

Département des Deux-Sèvres

**Communauté de Communes
de
VAL DE GATINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
GATINE-AUTIZE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 8 Janvier 2020 au 10 février 2020

C – Annexes

- **A1 Procès-verbal des observations recueillies pendant l'enquête**
- **A2 Mémoire en réponse de la Communauté de Communes**

Département des Deux-Sèvres

**Communauté de Communes
de
VAL DE GATINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
GATINE-AUTIZE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 8 Janvier 2020 au 10 février 2020

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

Commissaire Enquêteur: Jacques LE HAZIF

A l'issue de l'enquête publique préalable à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Gâtine-Autize et à l'adoption du périmètre délimité des abords et en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a dressé dans les huit jours après la clôture de l'enquête le présent procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet ce jour au maître d'ouvrage, la communauté de communes de VAL DE GATINE, laquelle dispose de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ces observations.

La communauté de communes de VAL DE GATINE transmettra le présent procès-verbal au Services des Monuments Historiques pour prise en compte des éléments concernant les PDA.

**FREQUENTATION DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET
NOMBRE D'OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR COMMUNE ET AU SIEGE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Mairies	Nombre d'entretiens avec le commissaire enquêteur	Observations Inscrites au registre	Lettres annexées	Courriels annexés	Total observations
Siège de la CC	15	2	0	0	2
Ardin	12	6	4	8	18
Beceleuf	6	1	2	1	4
Beugnon-Thireuil	10	0	0	1	1
Le Busseau	8	1	0	3	4
Coulonges-sur-L'Autize	37	4	5	1	10
Faye-sur-Ardin	10	5	0	0	5
Fenioux	4	4	0	0	4
Puy Hardy	2	1	0	0	1
Saint-Laurs	3	1	1	0	2
Saint-Maixent-de-Beugné	20	1	0	1	2
Saint-Pompain	10	6	3	0	9
Scillé	8	1	0	0	1
Totaux :	145	33	15	15	63

Lors de mes 14 permanences, j'ai donc reçu 145 visites de personnes venant se renseigner et s'entretenir du projet et des différentes problématiques qu'il soulève.

Les entretiens se sont déroulés dans un climat serein et respectueux, malgré les oppositions et les

mécontentements qui ont pu parfois s'exprimer.

Après un examen attentif de chaque observation, le commissaire enquêteur a dressé une grille d'analyse dans laquelle il a comptabilisé de la manière la plus exhaustive le nombre et la nature des sujets évoqués. Cette grille d'analyse est jointe en annexe.

La nature des observations émises sur un projet de PLUi justifie une réponse individuelle et nominative à chacun des requérants, excepté les **observations très nombreuses sur les éoliennes qui seront traitées par thèmes.**

Certes, la grille d'analyse fait apparaître une récurrence de certains thèmes mais une fois donnée, la réponse à d'autres personnes sur un même sujet pourra faire l'objet de renvois dans le texte.

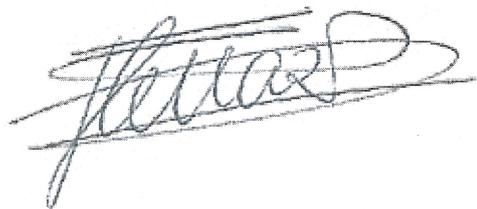
Le maître d'ouvrage ne peut évidemment pas se dispenser d'examiner dans le détail chaque observation et de traiter avec une précision particulière tel ou tel élément qui le justifierait.

Chaque requérant devra trouver une réponse à ses différentes interrogations dans l'analyse des observations qui figurera au rapport d'enquête où sera éventuellement formulée la position personnelle du commissaire enquêteur sur les éléments apportés par le Maître d'ouvrage, lequel à eu communication de l'intégralité des observations recueillies pendant l'enquête.

Le présent procès-verbal et la copie des registres d'enquête avec leurs courriers annexés sont remis au représentant du Maître d'Ouvrage lors d'une entrevue avec le commissaire enquêteur le 18 février 2020, soit dans le délai réglementaire de 8 jours suivant la clôture de l'enquête.

Le Maître d'Ouvrage devra adresser au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête dans un délai de 15 jours à compter de la remise du présent procès-verbal, soit avant le 4 mars 2020.

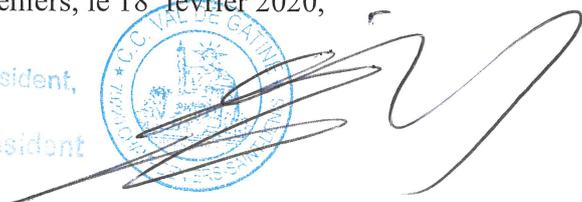
Fait à Niort, le 18 février 2020,
le commissaire enquêteur,



Reçu par le Président de la Communauté de Communes VAL DE GATINE,
A Champdeniers, le 18 février 2020,

Pour le président,

Le Vice Président



Pièces jointes :

Grille d'analyse des observations

La copie des registres d'enquête et des courriers annexés,

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GATINE-AUTIZE

GRILLE D'ANALYSE DES OBSERVATIONS

Mode de réception : R = Inscription sur le registre
 E= Reçue par courriel
 P= Reçue par courrier postal
 M= Déposée à la mairie

N° observation	ANALYSE-SYNTHESE DES OBSERVATIONS PORTEES AUX REGISTRES, COURRIERS OU COURRIELS	Mode de récep tion	Principaux thèmes dégagés
1. Registre de la COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE-AUTIZE			
1	<p>545 personnes et associations anti-éoliennes ont signé, pour la plupart, la même lettre stéréotypée signifiant leur désaccord sur le manque de prescriptions réglementaires encadrant l'implantation des éoliennes industrielles.</p> <p>Elles demandent que les implantations soient cantonnées dans des zones dédiées et identifiées, les parcs regroupant au moins 6 éoliennes pour éviter le mitage des territoires et que la distance minimale de toute habitation soit portée à 10 fois la hauteur en bout de pale.</p>	M P E	Zonage Eolien Règlement Implantation et caractéristiques des machines
2	<p>Le COMMISSAIRE ENQUETEUR demande qu'à la suite de l'examen des observations, le mémoire en réponse de la CC dresse s'il y a lieu le bilan approximatif des superficies de zone constructible, habitation d'une part, industrielle et commerciale d'autre part, pour évaluer leur évolution par rapport au projet initial.</p>	R	zonage
2. Registre de ARDIN			
1	<p>M. Luc THIBAUD propriétaire d'une maison 19B rue Jean de Saint-Goard 79160 Ardin, demande que l'installation de panneaux solaires d'aspect tuile sur toiture soit autorisée.</p>	E	Règlement
2	<p>M; et Mme CHAUVET Laurent et Florence 4, impasse des Aubarrées 79160 Ardin, demandent le classement de la parcelle D46 en zone constructible, contestant son classement au projet de PLUi en zone Np</p>	E	Zonage

	<p>au regard du risque d'inondation, de la proximité de l'Autize et de la richesse écologique.</p> <p>Cette parcelle se situant à proximité immédiate de la future station d'épuration, ils s'appuient sur l'étude d'impact et notamment d'une étude hydraulique réalisée en 2019 sur le projet qui exclut cet équipement de la zone inondable.</p>		
3	<p>Mme COUE Paulette 6, rue de Rullon, propriétaire de la parcelle AC 145 rue du Champ Clos, lieu-dit « Chambron » constate que son terrain serait classé en zone NP (en réalité Ap), alors que dans le PLU actuel, il est en zone U constructible.</p> <p>Cette personne demande le classement de sa parcelle en zone constructible vu qu'elle est desservie en eau et électricité et close de murs en pierres.</p>	R	Zonage
4	<p>M. et Mme Christian LAMBERTIN 7, rue du Chevalier Gaspard 79160 Ardin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - remarquent que le PADD ne précise pas les moyens par lesquels s'opèrera l'intensification des tissus bâtis existants (reconquête des logements vacants et anciens, nombreux dans le centre bourg) et suggère la mise en œuvre d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). - proposent un phasage de l'ouverture des zones à urbaniser proches du centre bourg (AUH et UR), non précisé dans le projet de PLUi. - plaident pour un accès unique à la zone AUH par la route de Villedé, la rue du Chevalier Gaspard étant selon eux trop étroite pour supporter en sécurité le surcroît de trafic généré par l'urbanisation future. - suggèrent des solutions d'aménagement de cheminements piétonnier entre la zone AUH ci-dessus et l'école et le centre bourg. - doutent de l'utilité d'agrandir le parking existant près de l'école qui reste pratiquement vide à longueur de temps. 	M	<p>PADD</p> <p>Phasage des zones à urbaniser</p> <p>Voirie</p>
5	<p>M. MAINARD Bertrand 13, rue du Signe Chambron 79160 Ardin, propriétaire de la parcelle 148 à Chambron, rue de la Vigne Enragée, constate son classement en zone Np et demande son rattachement à la zone UR qu'elle borde, étant desservie en voirie et en réseaux d'eau et d'électricité.</p>	R	Zonage
6	<p>M. POUSSARD Francis 7, chemin des Ouches Allant Le Chaillot 79160 Ardin, propriétaire de la parcelle F297 Le Chaillot, demande son rattachement à la zone UR (lotissement) qui la jouxte, son raccordement aux réseaux étant facilement réalisable, ainsi que le rattachement à la même zone UR des parcelles F278, 279, 281, et F916 (la Vigne à Benet) situées de l'autre côté de la route de Fenioux.</p>	R	Zonage
7	<p>M; VILLENEUVE Michel Saint Goard Ardin, habitant le logis mentionné en orange sur les parcelles 617, 830, 831, 884, constate que la zone verte qui devait séparer le lotissement voisin de sa propriété ne</p>	R	Zonage

	figure pas sur le plan du PLUi et demande son rétablissement ainsi que sa végétalisation par la commune. Il demande pour quelle raison l'espace vert prévu par le règlement du lotissement à l'arrière de sa maison pour y planter un verger d'espèces rares est passé de zone Ne en zone A.		
8	Mmes Danielle et Pierrette RENOUX 5, rue de Chatonnet 79160 Ardin, propriétaires d'un lotissement de cinq maisons, demandent son extension avec la parcelle ZB 113.	P	Zonage
9	<i>M. OSCAVE, Voir le registre de Saint-Pompain</i>		
9	M. et Mme OSCADE Raymond et Chantal 14, rue du Moulin Guilbeau Ardin, agissant au nom de leur fils OSCADE Fabien propriétaire du terrain constructible contigu au leur, mais contraint de le vendre pour raisons familiales, demande à ce que ce terrain redevienne au moins partiellement constructible, d'autant qu'il est intégré dans un groupe de maisons.	E	zonage
10	Mme Laurence DUVIVIER, conseillère immobilière Capifrance, agissant pour le compte de Mme Megan SHARKEY, demande : - l'agrandissement du secteur AL2 au nord par 1/4, voir 1/6 de la parcelle 1020 et environ la moitié de la parcelle 1021 (voir plan joint), - à défaut, le classement de ces deux parcelles en zone N.	E	zonage
11	M. HIBLOT Jean-Paul et Indivision, 25, rue Pesketer 56260 Larmor Plage, demandent que les parcelles G513-514-507-528 à Dilay commune d'Ardin soient classées en zone U et non en zone A, et que tous les bâtiments figurant sur le plan puissent faire l'objet d'un changement de destination.	E	zonage changement de destination
12	M. FAUCONNIER Valentin 28, rue du Moulin Guilbeau 79160 Ardin, demande que sa parcelle 984 passe en zone constructible, en vue de la diviser et d'en vendre une partie de 20 ares . Il demande pourquoi la parcelle 656 qui porte sa maison est classée en zone naturelle.	R	zonage
13	M. Constant FAUGER 22, route de Saint-Laurs 79160 Ardin, propriétaire des parcelles 670, 672 et 963, en zone A, demande un changement de zonage pour pouvoir réhabiliter les bâtiments existants.	P	zonage
14	Mme Laurence DUVIVIER 8, impasse du Bois Roquet 79160 Ardin, - demande que l'hyper centre du hameau de Dilay soit classé en UB - souhaite que la totalité de ses bâtiments sur les parcelles G 526 et 775 puisse faire l'objet d'un changement de destination. - conteste l'utilité d'un golf à Ardin.	E	Zonage changement de destination

15	Mme Laurence DUVIVIER 8, impasse du Bois Roquet 79160 Ardin, signale que ses parcelles 525 et 775 ne sont pas repérées sur le plan de zonage.	E	Erreur matérielle
3. Registre de BECELEUF			
1	M. et Mme Véronique et Bernard BILLET 1 rue de la Boutinière 79160 BECELEUF contestent : - le classement en zone N de leurs parcelles D21 et AC 126 exploitées en maraîchage bio, plutôt qu'en zone A. - le déclassement en zone N des parcelles AC 258 et AC 175 qui entourent leur domicile. - le déclassement en zone N des parcelles AC 162 et AC 351. - le déclassement en zone A de la parcelle AC 314. Ils se considèrent victimes d'un déclassement de leurs terrains constructibles soit 10,7 ha pour un préjudice proche de 203450 €. Ils s'estiment défavorisés par rapport à d'autres propriétaires fonciers.	P	zonage
2	M. et Mme GELE Yves et Gisèle 10, rue Fontaine des Loges à Fougère de Béceleuf, demandent que leurs parcelles 185 et 187 soient classées au moins partiellement en zone constructible.	R	zonage
3	M. et Mme BAUDOIN Bruno 1, rue de Pouzay 79160 Béceleuf, refusent le classement en zone A de leurs parcelles B 523 et B 525 qui ont été achetées en 2012 au prix du terrain constructible soit 25000 €.	P	Zonage
4	M. Pierre GONET signale la nécessité d'intervenir sur la voirie au Plet de Béceleuf (problèmes d'évacuation des eaux de pluie)	E	-
4. Registre de BEUGNON-THIREUIL			
1	M. Robert BLOCH 18, route de La Barre 79160 La Chapelle-Thireuil, exprime ses réserves sur le projet de PLUi. Il estime nécessaire de procéder au désenclavement de la commune avant de vouloir développer la population et énumère la liste des carences qui selon lui, en font un territoire peu attractif : Manque de transports en commun, de loisirs pour les jeunes, débit internet insuffisant, etc... Il avance pour preuve les quatre ou cinq parcelles du lotissement de La Bobinière qui n'ont toujours pas trouvé acquéreurs depuis 2005.	E	-
5. Registre de LE BUSSEAU			
1	Mme BRUGIERE Emeline et M. JUTEAU Jérôme 5, chemin du Gémond 79240 Le Busseau, envisagent la création d'une ferme d'animation sociale et champêtre sur leur propriété à l'adresse ci-dessus, parcelles Section C N° 146, 147, 148, 149, 151, 152, 155, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, Section E N° 113. Mme BRUGIERE déclare que son statut agricole sera en « suivi	E	règlement

	parcellaire » et demande que ce statut soit stipulé dans le PLUi zone A.		
2	M. Jacques FLORISSON la Touche-Allerit 79240 Le Busseau, envisage de réaliser un projet social pour personnes âgées, habitat inclusif alternatif à l'accueil en EPHAD comprenant notamment la construction de 7 à 8 structures de 30m2 sur la parcelle E1307 (zone A) à la Touche Allerit avec empiètement sur la parcelle 1306 (zone N).	E	zonage
3	M. Jacques FLORISSON la Touche-Allerit 79240 Le Busseau, à défaut d'obtenir l'accompagnement de l'ARS pour le projet ci-dessus concernant l'accueil de personnes âgées, demande la possibilité d'utiliser les mêmes parcelles 1306 et 1307 pour un aménagement de tourisme vert.	E	zonage
4	M. CAIL Laurent éleveur d'ovins bio à La Tutièrre 79240 Le Busseau, demande un permis de construire sur la parcelle n°820 lieu-dit Les Châteaux, pour la création d'un secteur spécifique à l'installation d'une ferme auberge avec habitation personnelle, d'un bâtiment agricole, de 5 gîtes, d'un camping et sur la parcelle 530 à La Tutièrre un bâtiment d'habitation pour les associés maraîchers. Est joint un descriptif du projet et un questionnaire STECAL.	R M	STECAL
6. Registre de COULONGES-SUR-L'AUTIZE			
1	M. et Mme GEFFARD Jean-Claude 15, rue Fontaine Bertonne 79160 Coulonges-sur l'Autize demandent la réintégration en zone constructible d'une partie de leur parcelle ZE 116, partie classée en zone UB dans le PLU actuel et que le projet de PLUi classe en zone A.	M	zonage
2	M. et Mme Guy SAIVRE 14, chemin du Vigneau Tourteron 79160 Coulonges-sur l'Autize demandent que leur parcelle AX 0120T passe dans la zone voisine UB en vue de construire, madame exploitant les terres.	R	zonage
3	M. GUERIT Jean-Marie 11, avenue du Limousin 16150 Chabanais, souhaite que sa parcelle n°16 au lieu-dit Les vallées à Sezais, soit classée en zone constructible toute ou en partie le long de la route, cette parcelle étant en face d'une zone déjà habitée.	R	zonage
7	<i>M. BAILLY Voir registre de Saint-Pompain</i>	R	zonage
4	Mme BEGOUIN Karine 67, rue de Parthenay 79160 Coulonges-sur l'Autize, propriétaire du terrain ZM 293 (41 sur le plan du PLUi) bénéficiaire d'un CU favorable mais rendu inconstructible dans le projet de PLUi, demande que le classement soit revu pour permettre la construction d'une maison en bordure du chemin du Pâtis Marot.	R	zonage

5	M. GEFFARD Hervé 29, rue de la Jarousse 79160 Coulonges-sur-l'Autize, constate que ses parcelles AP 100 et 101 sont passées de la zone AUH à la zone A, bien qu'elle n'aient plus de vocation agricole et qu'elles jouxtent des maisons individuelles et un lotissement. Il demande le rétablissement de ses parcelles en zone AUH en vue de lui assurer un revenu pour pallier des dépenses liées à son âge avancé (84 ans).	M	zonage
6	M. Alain POUZET 8, rue de la Doterie 86340 Nouaillé-Maupertuis souhaite que ses parcelles 454 et 67 soient classées constructibles dans le nouveau PLUi. Ces parcelles se situent dans un périmètre déjà fortement urbanisé et disposent de tous les réseaux. Il a un projet de construction sur la parcelle 454.	M	Zonage
7	M. Pierre VINCENT 7, rue Dobrée 44100 Nantes, constate que son terrain 373 aux Bourlotières derrière l'ancienne gare est passé de Ub en N dans le nouveau PLUi. Il estime que ce terrain limitrophe d'un lotissement constitue une « dent creuse » à urbaniser en priorité et sollicite le reclassement de la parcelle n° 373 en zone UB.	M	zonage
8	M. René BAURUEL et Consorts 7, chemin du Fief 79160 Saint-Maixent-de-Beugné, constatent que leur terrain n°102 situé entre la RD 744 et la rue de la Jarousse est passé de Ub en A dans le nouveau PLUi. Ils estiment que ce terrain limitrophe d'un lotissement constitue une « dent creuse » à urbaniser en priorité et sollicitent le reclassement de la parcelle n° 102 en zone UB.	M	zonage
2	<i>M. DELATTRE Voir le registre de Saint-Maixent-de-Beugné</i>		
9	M. GRANIER Fleury 24-26 rue de l'Epargne 79160 Coulonges-sur-l'Autize, conteste le projet de parking et de chemin piétonnier sur l'emplacement du jardin de la cure et des bâtiments attenants au pesbytère. Il considère que ce parking serait inutile et critiquable sur le plan écologique et financier.	E	Emplacements réservés
10	M. GODEAU Christian 22, rue Basse 79160 Coulonges-sur-l'Autize, suggère de protéger la vallée au niveau des parcelles 490, 441, 497, 251, 253 en déplaçant « l'emprise verte » parallèlement au ruisseau.	P	---
11	MM. AUDEBRAND et CREPIN-LEBLOND 30, rue de l'Atlantique 79130 Le Beugnon-Thireuil, formulent diverses remarques : - sur le règlement graphique de Coulonges : contestent le caractère de dent creuse de la parcelle 75 ; manque d'espace végétalisé entre la parcelle 75 à lotir et la maison voisine ;	P	---

