossible ;
- La requalification du centre bourg et notamment de la place de l'église pourrait être l'occasion de prévoir la valorisation de l'aire de covoiturage qui semble exister sur cet espace de manière informelle ;

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 de Parthenay-Gâtine en date du 7 mars 2019, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et vu le présent document,

Les membres du Bureau notent l'évolution significative de consommation d'espace par rapport aux dix dernières années et aux possibilités introduites par le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur la commune.

Ils notent également l'effort significatif réalisé en termes de densification et de renouvellement urbain, afin de limiter les nouvelles consommations d'espace pour l'habitat à la partie déjà urbanisée de la commune ;

Cependant, 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 défavorable sur le PLU de la commune de la Ferrière en Parthenay, considérant :

- Une justification insuffisante des besoins en surface économique au regard de l'armature économique de la Communauté de communes Parthenay-Gâtine, en considérant chacun des différents pôles stratégiques et pôles d'équilibres du territoire. Sachant que, le SCoT peut autoriser en dehors de ces pôles, sous réserve, la création de sites de proximité d'une superficie totale envisageable de 5ha, pour l'accueil d'activités artisanales et TPE selon les répartitions prévues dans la prescription 16 du SCoT. La commune de la Ferrière en Parthenay n'est pas identifiée comme étant une zone prioritaire dans l'armature économique du SCoT et, le projet économique de la commune ne semble pas clairement défini ;
- Un manque de justification de la nécessité de réalisation d'un espace économique sur la zone des Usages, au regard des enjeux environnementaux sous-jacents relatifs à sa localisation (notamment de la présence d'une zone humide à enjeux moyens et de la proximité de cet espace avec divers réservoirs de biodiversité à l'Ouest du territoire – corridor issu du maillage bocager, Bois du Roux) et des autres sites potentiels étudiés (notamment le site numéro 1) et des mesures de compensation semblent encore incertaines ;
- La nécessité d'interdire plus clairement et plus strictement l'implantation d'équipements photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles et naturels, en dehors des sites pollués, des friches urbaines ou industrielles dont la requalification est rendue impossible ;
- L'importance de prévoir des mesures de compensation lorsqu'il sera porté atteinte aux éléments paysagers identifiés au titre du code de l'urbanisme, notamment les haies et boisements remarquables ;
- L'opportunité de la formalisation d'une aire de covoiturage à l'échelle de la commune au vu de l'importance de la RN 149 et de la présence d'une aire de covoiturage informelle sur la place de l'église ;

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