	<p>contradiction de l'espace à urbaniser AUE 9 avec la sensibilité archéologique environnante ;</p> <p>- sur le règlement graphique de Le Beugnon-Thireuil : les deux zones à urbaniser en entrée de bourg devront respecter les haies et arbres remarquables existants ; plaident pour une revitalisation du centre bourg plutôt que de construire de nouvelles maisons.</p> <p>- sur le règlement littéral : manque de prise en compte du sentier GR 64 ; insuffisance de conseils et de fiches paysagères.</p>		
7. Registre de FAYE-SUR-ARDIN			
1	<p>M. FAREAUD Jean-Marie retraité agricole 7, route de Niort 79160 Faye-sur-Ardin, exprime son désaccord sur le découpage de la zone AUH dans la parcelle B 664.</p> <p>La partie restante au sud de cette zone sera selon lui inexploitable pour l'agriculture de par sa faible surface et sa forme.</p> <p>Il demande que la partie réservée soit prolongée jusqu'à la voie communale bordant la parcelle au sud, ou que la zone réservée couvre toute la parcelle soit plus de 3 ha.</p>	R	zonage
2	<p>M. POIRAUDEAU Frédéric 4, route de Faye Epannes 79160 Faye-sur-Ardin, conteste le classement en zone de sa parcelle A 380 à Epannes, achetée en 2012 au prix du terrain constructible et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif.</p>	R	zonage
3	<p>M. POIRAUDEAU Frédéric 4, route de Faye Epannes 79160 Faye-sur-Ardin, s'interroge sur l'absence de classement en éléments à protéger d'un certain linéaire de haies, :</p> <p>- implantées à titre compensatoire lors de la construction de l'autoroute A83, - replantées par l'ACCA dont il est membre actif.</p>	R	Haies
4	<p>M. Pierre LEBARBIER repreneur de la SCEA MERCERON à Epannes souhaite développer son entreprise et construire deux chèvres sur les parcelles AO 216, 218, 219 et 220.</p> <p>Il demande que les parcelles classées en AP et NP dans le projet de PLUi soient classées en zone A.</p> <p>Il signale l'absence sur le plan d'un bâtiment existant sur la parcelle 216.</p>	R	zonage
5	<p>M. Thierry GODILLON SCEA GODILLON 10,rue de la Maison des Champs 779160 Faye-sur-Ardin, souhaite que la zone A soit en extension sur les parcelles ZR 21, 25 et 26 dans le cadre de la délocalisation des bâtiments d'élevage bovin-lait.</p>	R	zonage

8. Registre de FENIOUX			
1	M. Christopher TREADWELL 5, route de la Butauderie, résidant et propriétaire d'un camping dans la zone UB, demande si le bâtiment situé sur la parcelle 1277 peut changer d'affectation en accueil camping ou habitation individuelle en cas de vente et de cessation de statut camping.	R	Changement de destination
2	M. et Mme TEXIER Michel et Valérie demandent à bénéficier de la possibilité d'un changement de destination des 2 bâtiments suivants dont ils sont propriétaires : - sur la parcelle 379 à la Primaudière ; la partie hangar constituant une aile de la maison d'habitation n°613. - sur la parcelle 703 aux Louges (maison et porcherie)	R	Changement de destination
3	M. GUITTON Benoît, fermier de la parcelle 562, signale que le cours d'eau figurant sur le plan du PLUi au droit de cette parcelle, n'existe pas en réalité.	R	Erreur matérielle
4	<i>M. GUITTON Claude agriculteur exploitant à la Bernardière de Fenieux, souhaite rester maître du sort de la haie à protéger dans sa parcelle 999 et demande qu'elle soit enlevée du plan.</i>	R	Haies
9. Registre de PUY HARDY			
1	M. MORISSON Jean-Claude et Mme GILLET MORISSON Françoise à Puy Hardy proposent que les communes soient vigilantes sur les habitations insalubres susceptibles d'être louées et demandent la mise à disposition de logements sociaux y compris dans les petites communes.	R	---
10. Registre de SAINT-LAURS			
1	Mme AUTIN Julie 149, route de La Bruyère à Saint-Laurs, souhaite changer la destination de sa grange cadastrée A 727 en vue d'une transformation en gîte ou en logement BBC.	P	Changement de destination
2	M. et Mme Sébastien COULOMB 4, rue de l'Eglise à Saint-Laurs, demandent que leur parcelle située 4, rue de l'Eglise cadastrée n°1 sur le plan, soit entièrement classée en zone UR, pointe comprise.	R	
11. Registre de SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE			
1	M. RENOUX Denis, propriétaire des constructions au lieu-dit « La Maison Neuve » souhaite que le bâtiment situé dans le prolongement de l'habitation puisse faire l'objet d'un changement de destination (parcelle 455).	R	Changement de destination

2	<i>M. DELATTRE Cyril 3, rue du Chaillot 79160 Saint-Maixent-de-Beugné, conteste le classement de sa parcelle C 1058+1051+1053 (ou 1045 et 977 sur le plan?) en zone agricole. Il évoque un conflit éventuel avec la municipalité et demande la révision du classement de son terrain. En cas de refus, M. DELATTRE intenterait un recours contentieux.</i>	E	zonage
12. Registre de SAINT-POMPAIN			
1	Mlle SOLANEUVE Carine La Grande Cheminée 79160 Saint Pompain souhaite le classement de son bâtiment à usage de hangar situé 7 rue de la Gare à Saint Pompain, en vue d'un changement de destination en maison d'habitation qu'elle occuperait personnellement, étant actuellement sans domicile.	R	Changement de destination
2	L'ASSOCIATION de CHASSE AGREE de SAINT-POMPAIN, a besoin d'un local pour tenir ses réunions et ses rendez-vous de chasse. La commune pourrait mettre à sa disposition la parcelle Z0 7; L'association demande que cette parcelle soit classée constructible.	P	Zonage
3	M. VEILLAT B? « La Folie » 79160 Saint Pompain, propriétaire de la parcelle 49 à « Beauvais » enclavée entre d'autres maisons, devienne constructible.	R	Zonage
4	Mlle GIRARD Lisiane propriétaire de la parcelle 53 à « Beauvais » commune de Saint-Pompain, désire qu'elle devienne constructible.	R	Zonage
9	<i>M. OSCAVE Fabien propriétaire des parcelles 835, 853 et 943 au lieu-dit « Guilbeau » commune d'Ardin; actuellement constructibles, puissent le rester.</i>	R	Zonage
6	Les CONSORTS QUINTARD 15, rue de la Croix Guérin Saint-Pompain, propriétaires de la parcelle 85 au lieu-dit « Les Fours à Chaux », souhaitent que son classement soit revu en zone U, vu qu'elle borde deux voies publiques et les réseaux.	M	Zonage
7	<i>M. BAILLY Claude 10, rue de l'Autize Chavagné 85240 Saint-Hilaire-des Loges et Mme BAILLY Geneviève 5, rue Villa Gallo-Romaine 85200 Fontenay-le-Comte, intervenant au nom de leur nièce Agathe DAUBIAN propriétaire de la parcelle AP 162 proche de la zone UB le long de la Grande Bade, commune de Saint-Pompain, demandent son classement en zone UB, cette parcelle n'étant plus constructible. Cette personne doit rembourser ses prêts étudiant suite au décès de sa mère et désire vendre son terrain.</i>	R	Zonage

8	<p>M. VEILLAT Bruno 10, chemin de la Pairine 79160 Saint-Pompain, conteste l'opportunité de créer un espace à vocation d'habitat : L'OAP N° 4, prévue pour accueillir 7 logements minimum, aussi près de ses bâtiments d'exploitation agricoles (à moins de 10m d'un bâtiment de stockage d'engrais, de fourrage, de matériel et à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage).</p> <p>Il énumère les nuisances que les habitants du futur lotissement subiront du fait de ce voisinage : sonores, olfactives à des horaires matinaux et tardifs, week-end compris.</p> <p>Il estime que des dents creuses existent et sont à même de permettre le développement démographique de la commune à des emplacements plus adaptés.</p> <p>Si le projet d'OAP est maintenu, M. VEILLAT est prêt à étudier une proposition de délocalisation aux frais de la collectivité (500 000 à 1 000 000 d'euros) en vue d'éviter de futures plaintes de riverains pour troubles de voisinage.</p> <p>M. VEILLAT évoque en outre l'éventualité d'un changement de destination d'un bâtiment cadastré A 139 longeant la rue du Puits Sec en chambre d'hôte ou ferme auberge, changement non prévu sur le plan du PLUi en son état actuel.</p>	P	OAP Changement de destination
9	<p>M. GADONNAUD Thomas 18,rue du Puits Sec à Saint-Pompain et vingt autres personnes voisines de l'OAP n°4, signent une pétition contre cette opération qu'ils jugent inopportune sur un terrain soi-disant inondable, entre une ferme et un stockage d'épaves automobiles.</p> <p>Il estiment que ce projet nuirait à leur bien-être en troublant leur paysage naturel et en leur créant du vis à vis.</p>	M	OAP
10	<p>Mme GIRARD Lisiane 4, rue Principale Beauvais à Saint-Pompain, demande pourquoi ses parcelles AB 20,21,97 et une partie de AB 41 ne sont plus constructibles et cela sans explication ni information.</p>	R	zonage
13. Registre de SCILLE			
1	<p>M. et Mme CHAUVET Jean-Claude et Chantal 12, rue du Petit Paris 79240 Scillé, demandent que l'arbre à maintenir, signalé sur le plan de l'OAP n°3, soit effacé car il a été abattu début 2019 pour raisons sanitaires.</p>	R	Erreur matérielle

Nota : En italique sont mentionnées les observations déposées sur un autre registre que celui de leur commune de rattachement.

LE PERIMETRE DE DELIMITATION DES ABORDS

Le projet de périmètre de délimitation des abords soumis à l'enquête concerne les monuments historiques de Coulonges- sur- l'Autize (Château, Eglise Saint-Etienne, Halles), d'Ardin (Eglise Notre-Dame) et de Saint-Pompain (Eglise), tous propriétés communales.

Comme le veut la réglementation, le commissaire enquêteur a consulté les trois communes concernées, par lettres du 5 décembre 2019.

Seul le maire d'Ardin a accusé réception de ma lettre et m'a indiqué par conversation téléphonique qu'il n'avait pas de remarques complémentaires à apporter à l'avis favorable du conseil municipal du 19 novembre 2019.

Les deux autres lettres étant restées sans réponse, j'en déduis qu'il en était de même pour les communes de Coulonges- sur- l'Autize (délibération du conseil municipal du 9 décembre 2019) et de Saint-Pompain (délibération du conseil municipal du 17 octobre 2019)

Copie des correspondances et extraits des registres des délibérations des CM est ci-annexée.

Six personnes sont venues se renseigner lors de mes permanences et constater qu'elles étaient ou non concernées par le PDA.

Une seule observation concernant le PDA a été déposée, sur le registre de la commune d'Ardin ; Il s'agit de la requête n° 2.1 de M. Luc THIBAUD propriétaire d'une maison 19b rue Jean de Saint-Goard 79160 Ardin, qui demande que l'installation de panneaux solaires d'aspect tuile sur toiture soit autorisée.

Le maître d'ouvrage du projet de PDA de la commune d'Ardin est invité à faire connaître au commissaire enquêteur quelle suite il entend donner à cette requête avant le 4 mars 2020, soit dans le délai de 15 jours à compter de la remise du présent procès-verbal.

L'analyse des observations concernant les projets de PDA des communes de Coulonges- sur- l'Autize et Saint-Pompain est sans objet.

Jacques LE HAZIF
Commissaire enquêteur
41 rue des Marais
79000 NIORT

Niort, le 5 décembre 2020

05 49 73 09 02
jacques.lehazif@wanadoo.fr

Monsieur le Maire,

L'enquête publique unique qui aura lieu du 8 janvier 2020 au 10 février 2020 porte à la fois sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sur la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

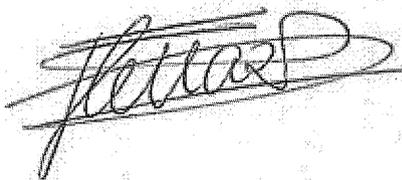
En tant que commissaire enquêteur désigné pour conduire cette enquête, je suis tenu de consulter le propriétaire ou l'affectataire domanial du monument historique.

L'église Saint Etienne, le Château et les Halles étant concernés, je vous serais obligé de me faire connaître, si vous le jugez utile, les remarques ou observations éventuelles que la commune pourrait avoir à formuler sur les projets de périmètre soumis à l'enquête et sur leurs conséquences futures en matière d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements ou précisions que vous souhaiteriez.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LE HAZIF

Mairie de COULONGES-SUR-L'AUTIZE
4, place du Château,
BP 5018
79160 COULONGES-SUR-L'AUTIZE

Jacques LE HAZIF
Commissaire enquêteur
41 rue des Marais
79000 NIORT

Niort, le 5 décembre 2020

05 49 73 09 02
jacques.lehazif@wanadoo.fr

Monsieur le Maire,

L'enquête publique unique qui aura lieu du 8 janvier 2020 au 10 février 2020 porte à la fois sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sur la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

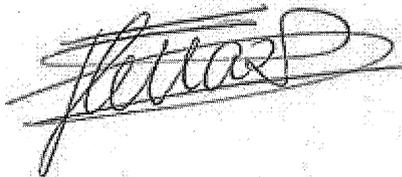
En tant que commissaire enquêteur désigné pour conduire cette enquête, je suis tenu de consulter le propriétaire ou l'affectataire domanial du monument historique.

L'église d'Ardin étant concernée, je vous serais obligé de me faire connaître, si vous le jugez utile, les remarques ou observations éventuelles que la commune pourrait avoir à formuler sur le projet de périmètre soumis à l'enquête et sur ses conséquences futures en matière d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements ou précisions que vous souhaiteriez.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LE HAZIF

Mairie d'ARDIN
9, rue Jean de Saint-Goars
79160 ARDIN

Jacques LE HAZIF
Commissaire enquêteur
41 rue des Marais
79000 NIORT

Niort, le 5 décembre 2020

05 49 73 09 02
jacques.lehazif@wanadoo.fr

Monsieur le Maire,

L'enquête publique unique qui aura lieu du 8 janvier 2020 au 10 février 2020 porte à la fois sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et sur la création du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

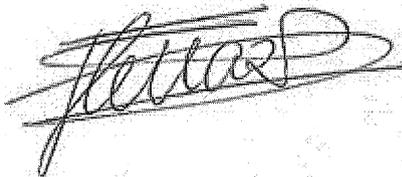
En tant que commissaire enquêteur désigné pour conduire cette enquête, je suis tenu de consulter le propriétaire ou l'affectataire domanial du monument historique.

L'église de Saint-Pompain étant concernée, je vous serais obligé de me faire connaître, si vous le jugez utile, les remarques ou observations éventuelles que la commune pourrait avoir à formuler sur le projet de périmètre soumis à l'enquête et sur ses conséquences futures en matière d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition pour vous apporter tous les renseignements ou précisions que vous souhaiteriez.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LE HAZIF

Mairie de SAINT-POMPAIN
1, rue de la Croix Guérin
79160 SAINT-POMPAIN

COPIE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DEUX-SEVRES

DE LA COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents * au Conseil Municipal *	* En exercice *	* Qui ont pris part à la délibération
*****	*****	*****
* 19	* 17	* 15
*	*	*
*	*	*

Séance du 9 décembre 2019

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

079-217901016-20191209-Delib-091-2019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/12/2019

L'an deux mil dix neuf
et le 9 décembre

à 20 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des séances, sous la présidence de **M. GUERIT, Maire.**

Date de la convocation

2 décembre 2019

Présents : **M. GUERIT, Maire, MMES BLAIS, JUNIN, TAVERNEAU Adjointes MM. ARNAUD, MOREAU Adjoints, MMES BOUIN, MARTINI-CENDRE, RIVET, MM. BARATON, DIEUMEGARD, MAINGOT, PAPOT, RENOUX, THOMAS.**

Date d'affichage

11 décembre 2019

Etaient excusés-absents : **MMES ALLIN, RENAUD.**

Madame MARTINI-CENDRE Sandrine a (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s).

Objet de la délibération

Approbation du PLUI et du périmètre de protection des monuments historiques :

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Gâtine Autize en date du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Gâtine Autize en date du 24 mai 2016 définissant les modalités de collaborations entre les communes membres et la communauté dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi,

Vu la délibération du conseil municipal de Coulonges sur l'Autize en date du 13 mai 2019 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI Gâtine Autize,

Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au conseil communautaire du 11 juin 2019,

Considérant l'article R621-93 du Code du Patrimoine indiquant que « l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées »,

Considérant la délibération du conseil municipal de Coulonges sur l'Autize en date du 9 avril 2019 donnant son accord pour la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) modifiant le périmètre des 500 mètres des monuments historiques,

Considérant le projet de PLUI présenté et les périmètres délimités des abords,

Considérant la concertation menée tout au long de la procédure, qui a permis d'enrichir le projet de PLUI tout au long de la phase d'élaboration,

Considérant la notification du PLUI arrêté reçu en mairie le 26 septembre 2019,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

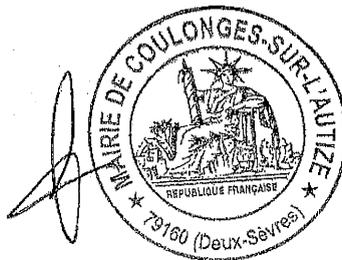
- donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords sur Coulonges sur l'Autize,
- donne un avis favorable sur le projet de PLUI de Gâtine Autize arrêté avec les observations suivantes :

- La commune de Coulonges-sur-l'Autize souhaite :
 - que le permis de construire PC n°07910119P0016 soit pris en compte dans le zonage (parcelle AR 455)
 - que la piscine située sur la parcelle AS 257 soit incluse dans la zone U

**FAIT ET DELIBERE EN MAIRIE, LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES POUR COPIE CONFORME
A COULONGES, LE 11 décembre 2019 LE MAIRE**

Jean-Philippe GUERIT

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le [REDACTED]
et publication ou notification du



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

COMMUNE D'ARDIN

SÉANCE DU 18 novembre 2019

L'an deux mille dix-neuf le dix-huit novembre à 20h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de **Monsieur RIMBEAU Jean Pierre, Maire**.

Nombre de Membres

Date de Convocation : 12 novembre 2019

Afférent au Conseil Municipal : 15

En Exercice : 14

Présents : 14

PRÉSENTS : Mr RIMBEAU Jean-Pierre, Mr CLÉMENT Philippe, Mme COBLARD Micheline, Mme MILLET Anne-Marie, Mme GABILLY Jacqueline, Mr VILLAIN Francis, Mr ROY Gilles, Mr DIEUMEGARD Noël, Mme POUSSARD Colette, Mr LEGARLANTEZECK Jean-Luc, Mme HAYE Nadia, Mme BERNAUDEAU Alexandra, Mr COUTANT Benoît, Mr AUDURIER Samuel.

Secrétaire de séance : Mme GABILLY Jacqueline

DELIBERATION N° D2019/0088 : PROJET DE P.L.U.I.

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Gâtine Autize en date du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI),

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Gâtine Autize en date du 24 mai 2016 définissant les modalités de collaborations entre les communes membres et la communauté dans le cadre de l'élaboration de ce PLUI,

Vu la délibération du conseil municipal de Ardin en date du 8 avril 2019 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI Gâtine Autize,

Vu le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au conseil communautaire du 11 juin 2019,

Considérant l'article R621-93 du Code du Patrimoine indiquant que « l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article L153-14 du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées »,

Considérant la délibération du conseil municipal de Ardin en date du 8 avril 2019 donnant son accord pour la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) modifiant le périmètre des 500 mètres des monuments historiques,

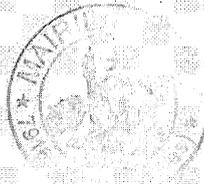
Considérant le projet de PLUI présenté et les périmètres délimités des abords,

Considérant la concertation menée tout au long de la procédure, qui a permis d'enrichir le projet de PLUI tout au long de la phase d'élaboration,

Considérant la notification du PLUI arrêté reçu en mairie le 30 septembre 2019

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords sur Ardin,
- donne un avis favorable sur le projet de PLUI de Gâtine Autize arrêté



Ardin, le 19 novembre 2019

Le Maire,

Jean-Pierre RIMBEAU

Pour le Maire Absent,

L'Adjoint délégué

Philippe CLÉMENT

MAIRIE
de
St-POMPAIN

Deux-Sèvres

DB 2019 0058

L'an deux mil dix-neuf, le dix-sept octobre
le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni
à 20 h en session ordinaire, salle du Conseil, à la Mairie, sous la
présidence de Madame Christiane BAILLY, Maire.

Nombre de membres en exercice : 12 ; membres présents : 11
votants : 12

Date de la convocation

11 octobre 2019

OBJET

Avis sur le projet de
PLUi arrêté et sur le
nouveau périmètre des
abords de l'église

Présents : Christiane BAILLY, Ousmane SISSOKO, Karine
GUILLOT, Jean-Marie VIVIER, Dominique GOURDIEN,
Stéphanie GRIMAUULT, Mireille BICHON, Monique JODEAU,
Guy LETANG, Patrick SAUVAGET, Sandrine POMMIER.

Excusé : Monsieur Régis VEILLAT

Pouvoir : Monsieur VEILLAT donne son pouvoir à Monsieur
LETANG

Secrétaire de séance : Monsieur Ousmane SISSOKO

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que le conseil municipal, lors de sa réunion du 16 mai 2019, a pris :

- acte des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- connaissance de la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France sur le nouveau périmètre des abords de l'église.

La communauté de communes Val de Gâtine, lors de sa réunion du 24 septembre 2019, a décidé :

- de notifier aux communes concernées le projet de PLUi arrêté, pour avis dans un délai de trois mois.
- d'émettre un avis favorable au nouveau périmètre délimité des abords de l'église de Saint-Pompain.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide d'émettre un avis favorable :

- sur le projet de PLUi arrêté.
- sur le périmètre délimité des abords de l'église de Saint-Pompain.

Fait et délibéré le même jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

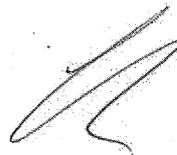
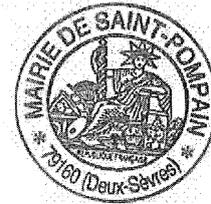
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

079-217902907-20191017-DB20190058-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/10/2019

Notification : 21/10/2018



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes Val de Gâtine

TERRITOIRE DE GÂTINE-AUTIZE

**Mémoire en réponse au procès-
verbal de synthèse des
observations du commissaire
enquêteur**





Elvia Group

SARL au capital de 12000 €
RCS de Créteil

Siège social :
11-13 Av. de la Div. Leclerc
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28
TVA Intracommunautaire :
FR35532584554

info@elvia-group.fr





Table des matières

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS PORTEES AUX REGISTRES, COURRIERS OU COURRIELS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. Registre de l'ex COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GÂTINE-AUTIZE	6
2. Registre de Ardin	8
3. Registre de Béceleuf.....	15
4. Registre de Beugnon-Thireuil.....	18
5. Registre de Le Busseau.....	20
6. Registre de Coulonges-sur-l'Autize	23
7. Registre de Faye-sur-Ardin	29
8. Registre de Fenioux	32
9. Registre de Puihardy.....	33
10. Registre de Saint-Laurs	34
11. Registre de Saint-Maixent de Beugné ...	35
12. Registre de Saint-Pompain	36
13. Registre de Scillé.....	41

REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. Avis généraux sur le projet de PLUi arrêté	43
2. Dimensionnement du projet de développement et modération de la consommation d'espaces.....	45
3. Equipements et réseaux.....	64
4. Préservation de l'environnement	69
5. Encadrement et préservation de l'activité agricole	78
6. Préservation du cadre de vie et paysager, aménagement et règlementation des zones urbaines et à urbaniser	87
7. Prise en compte des risques et des nuisances	90

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS PORTEES AUX
REGISTRES, COURRIERS OU COURRIELS LORS DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE



1. Registre de l'ex COMMUNAUTE DE COMMUNES DE GÂTINE-AUTIZE

Observation n°1 du Commissaire Enquêteur :

545 personnes et associations anti-éoliennes ont signé, pour la plupart, la même lettre stéréotypée signifiant leur désaccord sur le manque de prescriptions réglementaires encadrant l'implantation des éoliennes industrielles.

Elles demandent que les implantations soient cantonnées dans des zones dédiées et identifiées, les parcs regroupant au moins 6 éoliennes pour éviter le mitage des territoires et que la distance minimale de toute habitation soit portée à 10 fois la hauteur en bout de pale.

Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi :

Le règlement d'un PLUi n'a pas vocation à interférer avec les autres législations. Les implantations de parcs éoliens industriels répondent en effet à une réglementation spécifique liées aux autorisations au titre de la législation environnementale. En particulier, l'arrêté du 26 août 2011 relatif aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, ainsi que l'article L.553-1 du code de l'environnement, imposent une distance minimale de 500m des habitations pour les éoliennes constituant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Il est relevé que le caractère diffus des constructions du territoire, limite de fait les possibilités d'implantation, en application de cette distance minimale.

Par ailleurs, les élus ont fait le choix de favoriser les dispositifs de production d'énergie renouvelable, tout en préservant les espaces particulièrement sensibles du point de vue environnemental, et présentant un intérêt ou des richesses particulières sur le plan de la biodiversité et de la trame verte et bleue. Ainsi l'implantation d'éoliennes industrielles est-elle interdite au sein des secteurs protégés Ap et Np des zones agricoles et naturelles.

Ces secteurs comprennent en particulier les zones Natura 2000 du territoire, qui recouvrent l'ensemble ou une majeure partie des territoire communaux de Faye-sur-Ardin, Ardin, Béceleuf, Saint-Pompain, ce qui limite significativement l'implantation des éoliennes industrielles. De plus, au sein de la trame graphique préservant les zones humides, sont interdits toute construction et tout aménagement, incluant donc les éoliennes industrielles. 1152,9 ha sont ainsi concernés. Plus des trois quarts sont situés en zones A et N, hors des secteurs Ap et Np et constituent autant de surfaces où les éoliennes ne pourront pas s'implanter.

Eu égard à la limitation importante des possibilités d'implantation exposées ci-avant, la possibilité de délimiter des secteurs d'implantation au zonage n'a pas été retenue par les élus :

- D'une part afin de répondre aux orientations du PADD favorisant la production d'énergie renouvelable, notamment « soutenir l'implantation d'éoliennes (...) dans des secteurs peu impactant pour l'environnement ;
- D'autre part afin de répondre à l'objectif de développement des énergies renouvelables du SCoT du Pays de Gâtine et du SRCAE Poitou-Charentes.

Par ailleurs, on peut rappeler que selon l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Le règlement des zones A et N sera ainsi modifié comme suit : « les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent » devront respecter la condition suivante : « **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.** »

Enfin, la délivrance des autorisations d'urbanisme est également encadrée par le respect des articles R.111-2 et suivants du code de l'urbanisme, permettant de prendre en compte les risques et nuisances éventuelles impliquées par l'implantation des parcs éoliens. Le Conseil d'Etat a mis en avant trois critères pour apprécier ces risques et nuisances : la topographie des lieux, la localisation des projets, les caractéristiques des éoliennes.

Observation n°2 du Commissaire Enquêteur :

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR demande qu'à la suite de l'examen des observations, le mémoire en réponse de la CC dresse s'il y a lieu le bilan approximatif des superficies de zone constructible, habitation d'une part, industrielle et commerciale d'autre part, afin d'évaluer leur évolution par rapport au projet initial.

Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi :

Les évolutions apportées au zonage conduisent à :

- Suite aux remarques des personnes publiques associées : réduire les zones AUE d'environ 6500m² (Béceleuf), faisant passer le total de leur surface de 10,6ha à 10ha ;
- Suite aux demandes des habitants : augmenter les surfaces des zones urbaines d'environ 1900m², en décalant les limites de zone afin de le placer à environ 20m des constructions existantes, faisant passer le total de leur surface de 652,1ha à 651,9ha ;
- Réduire l'emprise des STECAL d'environ 5,1 ha, faisant passer le total de leur surface de 47,5ha à 42,4ha.

Les surfaces des zones à vocation économique n'évoluent pas.

2. Registre de Ardin

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Ardin		
<p>M. Luc THIBAUD propriétaire d'une maison 19B rue Jean de Saint-Goard 79160 Ardin, demande que l'installation de panneaux solaires d'aspect tuile sur toiture soit autorisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement autorise les panneaux photovoltaïques en toiture sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances. <p>La parcelle concernée étant incluse dans le périmètre délimité des abords de l'église, l'aspect de ces panneaux solaires devra respecter les prescriptions attenantes à cette servitude.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête publique concernant les périmètres délimités des abords</u>, la réponse de l'UDAP est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les centres bourgs, bien constitués, notamment celui d'Ardin, il est important préserver l'unité des couvertures en tuiles canal ou en ardoises. Ces volumes participent au cadre et à la qualité des abords des monuments historiques. - La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques par leur aspect lisse, sombre et brillant, ne peut s'intégrer correctement dans cet environnement. Ils seront donc refusés sur des toitures. - Il convient de prévoir une pose au sol ou sur une toiture non visible depuis l'espace public (dépendances par exemple). - En ce qui concerne les panneaux solaires d'aspect tuile, c'est un sujet à étudier suivant la physionomie réelle de la tuile, sa teinte, ses dimensions, son galbe qui doit être identique à celle d'une tuile canal traditionnelle. Les 	<p>-</p>

	<p>modèles qui existent sur le marché sont très disparates et ne permettent pas de s'assurer d'un aspect strictement identique. Il est plus raisonnable d'éviter ce type de dispositif tant qu'une solution adaptée et éprouvée ne sera pas présentée.</p>	
<p>M. et Mme CHAUVET Laurent et Florence 4, impasse des Aubarrées 79160 Ardin, demandent le classement de la parcelle D46 en zone constructible, contestant son classement au projet de PLUi en zone Np au regard du risque d'inondation, de la proximité de l'Autize et de la richesse écologique.</p> <p>Cette parcelle se situant à proximité immédiate de la future station d'épuration, ils s'appuient sur l'étude d'impact et notamment d'une étude hydraulique réalisée en 2019 sur le projet qui exclut cet équipement de la zone inondable.</p>	<p>La parcelle concernée n'est pas desservie par les réseaux et se situe dans un Atlas des Zones Inondables. De plus, elle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	-
<p>Mme COUE Paulette 6, rue de Rullon, propriétaire de la parcelle AC 145 rue du Champ Clos, lieu-dit « Chambron » constate que son terrain serait classé en zone NP (en réalité Ap), alors que dans le PLU actuel, il est en zone U constructible.</p> <p>Cette personne demande le classement de sa parcelle en zone constructible vu qu'elle est desservie en eau et électricité et close de murs en pierres.</p>	<p>La parcelle se situe en extension de village et n'est pas desservie par le réseau d'électricité.</p> <p>Elle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Cette parcelle est déjà classée non constructible au PLU communal actuel (zone Ap).</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	-

<p>M. et Mme Christian LAMBERTIN 7, rue du Chevalier Gaspard 79160 Ardin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - remarquent que le PADD ne précise pas les moyens par lesquels s'opèrera l'intensification des tissus bâtis existants (reconquête des logements vacants et anciens, nombreux dans le centre bourg) et suggère la mise en œuvre d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). - proposent un phasage de l'ouverture des zones à urbaniser proches du centre bourg (AUH et UR), non précisé dans le projet de PLUi. - plaident pour un accès unique à la zone AUH par la route de Villedé, la rue du Chevalier Gaspard étant selon eux trop étroite pour supporter en sécurité le surcroît de trafic généré par l'urbanisation future. - suggèrent des solutions d'aménagement de cheminements piétonniers entre la zone AUH ci-dessus et l'école et le centre bourg. - doutent de l'utilité d'agrandir le parking existant près de l'école qui reste pratiquement vide à longueur de temps. 	<p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'orientation 4 de l'axe 1 du PADD précise quelques moyens d'intensification urbaine : reconquête logements vacants, urbanisation des dents creuses, requalification des friches et autres délaissés... • Il n'est pas possible d'inscrire un phasage entre différents secteurs de développement, au sein du PLUi, afin de ne pas entraver le droit à bâtir des propriétaires de terrains constructibles. <p>Seuls certains secteurs ont été classés en 2AU pour une urbanisation future. Ils sont en effet situés en cœur de bourg et constituent des dents creuses, mais font l'objet soit d'une forte rétention foncière, soit sont dans le périmètre d'une exploitation agricole active.</p> <p>En revanche, les OAP sectorielles donnent la possibilité de réaliser un phasage au sein même d'une opération d'habitat future.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rédaction des orientations d'accessibilité évoluera au sein de l'OAP sectorielle 1-2 (secteur de la route de Villedé au sein du bourg). <p>Elle spécifiera que « l'aménagement du secteur 2 (...) pourra desservir la rue du Chevalier Gaspard au sud. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des cheminements piétonniers à créer et à conforter sont effectivement prévus au sein de l'OAP n°1 concernant le bourg. • L'emplacement réservé n°4 a pour objet l'extension du parking et la création d'une liaison piétonne, afin de conforter l'accessibilité du cœur de bourg. 	<p>OAP</p>
---	---	------------

<p>M. MAINARD Bertrand 13, rue du Signe Chambron 79160 Ardin, propriétaire de la parcelle 148 à Chambron, rue de la Vigne Enragée, constate son classement en zone Np et demande son rattachement à la zone UR qu'elle borde, étant desservie en voirie et en réseaux d'eau et d'électricité.</p>	<p>La parcelle D148 est classée en zone naturelle au PLU communal actuel. Elle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	<p>-</p>
<p>M. POUSSARD Francis 7, chemin des Ouches Allant Le Chaillot 79160 Ardin, propriétaire de la parcelle F297 Le Chaillot, demande son rattachement à la zone UR (lotissement) qui la jouxte, son raccordement aux réseaux étant facilement réalisable, ainsi que le rattachement à la même zone UR des parcelles F278, 279, 281, et F916 (la Vigne à Benet) situées de l'autre côté de la route de Fenioux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles F 297, 281 et 916 constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification. <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle F 278 et une partie de la F 279 font l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière. 	<p>-</p>
<p>M; VILLENEUVE Michel Saint Goard Ardin, habitant le logis mentionné en orange sur les parcelles 617, 830, 831, 884, constate que la zone verte qui devait séparer le lotissement voisin de sa propriété ne figure pas sur le plan du PLUi et demande son rétablissement ainsi que sa végétalisation par la commune.</p>	<p>Le PLUi gère la constructibilité des parcelles. La parcelle Fn°1219 est propriété de la commune, zonée en agricole elle est donc inconstructible. Le zonage du PLUi est indépendant du permis d'aménager du lotissement communal, qui prévoit des espaces verts. Cependant, le verger et le bosquet affiché dans le permis</p>	<p>-</p>

<p>Il demande pour quelle raison l'espace vert prévu par le règlement du lotissement à l'arrière de sa maison pour y planter un verger d'espèces rares est passé de zone Ne en zone A.</p>	<p>d'aménager du lotissement ne sont pas inclus dans le périmètre dudit permis d'aménager. Quoi qu'il en soit, la réalisation de ces plantations est compatible avec la zone A du PLUi.</p>	
<p>Mmes Danielle et Pierrette RENOUX 5, rue de Chatonnet 79160 Ardin, propriétaires d'un lotissement de cinq maisons, demandent son extension avec la parcelle ZB 113.</p>	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification. Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat. Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	-
<p>M. et Mme OSCADE Raymond et Chantal 14, rue du Moulin Guilbeau Ardin, agissant au nom de leur fils OSCADE Fabien propriétaire du terrain constructible contigu à leur, mais contraint de le vendre pour raisons familiales, demande à ce que ce terrain redevienne au moins partiellement constructible, d'autant qu'il est intégré dans un groupe de maisons.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Le Guilbeau » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations.</p>	-
<p>Mme Laurence DUVIVIER, conseillère immobilière Capifrance, agissant pour le compte de Mme Megan SHARKEY, demande : - l'agrandissement du secteur AL2 au nord par ¼, voir 1/6 de la parcelle 1020 et environ la moitié de la parcelle 1021 (voir plan joint), - à défaut, le classement de ces deux parcelles en zone N.</p>	<p>Le périmètre du STECAL AL2 sera revu pour tenir compte de cette demande, tout en gardant la même surface globale d'emprise totale. Par ailleurs, les parcelles 1020 et 1021 seront classées en N.</p>	Z
<p>M. HIBLOT Jean-Paul et Indivision, 25, rue Pesketer 56260 Larmor Plage, demandent que les parcelles G513-514-507-528 à Dilay commune d'Ardin soient classées en zone U et non en zone A, et que tous les</p>	<p>Le classement en zone agricole autorise l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes dans un rayon de 30m de la construction à laquelle elles se rattachent.</p>	Z

<p>bâtiments figurant sur le plan puissent faire l'objet d'un changement de destination.</p>	<p>Par ailleurs, tous les bâtiments de la parcelle G 513 pourront faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p>	
<p>M. FAUCONNIER Valentin 28, rue du Moulin Guilbeau 79160 Ardin, demande que sa parcelle 984 passe en zone constructible, en vue de la diviser et d'en vendre une partie de 20 ares . Il demande pourquoi la parcelle 656 qui porte sa maison est classée en zone naturelle.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Le Guilbeau » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. Les habitations existantes, qu'elles soient zonées en A ou N, pourront faire l'objet d'extension et de construction d'annexes dans un rayon de 30m de la construction à laquelle elles se rattachent.</p>	-
<p>M. Constant FAUGER 22, route de Saint-Laurs 79160 Ardin, propriétaire des parcelles 670, 672 et 963, en zone A, demande un changement de zonage pour pouvoir réhabiliter les bâtiments existants</p>	<p>Le classement en zone agricole autorise l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes dans un rayon de 30m de la construction à laquelle elles se rattachent. Le bâtiment situé sur la parcelle A 963 pourra faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p>	Z
<p>Mme Laurence DUVIVIER 8, impasse du Bois Roquet 79160 Ardin, - demande que l'hyper centre du hameau de Dilay soit classé en UB - souhaite que la totalité de ses bâtiments sur les parcelles G 526 et 775 puisse faire l'objet d'un changement de destination. - conteste l'utilité d'un golf à Ardin.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Dilay » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. • Par ailleurs, tous les bâtiments des parcelles G526 et G775 pourront faire l'objet d'un changement de destination. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments 	Z

	<p>identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet de golf comporte un golf compact de 4 à 6 trous ayant vocation à compléter et appuyer l'offre structurante du golf de Mazières, une opportunité de faire découvrir ce sport et d'attirer de nouveaux publics. <p>La continuité de la trame graphique de protection des abords des cours d'eau traversant le secteur sera assurée.</p>	
<p>Mme Laurence DUVIVIER 8, impasse du Bois Roquet 79160 Ardin, signale que ses parcelles 525 et 775 ne sont pas repérées sur le plan de zonage.</p>	<p>Tous les numéros de parcelle ne peuvent être affichés sur les plans de zonage.</p> <p>En revanche, une vigilance sera apportée sur les plans de zonage du dossier d'approbation pour permettre une meilleure lecture.</p>	<p>Z</p>

3. Registre de Béceleuf

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Béceleuf		
<p>M. et Mme Véronique et Bernard BILLET 1 rue de la Boutinière 79160 BECELEUF contestent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le classement en zone N de leurs parcelles D21 et AC 126 exploitées en maraîchage bio, plutôt qu'en zone A. - le déclassement en zone N des parcelles AC 258 et AC 175 qui entourent leur domicile. - le déclassement en zone N des parcelles AC 162 et AC 351. - le déclassement en zone A de la parcelle AC 314. <p>Ils se considèrent victimes d'un déclassement de leurs terrains constructibles soit 10,7 ha pour un préjudice proche de 203450 €.</p> <p>Ils s'estiment défavorisés par rapport à d'autres propriétaires fonciers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles D21 et AC 126 seront classées en A plutôt qu'en N. • Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification. <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les parcelles AC 258 et AC 175 étant situées à l'intérieur de ce périmètre de 20m, de part et d'autre des habitations existantes, elles peuvent ainsi être intégrées à la zone UB.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles AC 162, AC 351 et la partie de la parcelle AC 314 classée en N au PLU, constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification. <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller</p>	<p>Z</p>

	<p>au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat. Le PLUi ne classera donc pas ces parcelles constructibles.</p> <p>Mr et Mme BILLET, suite à leur courrier en phase de concertation préalable, ont déjà reçu une explication indiquant qu'une surface de 8.7 ha sur la commune de Béceleuf en zone urbaine à la carte communale en vigueur devient inconstructible au Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 24 septembre 2019, dont à peine 10 % de cette surface leur appartient.</p> <p>Par ailleurs ils sont propriétaires de l'une des deux seules parcelles situées en extension zonées AUh sur Béceleuf.</p>	
<p>M. et Mme GELE Yves et Gisèle 10, rue Fontaine des Loges à Fougère de Béceleuf, demandent que leurs parcelles 185 et 187 soient classées au moins partiellement en zone constructible.</p>	<p>Les parcelles AB 185 et 187 ne sont pas desservies par les réseaux et constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas ces parcelles constructibles.</p>	<p>-</p>
<p>M. et Mme BAUDOIN Bruno 1, rue de Pouzay 79160 Béceleuf, refusent le classement en zone A de leurs parcelles B 523 et B 525 qui ont été achetées en 2012 au prix du terrain constructible soit 25000 €.</p>	<p>Les parcelles B 523 et B 525 constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification. Seule une partie de la parcelle B523, en continuité immédiate des habitations existantes, a été intégrée en AUh.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements,</p>	<p>-</p>



	de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat. Le PLUi ne classera donc pas ces parcelles constructibles.	
M. Pierre GONET signale la nécessité d'intervenir sur la voirie au Plet de Béceleuf (problèmes d'évacuation des eaux de pluie)	Les auteurs du PLUi indiquent que cette remarque ne rentre pas dans le champ d'application du PLUi.	-

4. Registre de Beugnon-Thireuil

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Le Beugnon-Thireuil		
<p>M. Robert BLOCH 18, route de La Barre 79160 La Chapelle-Thireuil, exprime ses réserves sur le projet de PLUi. Il estime nécessaire de procéder au désenclavement de la commune avant de vouloir développer la population et énumère la liste des carences qui selon lui, en font un territoire peu attractif : Manque de transports en commun, de loisirs pour les jeunes, débit internet insuffisant, etc...</p> <p>Il avance pour preuve les quatre ou cinq parcelles du lotissement de La Bobinière qui n'ont toujours pas trouvé acquéreurs depuis 2005.</p>	<p>L'objectif de croissance démographique ainsi que le nombre de logements à mettre sur le marché, à horizon 2030, résultent d'une politique appréhendée à l'échelle intercommunale.</p> <p>Le diagnostic a démontré l'attractivité résidentielle du territoire par l'observation d'une croissance démographique importante (0,7% de variation démographique annuelle), et ce en raison de son cadre de vie remarquable. Bien qu'elle soit positive sur l'ensemble du territoire, le diagnostic a mis en avant les fortes disparités entre les communes elles-mêmes.</p> <p>Le PADD vise alors le double objectif de maintien de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire ainsi que son rééquilibrage territorial, dans une logique de préservation des milieux, et de renforcement de la mixité sociale et générationnelle.</p> <p>Le scénario démographique retenu prévoit que 15 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 1 logement est consacré à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>La vision intercommunale portée par le PLUi a conduit les élus à proposer une politique de mutualisation des équipements et une optimisation des surfaces de développement économique et résidentiel, dans une optique de solidarité territoriale.</p>	-



	<p>Les auteurs du PLUi indiquent que les remarques concernant les mobilités et les équipements ne rentrent pas dans le champ d'application direct du PLUi et de la planification du droit des sols.</p> <p>Par ailleurs, concernant l'attractivité de la commune, il est noté que la laiterie de La Chapelle Thireuil est passée à 220 salariés en 2019.</p>	
--	--	--

5. Registre de Le Busseau

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Le Busseau		
<p>Mme BRUGIERE Emeline et M. JUTEAU Jérôme 5, chemin du Gémond 79240 Le Busseau, envisagent la création d'une ferme d'animation sociale et champêtre sur leur propriété à l'adresse ci-dessus, parcelles Section C N° 146, 147, 148, 149, 151, 152, 155, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, Section E N° 113.</p> <p>Mme BRUGIERE déclare que son statut agricole sera en « suivi parcellaire » et demande que ce statut soit stipulé dans le PLUi zone A.</p>	<p>A titre liminaire, il est précisé que le projet exposé ci-contre a été communiqué pour avis et accompagnement à la Chambre d'Agriculture ainsi qu'à la Chambre de Commerce et d'Industrie.</p> <p>Le dossier fourni est suffisamment complet ; il s'agit de la création d'une ferme d'animation à vocation touristique, engendrant peu de constructions.</p> <p>Après rencontre des porteurs de projet, la Commune émet un avis favorable au développement de ce projet tourné autour d'élevage de chèvres angora et de ferme d'animation éducative et sociale.</p> <p>Le PLUi traduira ce choix politique et de développement territorial par la délimitation d'un STECAL dédié sur les parcelles C 155p, 1805, 1806, (p signifiant en partie), afin de limiter l'emprise du secteur au strict nécessaire pour le développement du projet.</p> <p>Les activités pédagogiques, d'aires naturelles de camping et d'hébergement touristique prévues nécessitent en effet la création d'un tel secteur, le projet ne relevant pas uniquement d'une activité agricole.</p> <p>L'impact en termes d'artificialisation des sols sera maîtrisé : en effet, la plupart des constructions prévues (sanitaires, hébergement touristique léger, terrasse) sont prévues sur des dalles bétonnées existantes.</p>	<p>Z R RDP</p>
<p>M. Jacques FLORISSON la Touche-Allerit 79240 Le Busseau, envisage de réaliser un projet social pour personnes âgées, habitat inclusif alternatif à l'accueil en EPHAD comprenant notamment la</p>	<p>La nature du projet d'EPHAD répond aux objectifs d'accompagnement du vieillissement de la population, de diversification de l'offre d'hébergement du territoire et de</p>	<p>-</p>

<p>construction de 7 à 8 structures de 30m2 sur la parcelle E1307 (zone A) à la Touche Allerit avec empiètement sur la parcelle 1306 (zone N).</p>	<p>mutualisation des équipements d'intérêt collectif à l'échelle intercommunale, inscrits dans le PADD.</p> <p>Néanmoins, la localisation de ce projet au sein de terres à vocation agricole et naturelle, ne permet pas aux auteurs du PLUi et à la collectivité d'y donner une suite favorable. En effet, la localisation impliquerait une extension urbaine, éloignée du bourg, de ses services et équipements.</p> <p>De plus, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Les parcelles citées ci-contre ne feront donc pas l'objet d'un STECAL autorisant leur urbanisation pour le projet présenté.</p>	
<p>M. Jacques FLORISSON la Touche-Allerit 79240 Le Busseau, à défaut d'obtenir l'accompagnement de l'ARS pour le projet ci-dessus concernant l'accueil de personnes âgées, demande la possibilité d'utiliser les mêmes parcelles 1306 et 1307 pour un aménagement de tourisme vert.</p>	<p>La demande évoque un projet éventuel de tourisme vert mais aucun dossier précis n'est présenté à l'appui de cette demande (nature du projet, périmètre, besoin en termes de constructions ou d'aménagement, nombre de logements).</p> <p>Le projet n'est pas suffisamment avancé ou étudié pour qu'un STECAL soit instauré et justifié.</p>	-
<p>M. CAIL Laurent éleveur d'ovins bio à La Tutière 79240 Le Busseau, demande un permis de construire sur la parcelle n°820 lieu-dit Les Châteaux, pour la création d'un secteur spécifique à l'installation d'une ferme auberge avec habitation personnelle, d'un bâtiment agricole, de 5 gîtes, d'un camping et sur la parcelle 530 à La Tutière un bâtiment d'habitation pour les associés maraîchers.</p>	<p>Le STECAL NL5 à La Tutière répond au porteur de projet concernant la création de gîtes, de camping et éventuellement d'une ferme auberge.</p> <p>Y sont autorisés : « Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes,</p>	-

<p>Est joint un descriptif du projet et un questionnaire STECAL.</p>	<p>chalets...), de ferme auberge et d'hébergements de camping, sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 1 270 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 8 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. <p>Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public (bâtiment d'accueil, préau, sanitaires...), sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 350 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ; • La hauteur maximum des constructions autorisées ne devra pas excéder 8 mètres ; • Leur localisation et leur implantation recherchera le regroupement des constructions et ne devra pas porter atteinte à l'intégrité du site, à la fonctionnalité et à la préservation des milieux naturels et des paysages. » <p>En revanche, la demande de l'implantation d'une ferme auberge avec une habitation personnelle sur la parcelle E n°820, à environ 300m du secteur NL5 présenté ci-avant, n'est pas conforme aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de la limitation du mitage.</p> <p>Cette parcelle est isolée, non desservie par les réseaux. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable sur ce dossier.</p> <p>Aucun STECAL ne sera mis en place sur cette parcelle.</p>	
--	---	--

6. Registre de Coulonges-sur-l'Autize

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Coulonges sur l'Autize		
<p>M. et Mme GEFFARD Jean-Claude ; 15, rue Fontaine Bertonne 79160 Coulonges-sur l'Autize demandent la réintégration en zone constructible d'une partie de leur parcelle ZE 116, partie classée en zone UB dans le PLU actuel et que le projet de PLUi classe en zone A.</p>	<p>La déclaration préalable division accordée le 24/12/2019 sera prise en compte dans la version du PLUi approuvée. La délimitation du trait de zonage de la zone UB sera revue en conséquence.</p> <p>Par ailleurs, le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En effet, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	-

	<p>Ainsi, il ne sera pas accordé de surface supplémentaire constructible, sur la parcelle ZE 116, celle-ci ayant une vocation agricole.</p>	
<p>M. et Mme Guy SAIVRE 14, chemin du Vigneau Tourteron 79160 Coulonges-sur l'Autize demandent que leur parcelle AX 0120T passe dans la zone voisine UB en vue de construire, madame exploitant les terres.</p>	<p>La partie de la parcelle constituant une exploitation agricole conservera son zonage A, permettant l'évolution de cette exploitation.</p> <p>La parcelle cadastrée AYn°120T est située en extension du village de Tourteron et n'est pas une dent creuse.</p> <p>Contraire au PADD. Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	-
<p>M. GUERIT Jean-Marie 11, avenue du Limousin 16150 Chabanais, souhaite que sa parcelle n°16 au lieu-dit Les vallées à Sezais, soit classée en zone constructible toute ou en partie le long de la route, cette parcelle étant en face d'une zone déjà habitée.</p>	<p>Il ne sera pas accordé de surface constructible sur cette parcelle, celle-ci ayant une vocation agricole et déconnectée de l'enveloppe urbaine.</p> <p>En effet, le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	-

<p>Mme BEGOUIN Karine 67, rue de Parthenay 79160 Coulonges-sur l'Autize, propriétaire du terrain ZM 293 (41 sur le plan du PLUi) bénéficiaire d'un CU favorable mais rendu inconstructible dans le projet de PLUi, demande que le classement soit revu pour permettre la construction d'une maison en bordure du chemin du Pâtis Marot.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>La partie de la parcelle concernée située en zone UR sera donc constructible, le fond de la parcelle conservant une vocation naturelle.</p> <p>Le Certificat d'urbanisme délivré le 06-01-2020 fait bien référence au fait que la construction doit se situer dans la zone constructible.</p>	<p>-</p>
<p>M. GEFFARD Hervé 29, rue de la Jarousse 79160 Coulonges-sur l'Autize, constate que ses parcelles AP 100 et 101 sont passées de la zone AUH à la zone A, bien qu'elle n'aient plus de vocation agricole et qu'elles jouxtent des maisons individuelles et un lotissement.</p>	<p>Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces</p>	<p>Z</p>

<p>Il demande le rétablissement de ses parcelles en zone AUH en vue de lui assurer un revenu pour pallier des dépenses liées à son âge avancé (84 ans).</p>	<p>exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>La parcelle AP 101 constituant une extension urbaine, il n'est pas possible de la rendre constructible au vu des principes de priorisation de la densification, inscrite au PADD et découlant de la loi. Cette parcelle n'est d'ailleurs pas desservie par les réseaux.</p> <p>En revanche, il est possible d'inclure la partie est de la parcelle AP 100 en zone Uap, la distance entre l'habitation et le trait de zonage s'élevant à environ 24m.</p>	
<p>M. Alain POUZET 8, rue de la Doterie 86340 Nouaillé-Maupertuis souhaite que ses parcelles 454 et 67 soient classées constructibles dans le nouveau PLUi. Ces parcelles se situent dans un périmètre déjà fortement urbanisé et disposent de tous les réseaux. Il a un projet de construction sur la parcelle 454.</p>	<p>Les parcelles concernées se situent dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation d'élevage, elles sont donc inconstructibles aujourd'hui. Ce classement pourra évoluer à moyen ou long terme, au vu de l'évolution de l'exploitation.</p>	-
<p>M. Pierre VINCENT 7, rue Dobrée 44100 Nantes, constate que son terrain 373 aux Bourlotières derrière l'ancienne gare est passé de Ub en N dans le nouveau PLUi.</p> <p>Il estime que ce terrain limitrophe d'un lotissement constitue une « dent creuse » à urbaniser en priorité et sollicite le reclassement de la parcelle n° 373 en zone UB.</p>	<p>La parcelle concernée est enclavée et non desservie par les réseaux. De plus, elle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	-
<p>M. René BAURUEL et Consorts 7, chemin du Fief 79160 Saint-Maixent-de-Beugné, constatent que leur terrain n°102 situé entre la RD 744 et la rue de la Jarousse est passé de Ub en A dans le nouveau PLUi.</p> <p>Ils estiment que ce terrain limitrophe d'un lotissement constitue une « dent creuse » à urbaniser en priorité et sollicitent le reclassement de la parcelle n° 102 en zone UB.</p>	<p>Cette parcelle, zonée au PLU communal en AUH et non pas UB, est enclavée et non desservie par les réseaux. De plus, elle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en</p>	-

	extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat. Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.	
M. GRANIER Fleury 24-26 rue de l'Epargne 79160 Coulonges-sur-l'Autize, conteste le projet de parking et de chemin piétonnier sur l'emplacement du jardin de la cure et des bâtiments attenants au presbytère. Il considère que ce parking serait inutile et critiquable sur le plan écologique et financier.	Le projet de parking pourra être réalisé de manière non poreuse et réversible ; d'autre part, le besoin d'un tel aménagement a été constaté et partagé par la municipalité.	-
M. GODEAU Christian 22, rue Basse 79160 Coulonges-sur-l'Autize, suggère de protéger la vallée au niveau des parcelles 490, 441, 497, 251, 253 en déplaçant « l'emprise verte » parallèlement au ruisseau.	La protection des fonds de parcelles concernées sera assurée par un secteur « U jardin » ménageant une transition avec les espaces naturels au-delà de ces fonds de parcelles. Le secteur Uj préserve la trame verte et bleue en « pas japonais » (en imposant 80% d'espaces verts de pleine terre) tout en apportant une certaine souplesse et en permettant l'implantation d'annexes (abris de jardin par exemple) et d'aménagements de valorisation de ces espaces. Il ne s'agit donc pas d'une inconstructibilité comparable à la zone naturelle. Par ailleurs, la parcelle 512 évoquée dans la demande concerne le parking du centre cantonal et ne peut donc pas être intégrée en espace trame verte et bleue.	-
MM. AUDEBRAND et CREPIN-LEBLOND 30, rue de l'Atlantique 79130 Le Beugnon-Thireuil, formulent diverses remarques : - sur le règlement graphique de Coulonges : contestent le caractère de dent creuse de la parcelle 75 ; manque d'espace végétalisé entre la parcelle 75 à lotir et la maison voisine ;	<u>Sur le règlement graphique de Coulonges sur l'Autize :</u> La parcelle AV 75 répond bien à la définition de dent creuse telle qu'explicitée dans le rapport de présentation. D'autre part, elle est limitrophe d'une zone AUH. Sa vocation résidentielle conforte donc le choix de son zonage en UR. La servitude « monuments historiques » liée à l'église s'appliquera à l'aménagement du parking attenant. <u>Sur le règlement graphique de Le Beugnon-Thireuil :</u>	-

<p>contradiction de l'espace à urbaniser AUE 9 avec la sensibilité archéologique environnante ;</p> <p>- sur le règlement graphique de Le Beugnon-Thireuil :</p> <p>les deux zones à urbaniser en entrée de bourg devront respecter les haies et arbres remarquables existants ;</p> <p>plaident pour une revitalisation du centre bourg plutôt que de construire de nouvelles maisons.</p> <p>- sur le règlement littéral :</p> <p>manque de prise en compte du sentier GR 64 ;</p> <p>insuffisance de conseils et de fiches paysagères.</p>	<p>L'OAP sectorielle n°4, concernant la rue des Primevères, impose que : « Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...). » Les haies existantes en limites périmétrales de l'opération seront donc à préserver.</p> <p>Par ailleurs, le dimensionnement du projet d'habitat intègre une remobilisation ambitieuse mais atteignable des logements vacants, avec un objectif de retomber à un taux de 8%, conformément à l'objectif du SCoT.</p> <p>Compte tenu du taux de vacance très élevé enregistré en 2014, les élus ont choisi d'inscrire au PADD un objectif de reprise ambitieux mais atteignable.</p> <p><u>Sur le règlement littéral :</u></p> <p>Le règlement n'intègre pas en effet de fiches architecturales et paysagères mais les services instructeurs de la communauté de communes accompagnent les porteurs de projets, en lien avec les partenaires que sont le CAUE sur la partie architecturale.</p> <p>Pour répondre à « nous avons tous eu des difficultés pour accéder aux informations du PLUi, en cours d'élaboration comme pendant la consultation », la communauté de communes tient à rappeler l'existence du bilan de concertation annexé au dossier arrêté. Ce document reprend l'ensemble des modalités de concertation et de communication mises en œuvre dans la phase d'élaboration du PLUi.</p>	
---	---	--

7. Registre de Faye-sur-Ardin

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Faye-sur-Ardin		
<p>M. FAREAUD Jean-Marie retraité agricole 7, route de Niort 79160 Faye-sur-Ardin, exprime son désaccord sur le découpage de la zone AUH dans la parcelle B 664.</p> <p>La partie restante au sud de cette zone sera selon lui inexploitable pour l'agriculture de par sa faible surface et sa forme.</p> <p>Il demande que la partie réservée soit prolongée jusqu'à la voie communale bordant la parcelle au sud, ou que la zone réservée couvre toute la parcelle soit plus de 3 ha.</p>	<p>La parcelle B664 est zonée en partie en AUX (activités économiques), et non pas AUH.</p> <p>Les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement économique et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement économique. Le PLUi allant au-delà du seuil alloué par le SCoT et le rapport de présentation s'attache à démontrer que la délimitation des zones correspond au strict nécessaire en termes de besoins de constructibilité.</p> <p>En l'espèce, la zone AUX est suffisante pour agrandir les extensions des 2 entreprises présentes à proximité (Cape Faye et Chauvet).</p> <p>Pour information les CUMA peuvent désormais s'installer en zone A, et donc éventuellement sur une partie de la parcelle B664 laissée en A.</p> <p>Ainsi, il ne sera pas accordé de surface supplémentaire économique constructible, sur la parcelle B 664.</p>	-
<p>M. POIRAUDEAU Frédéric 4, route de Faye Epannes 79160 Faye-sur-Ardin, conteste le classement en zone de sa parcelle A 380 à Epannes, achetée en 2012 au prix du terrain constructible et ayant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif.</p>	<p>La parcelle concernée constitue une extension urbaine d'un hameau (Epannes), or le PADD cherche à privilégier la densification. Pour information, les dispositions d'urbanisme</p>	-

	<p>indiquées dans les Certificats d'Urbanisme opérationnels ont une validité de 18 mois.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	
<p>M. POIRAUDEAU Frédéric 4, route de Faye Epannes 79160 Faye-sur-Ardin, s'interroge sur l'absence de classement en éléments à protéger d'un certain linéaire de haies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantées à titre compensatoire lors de la construction de l'autoroute A83, - replantées par l'ACCA dont il est membre actif. 	<p>L'identification des haies au zonage résulte du choix des élus, à partir d'un inventaire réalisé en 2018. La localisation des haies concernées ayant fait l'objet d'une large concertation et d'une association étroite des personnes publiques associées, les élus ne souhaitent pas remettre en cause cette identification à ce stade de la procédure.</p> <p>En outre, l'ensemble de la commune se situant au sein d'une zone Natura 2000, la règle rattachée à ce type de zone s'applique : compensation du double de linéaire de haie arraché.</p>	-
<p>M. Pierre LEBARBIER repreneur de la SCEA MERCERON à Epannes souhaite développer son entreprise et construire deux chèvreries sur les parcelles AO 216, 218, 219 et 220.</p> <p>Il demande que les parcelles classées en AP et NP dans le projet de PLUi soient classées en zone A.</p> <p>Il signale l'absence sur le plan d'un bâtiment existant sur la parcelle 216.</p>	<p>Ce projet répondant à la vocation de la zone agricole, les parcelles A 219, 220 et 221 en partie seront classées en A et non plus en Ap.</p>	Z



<p>M. Thierry GODILLON SCEA GODILLON 10,rue de la Maison des Champs 779160 Faye-sur-Ardin, souhaite que la zone A soit en extension sur les parcelles ZR 21, 25 et 26 dans le cadre de la délocalisation des bâtiments d'élevage bovin-lait.</p>	<p>Ce projet répondant à la vocation de la zone agricole, les parcelles ZR 24, 25, 26 seront classées en A et non plus en Ap. La parcelle ZR 23 restera en secteur Ap.</p>	<p>Z</p>
--	--	----------

8. Registre de Fenioux

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Fenioux		
<p>M. Christopher TREADWELL 5, route de la Butauderie, résidant et propriétaire d'un camping dans la zone UB, demande si le bâtiment situé sur la parcelle 1277 peut changer d'affectation en accueil camping ou habitation individuelle en cas de vente et de cessation de statut camping.</p>	<p>Cette parcelle étant située en zone UB, à vocation principale d'habitat, la construction présente sur la parcelle mentionnée peut tout à fait changer de destination vers de l'habitat individuel. En revanche, les constructions, installations et ouvrages liés aux campings privés sont interdites dans la zone.</p>	-
<p>M. et Mme TEXIER Michel et Valérie demandent à bénéficier de la possibilité d'un changement de destination des 2 bâtiments suivants dont ils sont propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la parcelle 379 à la Primaudière ; la partie hangar constituant une aile de la maison d'habitation n°613. - sur la parcelle 703 aux Louges (maison et porcherie) 	<p>Les bâtiments mentionnés, de la parcelle B 703 et de la parcelle A 379 seront rajoutés au plan de zonage en changement de destination possible. En effet, ils remplissent les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p>	Z
<p>M. GUITTON Benoît, fermier de la parcelle 562, signale que le cours d'eau figurant sur le plan du PLUi au droit de cette parcelle, n'existe pas en réalité.</p>	<p>Il n'y a effectivement pas de cours d'eau ; la trame graphique apparaissant à proximité de la parcelle correspond à une zone humide.</p>	-
<p>M. GUITTON Claude agriculteur exploitant à la Bernardière de Fenioux, souhaite rester maître du sort de la haie à protéger dans sa parcelle 999 et demande qu'elle soit enlevée du plan.</p>	<p>Le choix de la commune dans les haies à protéger s'est porté principalement sur les haies localisées en bord de route ou de chemin. Cette haie est située sur un ancien chemin rural vendu depuis à l'agriculteur, en milieu de parcelle. L'inscription graphique sur cette haie privée sera ainsi supprimée du zonage.</p>	Z

9. Registre de Puihardy

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Puihardy		
<p>M. MORISSON Jean-Claude et Mme GILLET MORISSON Françoise à Puy Hardy proposent que les communes soient vigilantes sur les habitations insalubres susceptibles d'être louées et demandent la mise à disposition de logements sociaux y compris dans les petites communes.</p>	<p>La diversification des typologies de logements et de l'offre d'habitat constitue un des objectifs du projet politique porté par le PLUi. Néanmoins, estimant que l'implantation de logements sociaux en milieu rural ne relevait pas de la planification, plus adaptée aux zones urbaines tendues, les élus ont fait le choix de ne pas réglementer la mixité sociale dans le règlement littéral.</p> <p>Quant au sujet de l'habitat insalubre, il ne relève pas directement du PLUi.</p>	-

10. Registre de Saint-Laurs

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Saint-Laurs		
<p>Mme AUTIN Julie 149, route de La Bruyère à Saint-Laurs, souhaite changer la destination de sa grange cadastrée A 727 en vue d'une transformation en gîte ou en logement BBC.</p>	<p>Le bâtiment mentionné ci-contre pourra faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p>	<p>Z</p>
<p>M. et Mme Sébastien COULOMB 4, rue de l'Eglise à Saint-Laurs, demandent que leur parcelle située 4, rue de l'Eglise cadastrée n°1 sur le plan, soit entièrement classée en zone UR, pointe comprise.</p>	<p>Le PADD prévoit une délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti existant et une priorisation de la densification.</p> <p>En cohérence avec ce principe, la définition du contour urbain s'est opérée par l'intégration des parcelles bâties contiguës au sein des centralités sélectionnées. Concernant les parcelles de très grande taille comprenant un bâtiment, le découpage de l'enveloppe urbaine a été réalisé par l'interprétation de la réalité de l'usage du sol observée sur photo aérienne et après visite de terrain (et notamment des parcelles artificialisées) et par l'application d'un tampon de 20 à 30 mètres autour des habitations principales constituant la limite maximum de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le trait de zonage a déjà été mis à 30 mètres de l'habitation.</p> <p>La pointe sud de la parcelle constitue une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification. Elle ne pourra donc pas être classée en UR.</p>	<p>-</p>

11. Registre de Saint-Maixent de Beugné

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Saint-Maixent de Beugné		
<p>M. RENOUX Denis, propriétaire des constructions au lieu-dit « La Maison Neuve » souhaite que le bâtiment situé dans le prolongement de l'habitation puisse faire l'objet d'un changement de destination (parcelle 455).</p>	<p>Le bâtiment mentionné ci-contre pourra faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).</p>	<p>Z</p>
<p>M. DELATTRE Cyril 3, rue du Chaillot 79160 Saint-Maixent-de-Beugné, conteste le classement de sa parcelle C 1058+1051+1053 (ou 1045 et 977 sur le plan?) en zone agricole.</p> <p>Il évoque un conflit éventuel avec la municipalité et demande la révision du classement de son terrain.</p> <p>En cas de refus, M. DELATTRE intenterait un recours contentieux.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ci-contre ne sont pas desservies par les réseaux et leurs localisations constituent une extension urbaine, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas ces parcelles constructibles.</p>	<p>-</p>

12. Registre de Saint-Pompain

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Saint-Pompain		
Mlle SOLANEUVE Carine La Grande Cheminée 79160 Saint Pompain souhaite le classement de son bâtiment à usage de hangar situé 7 rue de la Gare à Saint Pompain, en vue d'un changement de destination en maison d'habitation qu'elle occuperait personnellement, étant actuellement sans domicile.	Situé en zone A, ce bâtiment sera mis au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus).	Z
L'ASSOCIATION de CHASSE AGREE de SAINT-POMPAIN, a besoin d'un local pour tenir ses réunions et ses rendez-vous de chasse. La commune pourrait mettre à sa disposition la parcelle Z0 7; L'association demande que cette parcelle soit classée constructible.	Le terrain concerné est communal. Afin de permettre le changement de destination et l'extension mesurée de la construction existante, à des fins d'activité cynégétique, un STECAL sera délimité autour de cette construction et autorisera une constructibilité d'environ 40m ² .	Z R
M. VEILLAT B? « La Folie » 79160 Saint Pompain, propriétaire de la parcelle YW 49 à « Beauvais » enclavée entre d'autres maisons, devienne constructible.	En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Beauvais » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, la localisation de cette parcelle est totalement déconnectée des autres habitations, l'urbanisation en constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD. Cette parcelle ne peut pas être classée en zone constructible.	-
Mlle GIRARD Lisiane propriétaire de la parcelle 53 à « Beauvais » commune de Saint-Pompain, désire qu'elle devienne constructible.	La parcelle (YW53) constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification. Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,	-

	<p>ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	
<p>M. OSCAVE Fabien propriétaire des parcelles 835, 853 et 943 au lieu-dit « Guilbeau » commune d'Ardin, actuellement constructibles, puissent le rester.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Le Guilbeau » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p>	-
<p>Les CONSORTS QUINTARD 15, rue de la Croix Guérin Saint-Pompain, propriétaires de la parcelle 85 au lieu-dit « Les Fours à Chaux », souhaitent que son classement soit revu en zone U, vu qu'elle borde deux voies publiques et les réseaux.</p>	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p> <p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	-
<p>M. BAILLY Claude 10, rue de l'Autize Chavagné 85240 Saint-Hilaire-des Loges et Mme BAILLY Geneviève 5, rue Villa Gallo-Romaine 85200</p>	<p>La parcelle constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg, or le PADD cherche à privilégier la densification.</p>	-

<p>Fontenay-le-Comte, intervenant au nom de leur nièce Agathe DAUBIAN propriétaire de la parcelle AP 162 proche de la zone UB le long de la Grande Bade, commune de Saint-Pompain, demandent son classement en zone UB, cette parcelle n'étant plus constructible.</p> <p>Cette personne doit rembourser ses prêts étudiant suite au décès de sa mère et désire vendre son terrain.</p>	<p>Par ailleurs, les exigences réglementaires en termes de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ont conduit les élus à dimensionner de manière très fine le projet de développement résidentiel, en termes de nombre de logements, de densité et de surfaces consommées en extension urbaine. Ces exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p>	
<p>M. VEILLAT Bruno 10, chemin de la Pairine 79160 Saint-Pompain, conteste l'opportunité de créer un espace à vocation d'habitat : L'OAP N° 4, prévue pour accueillir 7 logements minimum, aussi près de ses bâtiments d'exploitation agricoles (à moins de 10m d'un bâtiment de stockage d'engrais, de fourrage, de matériel et à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage).</p> <p>Il énumère les nuisances que les habitants du futur lotissement subiront du fait de ce voisinage : sonores, olfactives à des horaires matinaux et tardifs, week-end compris.</p> <p>Il estime que des dents creuses existent et sont à même de permettre le développement démographique de la commune à des emplacements plus adaptés.</p> <p>Si le projet d'OAP est maintenu, M. VEILLAT est prêt à étudier une proposition de délocalisation aux frais de la collectivité (500 000 à 1 000 000 d'euros) en vue d'éviter de futures plaintes de riverains pour troubles de voisinage.</p> <p>M. VEILLAT évoque en outre l'éventualité d'un changement de destination d'un bâtiment cadastré A 139 longeant la rue du Puits Sec en chambre d'hôte ou ferme auberge, changement non prévu sur le plan du PLUi en son état actuel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ce tènement foncier, en centre-bourg, constitue l'une des seules dents creuses où il est envisageable de réaliser une opération d'urbanisme. Afin de tenir compte de la configuration du secteur et de préserver une certaine aération du tissu urbain, la densité brute ne dépasse pas 8 log/ha (contrairement à une densité de 11 log/ha qui s'applique sur les autres secteurs de Saint-Pompain). Ce secteur s'inscrit donc dans la logique d'intensification des bourgs prônée par le PADD ; en y planifiant la réalisation de logements, les élus concourent ainsi à modérer la consommation d'espace en extension urbaine. Pour information, la chambre d'agriculture a été consultée lors de l'élaboration du PLUi sur ce secteur propre ; précisant que le bâtiment d'élevage ayant été reculé au des distances de réciprocité, l'opération d'urbanisme était envisageable. <p>Il sera donc maintenu en UR.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situé en zone A, le bâtiment cadastré A 139 pourra faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus). 	-
<p>M. GADONNAUD Thomas 18,rue du Puits Sec à Saint-Pompain et vingt autres personnes voisines de l'OAP n°4, signent une pétition contre</p>	<p>Ce tènement foncier, en centre-bourg, constitue l'une des seules dents creuses où il est envisageable de réaliser une opération</p>	-

<p>cette opération qu'ils jugent inopportune sur un terrain soi-disant inondable, entre une ferme et un stockage d'épaves automobiles. Ils estiment que ce projet nuirait à leur bien-être en troublant leur paysage naturel et en leur créant du vis à vis.</p>	<p>d'urbanisme. Afin de tenir compte de la configuration du secteur et de préserver une certaine aération du tissu urbain, la densité brute ne dépasse pas 8 log/ha (contrairement à une densité de 11 log/ha qui s'applique sur les autres secteurs de Saint-Pompain). Ce secteur s'inscrit donc dans la logique d'intensification des bourgs prônée par le PADD ; en y planifiant la réalisation de logements, les élus concourent ainsi à modérer la consommation d'espace en extension urbaine.</p> <p>En outre, ce secteur ne fait pas partie d'un Atlas des Zones Inondables ni du périmètre d'un plan de prévention des risques. Le caractère « humide » évoqué à la carte communale en vigueur peut techniquement être résolu.</p> <p>L'OAP sectorielle prévoit une intégration paysagère par le maintien des haies existantes et la plantation de haies sur les limites périmétrales de l'opération, afin de préserver la qualité du cadre de vie du nord-est du bourg.</p> <p>Il sera donc maintenu en UR.</p>	
<p>Mme GIRARD Lisiane 4, rue Principale Beauvais à Saint-Pompain, demande pourquoi ses parcelles AB 20,21,97 et une partie de AB 41 ne sont plus constructibles et cela sans explication ni information.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit « Beauvais » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. De plus, la localisation de ces parcelles, en sortie de hameau, constitue une extension urbaine : ces parcelles n'auraient pas pu être intégrées en zone constructible même si le hameau Beauvais avait été défini comme constructible au PADD.</p> <p>Ces parcelles resteront donc en zone agricole, permettant l'évolution des bâtiments existants.</p> <p>Les dépendances feront sur le plan de zonage l'objet d'un changement de destination possible.</p>	<p>-</p>

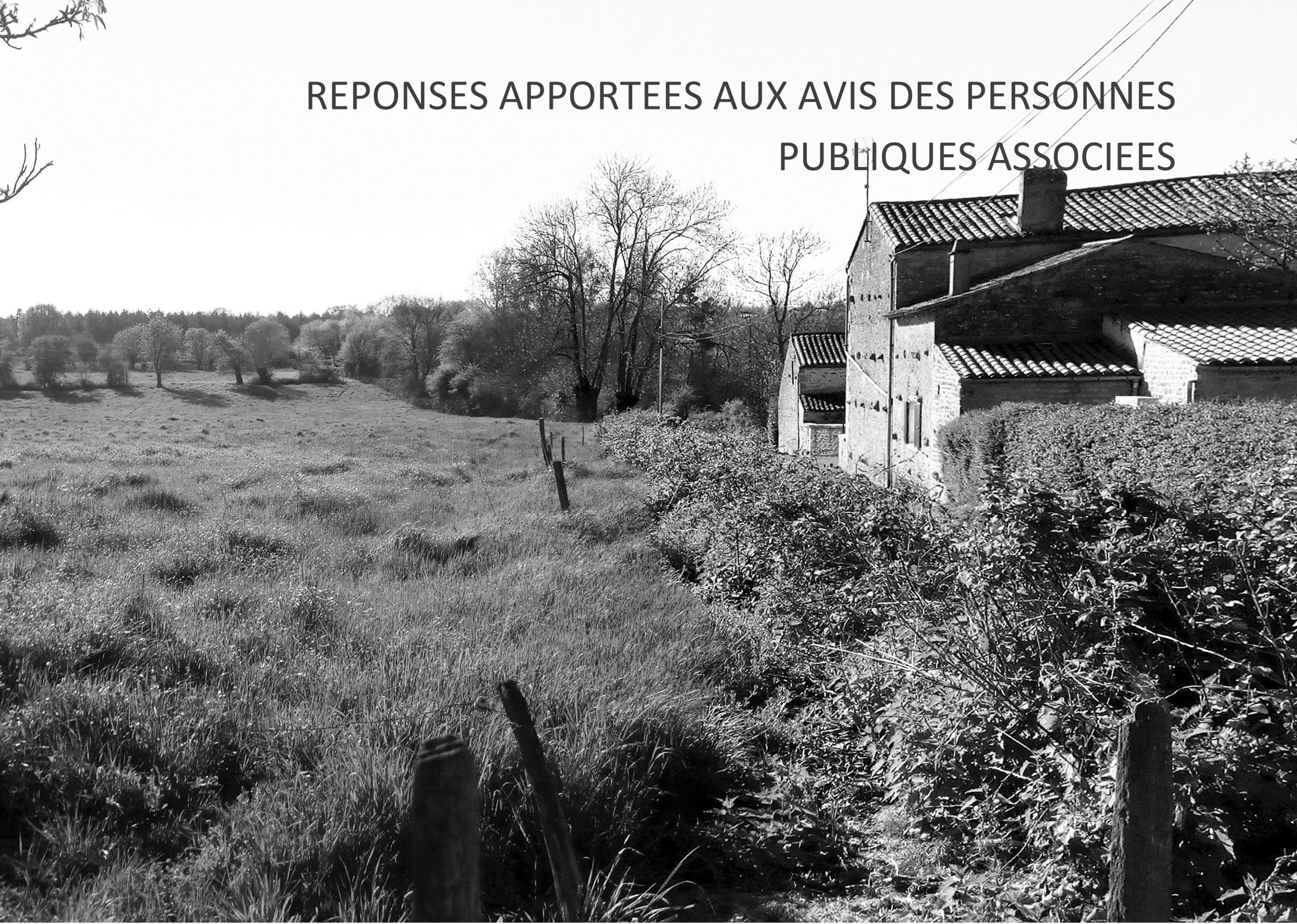


	<p>Concernant les informations fournies lors de l'élaboration du PLUi, il est rappelé le bilan de la concertation annexé au dossier arrêté. Ce document reprend l'ensemble des modalités de concertation et de communication mises en œuvre dans la phase d'élaboration du PLUi.</p>	
--	--	--

13. Registre de Scillé

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Scillé		
M. et Mme CHAUVET Jean-Claude et Chantal 12, rue du Petit Paris 79240 Scillé, demandent que l'arbre à maintenir, signalé sur le plan de l'OAP n°3, soit effacé car il a été abattu début 2019 pour raisons sanitaires.	L'identification de cet arbre sur l'OAP sera supprimée.	OAP

REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES





1. Avis généraux sur le projet de PLUi arrêté

Sur 20 avis reçus de la part des personnes publiques associées et des communes du territoire, 2 avis sont défavorables, 3 avis sont favorables avec réserves (la MRAE n'exprimant pas d'opposition aux deux PLUi tout en émettant de nombreuses remarques), les autres avis sont favorables.

L'Etat émet un avis favorable avec réserves.

PPA	Date avis	Synthèse
Syndicat des eaux du Centre-Ouest	20/12/2019	Avis favorable
Syndicat Mixte des Eaux de Gâtine	04/11/2019	Avis favorable
SDIS	19/11/2019	Avis favorable
INAO	20/11/2019	Avis favorable
CDPENAF	05/12/2019	Avis défavorable
CCI des Deux Sèvres	04/12/2019	Avis favorable
Etat (DDT)	11/12/2019	Avis favorable avec réserves
PETR du Pays de Gâtine	16/12/2019	Avis favorable avec réserves
MRAE de Nouvelle Aquitaine	19/12/2019	Pas d'opposition mais de nombreuses observations
CRPF	23/12/2019	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	19/12/2019	Avis défavorable



2. Dimensionnement du projet de développement et modération de la consommation d'espaces

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Développement de l'habitat		
<p>MRAE (p. 4 et 6) :</p> <p>Le rapport présente l'évolution du parc de logements sur le territoire. En 2013, le territoire comportait 4 793 logements, dont 441 logements vacants, représentant ainsi une part conséquente de 9,2 % d'un parc qui se compose majoritairement de résidences principales (83 %). Ce taux de vacance s'accroît rapidement, puisqu'entre 2008 et 2013, il a été constaté une augmentation du nombre de logements vacants de 30 %. Face à cette dégradation, une étude du potentiel de remobilisation de ces logements serait nécessaire.</p> <p>La collectivité a élaboré son projet de territoire en retenant l'hypothèse d'une croissance de 0,75 % par an à l'horizon 2028, correspondant globalement à la tendance observée ces dernières années, et conduisant à une population de 10 278 habitants en 2028, correspondant à 1 016 habitants supplémentaires à la situation en 2014 (9 262 habitants).</p> <p>Sur cette base, le besoin en logements est évalué à 635 sur la période 2016 à 2028. Après remobilisation d'une partie des logements vacants (103), le nombre nécessaire de nouveaux logements est évalué à 532 entre 2016 et 2028. Compte-tenu de l'accroissement fort du taux de vacance constaté avec les chiffres fournis (cf. chapitre II A 2 de cet avis), il paraît bien improbable que la remobilisation de logements vacants prévue par le dossier permette de respecter l'objectif prescrit par le SCOT de la Gâtine d'un taux de 8 % de vacance.</p> <p>La MRAE recommande donc de réaliser une étude du potentiel de remobilisation de ces logements vacants et, en fonction de ses résultats, de retenir un objectif de remobilisation plus ambitieux.</p>	<p>Le calcul du nombre de logements vacants à remobiliser a été effectué par la différence entre un nombre de logements vacants projeté en 2028 (correspondant à 8% du nombre de logements total projeté, conformément à l'objectif du SCoT) et le nombre de logements vacants constaté en 2014.</p> <p>Compte tenu du taux de vacance très élevé enregistré en 2014, les élus ont choisi d'inscrire au PADD un objectif de reprise ambitieux mais atteignable.</p> <p>Les justifications de cet objectif seront étoffées dans le dossier.</p>	RDP
<p>Chambre d'agriculture (p.2) :</p> <p>Les chiffres présentés au sein du dossier et la synthèse faite dans le cadre de la présentation en CDPENAF diffèrent, il serait souhaitable qu'une reprise des éléments présentés soit réalisée.</p>	Le rapport de présentation et la présentation CDPENAF seront ajustés et mis en cohérence.	RDP
<p>Chambre d'agriculture (p.2) :</p> <p>L'étude de densification menée permet d'identifier un potentiel de 292 logements (moyenne de 7,2 lgt/ha ce qui reste faible), ainsi, 242 logements se feront en extension sur 23,9 ha (10 lgt/ha). A noter que 21,1 ha sont identifiés en zone à urbaniser pour de l'habitat et 10,7 ha pour des extensions d'équipements. Le potentiel constructible est donc important au vu des dynamiques connues et des perspectives envisagées.</p> <p>Il est indispensable pour le maintien de la vie locale de tendre vers une politique forte de réhabilitation des logements vacants et de mobilisation des dents creuses afin de ne pas pénaliser les entreprises agricoles et de favoriser le lien entre habitants et exploitants.</p>	Se reporter à la réponse apportée à la MRAE ci-avant.	RDP

Localisation et surfaces des secteurs de projet - habitat		
<p>Etat (p.4) :</p> <p>Certains secteurs AU localisés sur des parcelles éloignés des centres bourgs, offrent des possibilités en extension, ce qui va à l'encontre du PADD qui prévoit dans l'orientation n° 4 : « <i>les extensions urbaines seront localisées en continuité immédiate des enveloppes bâties et permettront, dans la mesure du possible, un travail en épaisseur du centre-bourg</i> ». Ex : communes de Saint Laurs, du Beugnon-Thireuil (OAP n°3), de Faye-sur-Ardin (OAP n°3 et 4), etc.</p> <p>Concernant les typologies urbaines, il est rappelé que tout groupe de moins de 10 habitations constitue un lieu-dit ou écart à intégrer en zone A et N pour y permettre seulement les évolutions du bâti existant (extensions et annexes), il n'est pas souhaitable de délimiter des secteurs U ou AU sur ces ensembles bâtis. Ex : commune de Scillé (secteur AUh), commune de Puihardy (UB très large), à proximité du Saumort, etc.</p>	<p>Le PADD prévoit des extensions urbaines localisées en continuité immédiate des enveloppes bâties, dont la densification est priorisée.</p> <p>Il s'agit des centres-bourgs ainsi que des bourgs secondaires structurants et des hameaux attenants aux bourgs principaux, identifiés au PADD.</p> <p>Le secteur cité à Saint-Laurs est localisé en continuité du hameau de Rampière.</p> <p>Le secteur cité au Beugnon-Thireuil est localisé en marge du bourg mais reste très proche du cœur de bourg (400m environ).</p> <p>Les secteurs situés route de Faye (OAP n°3) confortent les entrées de bourg en s'inscrivant dans l'épaisseur de l'urbanisation déjà existante.</p> <p><u>Concernant les lieux-dits :</u></p> <p>Ces secteurs d'extension mesurés, souvent faisant l'objet d'une OAP densification, sont pour une large part zonés en AUH en conséquence de la délimitation stricte des enveloppes urbaines des bourgs (principaux, secondaires et hameaux identifiés), au plus près du bâti existant (tampon de 20m environ).</p> <p>De plus, certains de ces secteurs sont comptés en extension, alors même qu'ils</p>	<p>RDP</p>

	sont partiellement voire totalement anthropisés (exemple à Puihardy).	
<p><u>MRAE (p.6) :</u></p> <p>En prenant en compte les extensions d'ores et déjà réalisées depuis 2016, <u>le projet de PLUi prévoit une surface de 21,1 ha en zone AUh</u> (zone d'extension à vocation résidentielle). Ces différentes extensions sont localisées en continuité des bourgs et des hameaux. Il y aurait néanmoins lieu de ré-examiner l'enveloppe des surfaces à urbaniser au regard de l'observation précédente, en prenant en compte des niveaux de densités favorisant un meilleur effort de réduction de consommation foncière.</p>	<p>Les densités brutes au sein des futures opérations d'habitat seront augmentées dans le dossier d'approbation (OAP sectorielles, afin d'atteindre les densités brutes moyennes suivantes en extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pôles de centralité : 12 log/ha - Pôles d'équilibre : 11 log/ha - Pôles de proximité : 10 log/ha - Communes rurales : 10 log/ha <p>Le nombre de logements minimal à réaliser par opération, sera ainsi augmenté au sein de certaines OAP sectorielles, détaillées en annexe du présent mémoire. Sans modification des surfaces de projet, cette augmentation permettra d'augmenter les densités moyennes et se traduira par 38 logements supplémentaires à réaliser au sein des opérations identifiées en annexe (restant ainsi dans le cadre des objectifs de production de logements énoncés au PADD).</p>	RDP OAP
<p><u>Chambre d'agriculture (p.4) :</u></p> <p>Enfin, il est indispensable qu'une zone tampon réelle et suffisante soit identifiée au sein des OAP afin d'assurer une transition entre l'espace résidentiel et agricole. Les zones résidentielles venant s'implanter en zones agricole ou naturelle, cette zone tampon doit faire partie intégrante des zones U et AU.</p>	<p>Une bande tampon enherbée a été mise en place au sein des OAP sectorielles, au niveau des limites périmétrales faisant la jonction avec les terres agricoles, naturelles ou forestières attenantes. Elle est couplée avec le maintien ou la plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres.</p>	

Densités résidentielles		
<p>Etat (p.1) :</p> <p>Beaucoup de secteurs dédiés à l’habitat concernés par des OAP, ont une densité minimale inférieure à 10 logements par hectare, ce qui génère une taille moyenne des parcelles constructibles supérieure à celle qu’impose le SCOT (à savoir une surface moyenne qui doit être comprise entre 790 m² à 880 m² pour Coulonges sur l’Autize, Saint Pompain ou Ardin notamment) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PLUi définit de nombreux secteurs de grande taille (entre 2000 à 9000 m²) sur lesquels il n’est imposé qu’un minimum de 2 logements (cas à Ardin, Coulonges, Beceleuf, etc), - on relève une zone AU à Coulonges sur l’Autize où l’OAP prévoit 14 logements sur 1,9 ha soit seulement 7 logements/ha quand il est attendu des actions de densification. Les variations des densités selon les secteurs sont possibles dans le respect de la moyenne parcellaire générale, alors que l’on s’aperçoit que la moyenne parcellaire sur cette commune (secteurs bénéficiant d’une OAP) est de 1029 m² alors que l’objectif mentionné dans le SCOT (pour les communes de niveau 1) est de 930 m². <p>Ainsi, l’ensemble des secteurs dédiés à l’habitat bénéficiant d’une OAP, représente une superficie de 37 ha pour un potentiel minimum de 335 logements, soit une faible densité de 9,1 logements/hectare en moyenne sur le territoire.</p>	<p>Les densités brutes au sein des futures opérations d’habitat seront augmentées dans le dossier d’approbation (OAP sectorielles, afin d’atteindre les densités brutes moyennes suivantes en extension :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pôles de centralité : 12 log/ha - Pôles d’équilibre : 11 log/ha - Pôles de proximité : 10 log/ha - Communes rurales : 10 log/ha <p>Le nombre de logements minimal à réaliser par opération, sera ainsi augmenté au sein de certaines OAP sectorielles, détaillées en annexe du présent mémoire. Sans modification des surfaces de projet, cette augmentation permettra d’augmenter les densités moyennes et se traduira par 38 logements supplémentaires à réaliser au sein des opérations identifiées en annexe (restant ainsi dans le cadre des objectifs de production de logements énoncés au PADD).</p>	<p>RDP OAP</p>
<p>CDPENAF (p.2) :</p> <p>- la densité réelle appliquée est inférieure à celle fixée dans d’autres documents d’urbanisme du département aux communes rurales, à savoir une densité de 10 à 12 logements/ha au minimum à l’échelle de chaque commune ; la commission a indiqué que les PLUi de Gâtine-Autize et Val d’Egray ne devraient pas être moins ambitieux en la matière ;</p>	<p>Se reporter à la réponse à l’Etat ci-avant</p>	<p>RDP OAP</p>

<p>MRAE (p.6) :</p> <p>L'étude de densification réalisée sur le territoire a révélé un potentiel de densification de l'ordre de 292 logements en prenant en compte une densité moyenne de 7,2 logements/ha. Pour le reste (240 logements), le projet de PLUi estime le besoin en extension à 23,9 ha (en prenant en compte une densité moyenne voisine de 10 logements/ha).</p> <p>Il ressort ainsi que les densités minimales (figurant sur les orientations d'aménagements) des différents secteurs voués à être urbanisés (notamment en densification) prescrivent des densités relativement basses, inférieure à 10, et parfois de l'ordre de 6 ou 7 logements par hectare. La MRAe considère qu'il y a lieu pour la collectivité de se réinterroger sur les densités des secteurs à urbaniser, et qu'une densité moyenne de 10 logements à l'hectare est une cible minimale à atteindre pour répondre aux objectifs nationaux d'économie d'espaces.</p>	<p>En ce qui concerne la densité planifiée au sein des dents creuses, les justifications à l'arrêt mettent en relation le nombre de logements estimés après application du coefficient de rétention foncière de 20%, avec la surface totale des espaces de densification identifiés.</p> <p>Afin d'estimer une densité correspondant à la réalité, le rapport de présentation du dossier d'approbation mettra en relation les surfaces totales densifiables avec le nombre de logements réalisables avant application du coefficient de rétention, ce qui aboutit à une densité brute moyenne de près de 9 log/ha, en amélioration par rapport à la période de comparaison 2005-2015.</p>	<p>RDP</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>L'OAP 3 à l'ouest du bourg apparaissant comme un site stratégique en matière d'accueil de population, une densité de 7 logements/ha semble faible pour cette « <i>dent-creuse</i> » de presque 2 ha. Il en est de même de l'OAP 4 au nord du bourg (+ 2 ha).</p>	<p>Le nombre de logements passera respectivement de 14 à 18 logements (uniquement sur la partie haute du secteur, de 1,5ha) et de 25 à 29 logements, aboutissant à une densité brute d'environ 12 log/ha.</p>	<p>OAP</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>L'OAP 1 de l'ouest du bourg de Saint-Pompain envisage 10 logements/ha sur presque 4 ha, il s'agit du secteur principal à vocation résidentiel, or, on observe à proximité des espaces verts et de stationnement, la mise en place de ces services aurait pu participer à accueillir plus de logements afin de limiter la consommation d'espace.</p>	<p>Le nombre de logements passera de 37 à 41 logements, aboutissant à une densité brute d'environ 12 log/ha.</p>	

Secteurs comptabilisés en réserve foncière (2AU) :		
<p>Etat (p.1) :</p> <p>Les secteurs mis en réserve foncière, ne sont pas comptabilisés non plus dans le bilan du PLUi, et on note qu'ils sont situés sur des espaces de dents creuses dans l'enveloppe urbaine (6,1 des 7,5 ha) ; ce choix de fermeture à l'urbanisation, au profit de zones en extension ne paraît pas pertinent et mérite d'être corrigé.</p>	<p>Les justifications des choix retenus seront modifiées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En intégrant les zones 2AU dans le total des surfaces consommées - En différenciant les zones 1AU et 2AU dans ce total dans les justifications. 	RDP
<p>MRAE (p.6-7) :</p> <p>Le projet de PLUi prévoit par ailleurs une surface de 7,2 ha en zones 2AU pour des secteurs à urbaniser à long terme. Dans la mesure où les surfaces AUh permettent de répondre au besoin identifié dans le PLU, l'ouverture à urbanisation, même différée, de ces secteurs n'est pas justifiée. Il y aurait lieu pour la collectivité de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation (AU et 2AU) aux besoins définis et justifiés.</p> <p>Au-delà de cette observation, il est noté que l'ouverture à l'urbanisation en extension à vocation résidentielle reste dans l'enveloppe définie par le SCoT, qui prévoit 47 hectares à l'échelle de Gâtine-Autize.</p> <p>P.7 :</p> <p>Le projet de PLUi prévoit par ailleurs une surface de 7,2 ha en zones 2AU pour des secteurs à urbaniser à long terme. Dans la mesure où les surfaces AUx permettent de répondre au besoin identifié dans le PLU, l'ouverture à urbanisation, même différée, de ces secteurs n'est pas justifiée.</p> <p>La MRAe recommande de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation (AU et 2AU) aux besoins définis et justifiés.</p>	<p>Les élus ont souhaité que ces zones apparaissent au zonage pour montrer politiquement leurs intentions de développement urbain futur.</p> <p>Ces secteurs sont situés en cœur de bourg et constituent des dents creuses, mais font l'objet soit d'une forte rétention foncière, soit sont dans le périmètre d'une exploitation agricole active.</p> <p>Compte tenu qu'une ouverture à l'urbanisation par modification du PLUi ne peut s'effectuer qu'avec des justifications quant à l'urbanisation des zones disponibles, ou que des acquisitions foncières significatives soient réalisées, il paraît peu probable que ces zones 2AU soient effectivement ouvertes d'ici 9 ans après l'approbation du PLUi.</p> <p>Au-delà, une révision du document devient nécessaire pour effectuer une telle ouverture.</p>	RDP

	Ces éléments de justifications seront développés dans le rapport de présentation.	
Localisation et surfaces des secteurs de projet - économie		
<p>CCI des Deux Sèvres :</p> <p>A propos du PLUI Val de Gâtine : la CCI Deux-Sèvres est favorable à l'extension de la zone d'activités de l'Avenir sur les communes de Coulonges s/l'Autize et d'Ardin.</p> <p>Cependant, au-delà des besoins identifiés des entreprises déjà implantées sur les deux territoires, il s'agit de garder une réserve foncière minimum pour accueillir de nouvelles entreprises. Il nous semble donc important de planifier une réserve foncière supplémentaire.</p>	<p>Au vu des surfaces en extension déjà allouées au développement économique et des avis formulés par l'Etat, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, la MRAE notamment, le dossier d'approbation ne prévoira pas de surfaces supplémentaires à la zone de l'Avenir.</p>	-
<p>MRAE (p.7) :</p> <p>Le rapport⁵ rappelle l'importance de la présence de la zone d'activités de l'Avenir, reconnue comme pôle stratégique au sein de l'armature économique du SCoT du Pays de Gâtine. Les études réalisées ont permis de mettre en évidence la présence de quatre dents creuses sur près de 3,2 hectares de parcelles non urbanisées et disponibles au sein de la zone d'activités. En contradiction avec ce constat, le rapport évoque un manque de disponibilités foncières adaptées aux besoins des entreprises et précise, sans le justifier, qu'un besoin identifié de 15,6 ha (dont 8,9 ha sur Coulonges-sur-l'Autize et 6,7 ha sur Ardin) serait nécessaire au maintien des entreprises souhaitant s'agrandir et à l'accueil de nouvelles entreprises. Ajoutés aux besoins des autres communes, le besoin global en extension pour l'accueil d'activité est ainsi évalué à 27,2 hectares.</p>	<p>Le rapport de présentation (p. 36-37 des justifications des choix retenus) précise :</p> <p>« Cette analyse a permis de distinguer 4 dents creuses sur près de 3,2 ha de parcelles non urbanisées et disponibles au sein de la zone d'activités.</p> <p>Néanmoins, la commune de Coulonges-sur-l'Autize a soulevé la faiblesse de la taille des parcelles concernées face à l'importance de celle des entreprises du territoire souhaitant se développer. Il semble donc nécessaire de permettre des espaces en extension répondant aux besoins exprimés.</p> <p>L'analyse de la demande locale relevée par les élus du territoire, en matière de besoins fonciers sur la zone d'activités de l'Avenir révèle son attractivité.</p> <p>En effet, plusieurs entreprises locales souhaitent pouvoir s'agrandir sur la zone</p>	-

	<p>d'activités mais ne disposent pas de terrains disponibles adaptés.</p> <p>Les retours d'expériences des élus locaux ont permis de mettre en lumière l'inadéquation de la taille des parcelles disponibles au sein de la zone actuelle (parcelles de même taille que celles occupées) par rapport aux besoins exprimés.</p> <p>Le manque de disponibilités foncières adaptées aux besoins exprimés des entreprises pourrait les pousser à délocaliser leurs activités respectives en dehors du territoire, vers des pôles urbains plus importants.»</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.2) :</p> <p>Le projet estime les besoins en foncier des entreprises locales à 27,2 ha dont les projets en cours soit 1,4 ha pour la zone d'activités de L'Avenir. Les choix envisagés sont précis pour ces entreprises existantes et leur développement reste relativement mesuré. En revanche, certains choix de développement des activités économiques ne sont pas justifiés et leur localisation reste contradictoire avec une démarche de densification et d'économie de l'espace.</p>	<p>Se reporter à la réponse ci-avant.</p>	<p>-</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>Toutefois, le choix de l'emplacement de la zone d'activités de l'entrée sud de Béceleuf est surprenant puisque détaché de toute entité économique, l'OAP n°3 n'apportant aucune justification ou orientation de développement de ce secteur.</p>	<p>Ce secteur s'établit en continuité d'activités et d'équipements existants, dans une optique de regroupement des activités futures et existantes.</p>	<p>-</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>Pour l'OAP n°5 de l'ouest du bourg de Béceleuf, 1,4 ha sont identifiés pour des équipements, s'il s'agit du projet de salle des fêtes, cette destination doit être précisée dans l'OAP.</p>	<p>La vocation de la salle des fêtes pourra être mentionnée dans le paragraphe de</p>	<p>OAP Z</p>

	présentation du secteur. L'emprise du secteur sera par ailleurs diminuée à 1 ha.	
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>Concernant la zone d'activités de l'Avenir à Coulonges-sur-l'Autize, il est fort regrettable d'observer un choix de développement au sud et de maintenir une zone agricole entre les zones résidentielles et les zones d'activités, ce secteur relictuel est donc condamné à court terme, ce fait devrait être pris en compte dans les choix de développement des territoires.</p>	<p>Les élus souhaitent conserver une zone tampon entre les habitations et les activités économiques, potentiellement nuisantes.</p> <p>La zone agricole relictuelle est cependant suffisamment grande pour permettre son exploitation.</p>	RDP
Localisation et surfaces des secteurs de projet – équipement		
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) :</p> <p>Les surfaces annoncées pour les équipements publics restent importantes mais sont clairement identifiées dans le dossier, nous espérons que toutes les possibilités de mutualisation ont été envisagées afin de limiter l'artificialisation des sols.</p>	<p>Dans une logique de solidarité et d'intensification des échanges entre communes, les élus souhaitent tendre vers une mutualisation des équipements existants en favorisant l'accessibilité entre les centres-bourgs proches et en permettant la plurifonctionnalité de ces structures et de leurs abords.</p> <p>Cet objectif répond également à la nécessité d'optimiser les ressources dans un contexte de baisse des subventions et des dotations de l'État.</p>	-
STECAL		
<p>Etat (p.5) :</p>	<p>D'une manière générale, les STECAL ont été délimité en fonction des activités déjà existantes au moment de l'élaboration du PLUi ainsi qu'en fonction des projets exprimés dans le cadre de la concertation.</p>	Z

<p>L'emprise des STECAL doit être limitée au strict nécessaire en vue de présenter un caractère exceptionnel et limité. En effet, ce sont 70 ha de STECAL qui sont zonés au total sur ce territoire. De nombreux zonages sont calés sur de grandes parcelles cadastrales et devront être restreints pour être définis de façon cohérente avec la constructibilité limitée affichée dans le règlement écrit : secteur industriel Ax4 (Saint Maixent de Beugné), les centres équestres de Coulonges, le Busseau et Béceleuf (respectivement zone AL4 de 3,5 ha , zone NL2 de 1,5 ha et zone AL7 de 1,9 ha), ainsi que les secteurs dédiés à des projets de développement, sur plusieurs hectares, de quelques hébergements touristiques (AL5 et NL5) ;</p> <p>Les secteurs dévolus à de futures constructions atypiques en vue de développer une offre d'hébergement touristique apparaissent, d'une part très nombreux, et d'autre part délimités sur des zones trop étendues ou dans des secteurs non acceptables, il apparaît nécessaire d'en supprimer certaines, par exemple : AL5 (commune de Ardin : 3 STECAL définis pour un projet de 2 constructions seulement, le plus grand situé au sud semble devoir être retiré), NL3 à Puychereau (zone boisée exempte de toute construction et en zone humide : non pertinent), NL7 à La Bourse (secteur boisé dans lequel de nouvelles constructions en dur T3, T4 ou T5 ne sont pas souhaitables, à retirer).</p> <p>Le PLUi prévoit des STECAL destinés à l'implantation de sanitaires, d'espaces de stockages ou de création de préau en bordure d'étang ou dans des zones boisées : cela ne paraît pas pertinent, et ces secteurs méritent d'être retirés (zone NL8 à Puyhardy et NL9 au Beugnon).</p> <p>L'emprise des STECAL en zone boisée doit être limitée (exemple zone Nx1 commune de Saint Laurs), et celles relatives à un projet de reconstruction d'une ruine strictement délimité autour de la ruine (pas de justification à zoner toute la parcelle cadastrale), par exemple : zone AR1 (commune de Beceleuf).</p>	<p>Pour de nombreux projets, l'emplacement précis des futures constructions n'étant pas arrêté, les élus ont fait le choix de proposer des emprises permettant d'anticiper les différentes configurations envisageables, tout en limitant fortement le nombre de m² réellement constructibles, afin de limiter au maximum le mitage et l'artificialisation des terres.</p> <p>Certains projets ayant pu être affinés entre l'arrêt du PLUi et la fin de l'enquête publique, les périmètres de plusieurs STECAL seront revus à la baisse afin de répondre plus finement aux besoins exprimés. Leur emprise totale passera ainsi de 47,5ha à 42,4ha.</p> <p>L'emprise du STECAL Ax4 cité sera par exemple diminuée de moitié.</p> <p>Les évolutions des STECAL apportées entre l'arrêt et l'approbation sont synthétisées dans un tableau en annexe du présent mémoire.</p>	
<p>Etat (p.6) :</p> <p>La hauteur maximale des constructions, dans tous les STECAL, est fixée à 30 mètres au point le plus haut de la construction. Elle est fixée à 9 mètres pour celles à destination d'habitation. Ces conditions de hauteur, sur l'ensemble des STECAL, ne permettent pas d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>	<p>Le règlement précise pour chaque STECAL la hauteur maximale autorisée ; entre 6 et 9 mètres au point le plus haut dans la majorité des cas, ou à la hauteur maximale existante.</p> <p>Seul le STECAL Ax2 autorise une hauteur de 40m pour les silos agricoles.</p>	

<p>CDPENAF (p.1) : - que plusieurs zonages de STECAL, calés sur de grandes parcelles cadastrales, peuvent être restreints, les PLUi délimitant de vastes zones dans lesquelles le règlement limite la constructibilité effective en m² mais sans pouvoir garantir une implantation finale pertinente ;</p>	<p>Se reporter à la réponse à l'Etat ci-avant.</p>	
<p>PETR du Pays de Gâtine : 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 a cet espace naturel.</p>	<p>Ce secteur étant anthropisé et aménagé et délimité sur l'emprise exacte de l'aire d'autoroute, l'encadrement de l'emprise au sol n'y apparaît pas nécessaire.</p>	<p>-</p>
<p>MRAE (p.8) : Le projet de PLUi prévoit un secteur NL1 d'une surface de 5,8 ha pour la création d'un golf au nord-ouest du bourg d'Ardin. Le rapport d'évaluation environnementale indique en page 128 des risques d'atteinte à la qualité paysagère du secteur, un risque de suppression de haies existantes au sein et aux abords du site, ainsi qu'un risque d'atteinte de la fonctionnalité du ruisseau traversant le site. <i>S'agissant d'un projet susceptible de présenter des incidences significatives sur l'environnement, il y a lieu pour la collectivité d'apporter des compléments de justifications sur la localisation et le périmètre retenu pour ce projet. Le rapport mériterait également de préciser les modalités retenues permettant de préserver le cours d'eau intercepté et sa ripisylve.</i></p>	<p>Les justifications seront étoffées en apportant des chiffres clés sur les besoins contextuels. En effet, il s'agit d'un projet de golf compact de 4 à 6 trous ayant vocation à compléter et appuyer l'offre structurante du golf de Mazières, une opportunité de faire découvrir ce sport et d'attirer de nouveaux publics. L'évaluation environnementale présentera également les dispositions retenues pour préserver le cours d'eau intercepté et sa ripisylve, notamment le rajout de la continuité de la trame graphique de protection des abords des cours d'eau traversant le secteur. Le périmètre du STECAL ne peut cependant pas être diminué sans remettre en cause le projet. Celui-ci consiste néanmoins en des aménagements légers du terrain, qui respecteront sa topographie et son insertion paysagère.</p>	<p>RDP ZR</p>

<p>Chambre d'Agriculture (p.5) :</p> <p>Les STECAL ont pour la plupart un double indice dans le dossier, il conviendra de corriger ces erreurs.</p>	<p>Leur numérotation sera harmonisée entre le règlement et le rapport de présentation.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.5) :</p> <p>De manière générale, nous sommes surpris par les surfaces des STECAL au vu des potentiels de constructions autorisés, le STECAL Ax₄ relatif à l'entreprise de bois est le plus révélateur : 1,3 ha pour 300 m² de constructions possibles.</p>	<p>D'une manière générale, les STECAL ont été délimité en fonction des activités déjà existantes au moment de l'élaboration du PLUi ainsi qu'en fonction des projets exprimés dans le cadre de la concertation.</p> <p>Pour de nombreux projets, l'emplacement précis des futures constructions n'étant pas arrêté, les élus ont fait le choix de proposer des emprises permettant d'anticiper les différentes configurations envisageables, tout en limitant fortement le nombre de m² réellement constructibles, afin de limiter au maximum le mitage et l'artificialisation des terres.</p> <p>Certains projets ayant pu être affinés entre l'arrêt du PLUi et la fin de l'enquête publique, les périmètres de plusieurs STECAL seront revus à la baisse afin de répondre plus finement aux besoins exprimés. Leur emprise totale passera ainsi de 47,5ha à 42,4ha.</p> <p>L'emprise du STECAL Ax₄ cité sera par exemple diminuée de moitié.</p> <p>Les évolutions des STECAL apportées entre l'arrêt et l'approbation sont synthétisées dans un tableau en annexe du présent mémoire.</p>	

<p>Chambre d'Agriculture (p.5) :</p> <p>Concernant les activités équestres et d'hébergements touristiques soit les STECAL A_{L2}, A_{L3}, A_{L4}/A_{L3}, N_{L2}, N_{L3}, N_{L5}, N_{L6} nous sommes étonnés par les besoins envisagés pour ces activités qui semblent ne pouvoir s'apparenter à des activités agricoles, aucune distance n'est imposée par rapport au bâti existant contrairement aux activités agricoles. Pour exemple, on note pour l'A_{L2} un besoin de constructions neuves de 150 m² minimum tout en sachant que les bâtis existants couvrent 345 m², dès lors, il serait souhaitable de préciser quelle est l'occupation des bâtiments existants avant d'envisager toute nouvelle construction.</p>	<p>Les évolutions des STECAL apportées entre l'arrêt et l'approbation sont synthétisées dans un tableau en annexe du présent mémoire.</p>	
<p>Compatibilité avec le SCoT :</p>		
<p>Etat (p.1) :</p> <p>Sur le volet économie, les besoins de développement sont estimés au total à +27,2 ha en extension, le SCOT fixant une enveloppe de 12,3 ha à laquelle il est ajouté une partie de l'enveloppe « grands projets » (+6,4 ha pour ce territoire), soit une enveloppe maximale à utiliser de 18,7 ha. Le projet ne semble donc pas respecter le cadrage donné par le SCOT à ce sujet.</p>	<p>Les justifications des choix retenus développeront les différentes étapes de choix et de délimitation des secteurs de développement économiques, ayant conduit les élus à réduire régulièrement le nombre et l'enveloppe des surfaces des zones, tout au long de l'élaboration du PLUi et de la concertation. Les zones sont ainsi délimitées au plus près des besoins exprimés et des projets connus.</p>	<p>RDP</p>
<p>PETR du Pays de Gâtine (p.4) :</p> <p>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 d'espaces aux enveloppes définies par le SCoT de respectivement + 45% pour Gâtine-Autize et + 26% pour Val d'Egray.</p>		
<p>MRAE (p.7) :</p> <p>La MRAe note toutefois que le SCoT du Pays de Gâtine prévoit une enveloppe d'extension évaluée à 12,3 ha à laquelle s'ajoute une surface de 6,4 ha dédiés aux grands projets, ce qui reste bien inférieur à la surface ouverte dans le projet de PLUi. Il y a donc lieu pour la collectivité de s'interroger sur la compatibilité du présent PLUi avec le SCoT sur cet aspect. L'enveloppe de 15,6 ha supplémentaires pour l'extension de la zone de l'Avenir n'apparaît pas justifiée en l'état et nécessite également d'être étayée ou réexaminée.</p>		

<p><u>PETR du Pays de Gâtine (p.4) :</u> 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 300m². 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.</p>	<p>Au sein des ZACOM :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les commerces de détail auront une surface de vente minimum de 300 m² • Les activités de restauration seront interdites. <p>Au sein des autres zones à vocation économique (UX et AUX hors ZACOM) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités de restauration et de commerces de détail seront interdites, de même que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (telles que les banques, assurances, ...). 	
Modération de la consommation d'espaces :		
<p><u>Etat (p.1) :</u> Seule est comptabilisée la consommation foncière en extension de l'urbanisation existante pour déterminer l'effort de réduction de la consommation d'espace en regard des dix années écoulées. Or, en intégrant la totalité des surfaces constructibles au sein des enveloppes urbaines, comme cela aurait du être fait dans le rapport, il apparaît que le PLUi prévoit en réalité d'ouvrir à l'urbanisation 108,8 ha pour la période 2016 et 2028, soit 9 ha/an (en ayant intégré les surfaces consommées depuis l'entrée en vigueur du SCOT en 2016), soit un rythme identique à celui de la période 2005-2015.</p>	<p>Le dossier d'approbation apportera les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garder l'objectif affiché dans le PADD (en extension) - Détailler dans le rapport de présentation (justification des choix retenus) la modération globale, celle en densification et celle en extension. - Intégrer les zones 2AU dans le total des surfaces consommées - Différencier 1AU et 2AU dans ce total dans les justifications. <p>En comptabilisant les surfaces en densification et en extension, l'objectif de modération est de 17% par an.</p>	RDP

<p>CDPENAF (p.1) :</p> <p>La commission a rappelé que les deux PLUi de Gâtine-Autize et Val d'Egray lui avaient été soumis en version projet le 28 mai 2019 pour pré-avis. Dans ce contexte, elle a regretté que plusieurs remarques émises à cette occasion n'aient pas été prises en compte. Elle a ainsi réitéré son souhait :</p> <p>- que les besoins d'extension des zones d'activités et des entreprises isolées les plus immédiats soient les seuls pris en compte dans le PLUi Gâtine-Autize afin de modérer davantage la consommation d'espace générée ; en effet des mises en compatibilité du PLUi et du SCOT seront possibles pour répondre aux besoins de développement à moyens et longs termes au titre de l'intérêt général qu'ils présenteront pour le territoire ;</p>	<p>Les justifications des choix retenus développeront les différentes étapes de choix et de délimitation des secteurs de développement économiques, ayant conduit les élus à réduire régulièrement le nombre et l'enveloppe des surfaces des zones, tout au long de l'élaboration du PLUi et de la concertation. Les zones sont ainsi délimitées au plus près des besoins exprimés et des projets connus.</p>	<p>RDP</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) :</p> <p>L'étude de la consommation d'espace sur 10 ans a été calculée sur la période 2005-2015 et a permis de mettre en évidence la consommation de 91 ha dont 57,4 ha pour l'habitat et 28,4 ha pour les activités. Or, le dossier fait également état de 71,6 ha dont 42 ha pour du résidentiel, 24,6 ha pour des activités économiques et 5 ha pour des équipements. Ce bilan doit donc être revu afin de lever toutes ambiguïtés.</p>	<p>Le calcul sera revu afin de s'assurer des différents résultats.</p>	<p>RPD</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) :</p> <p>L'étude de densification réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi permet d'identifier un potentiel de 298 logements (dont 65 font l'objet de permis de construire accordés) tenant compte de la rétention foncière, de problématique de relief, etc. Ainsi, 55 % des nouvelles constructions pourront être envisagées dans l'enveloppe urbaine. Il est souhaitable de faire le point sur les chiffres annoncés entre les pages 19 et 24 du dossier de Justifications des choix.</p>	<p>Les chiffres seront harmonisés entre ces deux pages.</p>	<p>RDP</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) :</p> <p>Nous constatons que de nombreux espaces ont été identifiés en « <i>jardins privatifs</i> » et au vu de leur accessibilité, pourraient accueillir de nouvelles constructions, or aucun zonage ne l'en empêche. C'est un potentiel qui aurait dû être clairement mesuré. En l'absence, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels sont disproportionnées au vu des besoins.</p>	<p>Les élus soulignent que l'attrait résidentiel principal du territoire est son cadre de vie, impliquant l'occupation de maisons de grande taille et disposant de grands jardins. La division parcellaire des grandes parcelles paraît, dans certaines conditions, peu cohérente avec la logique de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire.</p>	<p>-</p>

	<p>De plus, près de 5,6 hectares d'espaces verts situés en milieu urbain sur près de 18 périmètres, ont été protégés au sein du PLUi grâce à un secteur « U jardin ». Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espace vert de pleine terre, libre ou planté. Seuls y sont autorisés les installations légères liées à la valorisation de ces espaces et les extensions et les annexes d'habitation.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) : Au vu d'une densité moyenne de 10 lgt/ha, les hypothèses de constructibilité ne devraient pas s'appuyer sur une rétention foncière de 20 % alors que des outils réglementaires existent.</p>	<p>Suite à la consultation des PPA, les élus ont choisi de relever les densités résidentielles applicables aux futures opérations d'habitat, allant au-delà des orientations du SCoT dans ce domaine.</p> <p>Les rencontres réalisées avec les élus ont permis de soulever des enjeux forts de rétention foncière sur l'ensemble des communes.</p> <p>En effet, ces derniers soulignent d'une part, la faiblesse de l'attractivité des parcelles non construites au sein de leur tissu pour des raisons d'accessibilité, de configuration parcellaire, de jeu de topographie ou encore de localisation au sein des espaces bâtis.</p> <p>Les parcelles concernées seront donc moins prisées à la vente que celles proposées en extension présentant plus d'avantages et de facilité à la construction. Il s'agit notamment des communes les moins dynamiques, souvent soumises à la concurrence des</p>	

	<p>communes attractives au sein du territoire, voire des pôles supra-territoriaux.</p> <p>D'autre part, les élus du territoire ont évoqué les enjeux de l'attractivité résidentielle de leur tissu bâti au sein de leurs communes rurales. Selon eux, l'attrait résidentiel principal du territoire est son cadre de vie, impliquant l'occupation de maisons de grande taille et disposant de grands jardins. La division parcellaire des grandes parcelles paraît, dans certaines conditions, peu cohérente avec la logique de maintien de l'attractivité résidentielle du territoire.</p> <p>Les élus du territoire ont également mis en exergue la forte rétention foncière issue des pratiques de spéculation foncière de nombreux propriétaires souhaitant préserver leurs espaces de vie ou renforcer la plus-value de leur terrain en anticipant les fluctuations du marché.</p> <p>Enfin, ils soulèvent les impacts de certains phénomènes sociaux qui tendent à renforcer cette rétention, notamment en matière de vieillissement progressive de la population et de multiplication des cas de succession qui ralentissent la mise sur le marché des espaces non bâtis dans les communes les plus rurales.</p> <p>Au vu de ces enjeux, un coefficient de rétention de l'ordre de 20% a été appliqué à l'ensemble des parcelles identifiées comme</p>	
--	---	--



	densifiables (dents creuses et opérations de densification). Ce coefficient permet ainsi de pallier aux différents phénomènes de rétention, afin de limiter les situations de blocage de développement des communes sur la période du PLUi.	
--	---	--



3. Equipements et réseaux

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<p>Réseaux d'adduction d'eau potable</p>		
<p>SECO Vous trouverez ci-dessous nos observations qui portent sur l'article 8.1 commun au règlement de toutes les zones et rédigé comme suit :</p> <p>Article 8 - UA : Desserte par les réseaux</p> <p>8.1. Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, et notamment d'un débit de fuite maximal à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.</p> <p>Nos remarques portent sur plusieurs points :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il est fait mention en fin de § d'un débit de fuite maximal pour une pluie décennale. Il s'agit probablement d'une erreur de copier/coller avec le § concernant les eaux pluviales. 2. Pour toutes les zones, le règlement prévoit un raccordement obligatoire au réseau public ce qui sous-entend que le réseau public doit être présent. Pour les zones déjà bâties et les zones proches des bourgs cette disposition n'aurait pas de conséquence pour le service d'eau. Par contre il existe un risque de rendre obligatoire pour le service d'eau la desserte de projets en zone A et N où des projets peuvent voir le jour (AL, AX, NL, NX ...). Le service d'eau pourrait alors se trouver dans l'obligation de réaliser des extensions importantes pour desservir des écarts avec des pbs de temps de séjour et donc de conformité sanitaire. Il nous semble absolument nécessaire que dans ces zones le service d'eau soit appelé à se prononcer sur le caractère raccordable de tout projet. Il nous paraît nécessaire que le règlement n'impose pas le raccordement au réseau public d'eau potable. 3. Au-delà, nous nous interrogeons sur le fait de rendre obligatoire le raccordement au réseau collectif. Autant cette obligation est inscrite dans le code de la Santé pour les eaux usées (qd le réseau public existe) autant pour l'eau potable un habitant peut toujours avoir recours à une ressource privée (puits ...) et n'est, à notre connaissance, pas dans l'obligation de demander un branchement au réseau public. 	<p>La rédaction de l'article 8 du règlement pour chaque zone évoluera de la manière suivante :</p> <p>« Toute construction ou toute installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression ou à un dispositif d'adduction d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, et notamment d'un débit de fuite maximal à 3 l/s/ha pour une pluie décennale dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la réglementation en vigueur. »</p>	<p>R</p>

<p>Comme suite à la définition des PLUi le SECO finalisera pour chaque commune son schéma de desserte en eau potable. Ce document définira précisément les secteurs que le service d'eau dessert ou envisage de desservir et les secteurs que le service d'eau n'envisage pas de desservir. Cette réflexion avait été mise en attente de la définition du PLUi. En complément nous rappelons ci-dessous la position du SMEG qui rejoint celle du SECO. Une proposition alternative de rédaction est reproduite ci-après.</p> <p>► 1. EAU POTABLE</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>► 2. EAUX USÉES</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.</p>		
<p>Le SMEG propose également d'introduire une notion de faisabilité du raccordement au réseau public d'eau potable : les constructions peuvent être raccordées dans les conditions et modalités techniques et financières définies par le gestionnaire de réseau si les durées de temps de séjour de l'eau sont compatibles avec la réglementation en vigueur.</p>	<p>Cette proposition sera intégrée au règlement.</p>	<p>R</p>
<p>Etat (p.1) :</p> <p>Le volet alimentation en eau potable doit être complété. En effet, le territoire étant situé en zone de répartition des eaux, il convient de démontrer que la cohérence entre la croissance démographique envisagée et la ressource en eau. Un bilan de la capacité résiduelle des réseaux d'eau potable est attendu.</p>	<p>Le rapport sera complété en intégrant la capacité nominale des réseaux.</p>	<p>RDP</p>
<p>Réseaux d'assainissement</p>		
<p>MRAE (p.5-6) :</p> <p>Le rapport reste lacunaire sur les problématiques du territoire portant sur l'assainissement autonome. <i>Il y aurait en particulier lieu de détailler les résultats des contrôles réalisés et le taux de conformité des installations. Il conviendrait également de présenter une analyse de l'aptitude des sols à l'auto-épuration, en identifiant notamment les secteurs les plus problématiques.</i></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens. Plusieurs courriers du syndicat, dont celui du 8 février 2019, attestent de la capacité suffisante des réseaux pour les</p>	<p>RDP</p>

<p>Concernant plus particulièrement la thématique de l'assainissement, le rapport⁶ précise le type d'assainissement (autonome ou collectif) prévu pour les différents secteurs en extension (23 % seront raccordés en assainissement collectif), mais sans préciser la manière dont les problématiques d'assainissement observées sur le territoire ont été prises en compte dans les choix d'urbanisation, que ce soit vis-à-vis de l'assainissement collectif (en tenant compte des problématiques de surcharges hydrauliques) ou de l'assainissement autonome (en tenant compte de l'aptitude des sols à l'auto-épuration).</p> <p>Sur ces aspects, il est rappelé la prescription P22 du SCoT qui définit des conditions d'ouverture à l'urbanisation au regard de la conformité des systèmes de traitement collectif des eaux usées, ou des conditions d'aptitudes des sols à l'assainissement autonome.</p> <p>En l'état, sur cette thématique, la MRAe estime le rapport ne permet pas de justifier d'une prise en compte satisfaisante des enjeux du territoire en matière d'assainissement dans les choix d'urbanisation. L'analyse de la compatibilité du PLUi doit également être détaillée sur cet aspect.</p>	<p>différents secteurs de développement. Ces données seront à intégrer dans le rapport.</p> <p>Par ailleurs, le syndicat indique que les futurs zonages d'assainissement prendront appui sur le PLUi.</p> <p>En ce qui concerne l'aptitude des sols à l'auto-épuration, des données complémentaires seront collectées sur les secteurs problématiques auprès des syndicats.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.8) :</p> <p>De même, il est demandé des dispositifs d'assainissement ou de réseaux THD pour toutes constructions ou installations nouvelles, or, certains bâtiments agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions.</p>	<p>Le règlement évoluera de la manière suivante :</p> <p>« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Toutefois en l'absence du réseau public d'assainissement ou bien en cas d'impossibilité technique de raccordement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services</p>	<p>R</p>

	<p>compétents pourront, en fonction de la nature des sols et sous-sols, imposer des adaptations techniques visant à assurer la prise en compte des contraintes du terrain. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement ; - Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé. <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques non traités dans les fossés, les cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdit. »</p>	
Voirie		
<p><u>Chambre d'Agriculture (p.7) :</u></p> <p>Le règlement prévoit également de nouvelles chaussées de 5,50 m pour desservir plusieurs habitations or, la zone n'en a pas la vocation.</p>	<p>La règle s'applique dans ce cas à un ensemble de plusieurs bâtiments (par exemple des gîtes).</p>	<p>-</p>



4. Préservation de l'environnement

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Protection des zones humides :		
<p>Etat (p.2) :</p> <p>Les zones humides apparaissent insuffisamment protégées. Il apparaît en effet une incohérence entre la justification des choix qui mentionnent que les zones Np et Ap sont destinées « à protéger les réservoirs de biodiversité et tout élément d'intérêt écologique, paysager ou éléments constitutifs de la trame verte et bleue » et le règlement graphique dans lequel les zones humides ne sont pas systématiquement en zone N, Np et Ap. Certaines sont en effet incluses dans des zonages de projets constructibles, ce qui n'est pas souhaitable, par exemple : Fenioux NL3, Le Beugnon NL9, Le Busseau NL8, Scillé NL7 et Ardin NL3. Les zonages nécessitent d'être réduits en conséquence.</p>	<p>Seul 0,03% de la surface totale des zones humides se localise dans des zones urbanisées (0,03%) et dans les secteurs de projet (0,001%) en zone NL des communes du Beugnon-Thireuil et de Fenioux.</p> <p>Afin de réduire les incidences sur les zones humides, les évolutions suivantes sont notamment actées :</p> <p><u>Fenioux</u> : NI3 – limiter le périmètre à la surface hors zone humide et prévoir un STECAL NI3h n'autorisant que les cabanes dans les arbres ou les constructions sur trépieds.</p> <p><u>Le Beugnon</u> : NI9 - limiter le périmètre à la surface hors zone humide</p> <p><u>A Scillé (NL7)</u>, l'intersection du STECAL reste très faible avec la trame zone humide.</p> <p><u>A Ardin (NI3)</u>, il n'y a pas de zone humide mais la proximité d'un cours d'eau.</p>	Z
<p>CDPENAF (p.2) :</p> <p>- les objectifs de protection des zones humides, annoncés dans les PLUi, semblent mis à mal par l'inclusion de certains de ces milieux naturels fragiles dans des STECAL constructibles relatifs à des projets touristiques ;</p>	Se reporter à la réponse ci-avant	Z

<p>Chambre d'Agriculture (p.5) :</p> <p>Nous avons observé sur quelques communes des zones U et AU en zones humides ou soumises à des risques (inondation, retrait gonflement des argiles), or, l'artificialisation de ces secteurs peut avoir des conséquences non-négligeables sur les terres agricoles (lessivage, artificialisation). De même, il n'est pas souhaitable que des zones A soient identifiées en zone humide puisqu'elles ne peuvent accueillir de bâtiments agricoles, cela rend dès lors la lecture des plans complexes.</p>	<p>Les zones humides classées en A seront classées en N.</p> <p>Des prescriptions constructives prennent en compte les secteurs en U et AU soumis à un risque d'inondation et un aléa de retrait-gonflement des argiles.</p>	<p>RDP Z</p>
<p>Protection des abords de cours d'eau :</p>		
<p>Etat (p.2) :</p> <p>Le PLUi prévoit que les cours d'eau seront systématiquement protégés par une bande tampon inconstructible de 10 mètres de part et d'autre. Or, certaines portions de cours d'eau échappent, sans explication ni cohérence, à ce dispositif : cas sur la commune d'Ardin, où le projet de golf borde un cours d'eau zoné en NL1 et sur la commune du Beugnon zones NL8 et NL9.</p>	<p>Il existe une continuité de la trame graphique au zonage, qui autorise les aménagements de promenade et de pêche.</p> <p>Elle sera rétablie au sein des secteurs identifiés ci-contre.</p>	<p>Z</p>
<p>MRAE (p. 8) :</p> <p>Concernant les cours d'eau, le PLUi prévoit une bande inconstructible de 10 m de part et d'autres. Or le règlement graphique laisse apparaître des interruptions de cette protection (notamment au niveau de secteurs de taille et de capacité limités - STECAL) sans explication particulière. La MRAe considère qu'il convient de réexaminer ce point en vue d'assurer une meilleure protection de l'ensemble du réseau hydrographique.</p>		<p>Z</p>
<p>Protection des espaces boisés</p>		
<p>CNPF (p.1) :</p> <p>Après étude des projets, nous avons constaté que des bois disposant d'un Plan Simple de Gestion agréé ont été classés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Afin d'accompagner les collectivités pour une meilleure prise en compte des espaces boisés dans leurs documents d'urbanisme, le Conseil du CRPF a pris la décision de se référer aux critères d'appréciation précisés dans la note que vous voudrez bien trouver en annexe à ce courrier.</p>	<p>Les évolutions suivantes seront apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'identification au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, des espaces boisés supérieurs à un hectare faisant l'objet d'un Plan de Gestion Agréé - Conserver cette identification pour les autres boisements 	<p>Z</p>

Préservation de la trame verte et bleue		
<p>Etat (p.2) :</p> <p>La consultation du SRCE montre que plusieurs « réservoirs de biodiversité à préserver » ne sont pas en zone protégée, ce qui est en contradiction avec la justification des choix. Des communes telles que Ardin, Le Busseau, Saint Maixent de Beugné, Scillé, ont sur leur territoire d'importants enjeux environnementaux, or le règlement graphique n'est pas cohérent avec la justification des choix et le SRCE. Il est attendu des zonages Ap ou Np sur ces zones.</p>	<p>Le réservoir de biodiversité de la trame « forêt/landes » sur Béceleuf sera passé en Np.</p>	<p>Z</p>
Prise en compte des sites Natura 2000 :		
<p>Etat (p.3) :</p> <p>L'analyse des différentes ouvertures à l'urbanisation au sein de ces sites ou à proximité immédiate devra être présentée dans le dossier.</p> <p>De plus dans la partie justification des choix, le dossier indique que le secteur Np correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager. Il est donc attendu que le zonage soit en cohérence avec les choix retenus et la nécessité de la préservation de ces secteurs riches en biodiversité (ex : linéaire des cours d'eau NATURA 2000 sur Fenioux).</p> <p>Le site NATURA 2000 de la Vallée de l'Autize est susceptible d'être impacté par divers zonages ou STECAL, dont le retrait doit être envisagé : présence d'une zone AUE dans le bourg de Fenioux, limitrophe du secteur réservé pour la création du parking ; zone AL 4 : La Chapelle Thireuil, lieu dit « Saumort » (site est en partie en zone humide et limitrophe au site NATURA 2000) ; zone AL5 : « moulin de Pouzay » (limitrophe au site Natura2000 et en zone humide) ; zone Ax1 : « les Noues » (La Chapelle Thireuil) ; zone NI3 : « Puchereau » à Ardin (zones humides, présence d'un étang et du cours d'eau « le Doré ») ; zone NI3 : « Les Petites Raymondières » à Fenioux (zones humides, présence d'un étang) ; zone NI4 : « Rochar » à Beceleuf.</p> <p>Le site NATURA 2000 de la Plaine de Niort Nord-Ouest comprend de trop nombreuses et trop vastes zones A, par exemple sur : Ardin et Faye sur Ardin : « Chambron » (parcelles 38 et 48), « Epannes » (parcelles 752, 216, 293, 295, 283, 285, 3, 4, 5, 39) ; au nord du bourg (parcelle 664, 3 à 12), Beceleuf : « Champs dorés » (parcelles 30 à 34) ; au sud du bourg (parcelle 348 pour la construction d'une salle des fêtes), Saint-Pompain : « Périgné » (parcelles 36 à 39), « La croix Violette » (parcelles 2,3,4 et 30). Un reclassement protecteur Ap s'impose.</p>	<p>Les zones Natura 2000 directive habitat, qu'elles soient réservoirs de biodiversité ou linéaires des cours d'eau, comme à Fenioux, sont classés en secteur Np. De plus, les linéaires de cours d'eau, font l'objet de la trame de protection graphique des abords des cours d'eau, plus restrictive que les secteurs Np, et sont également classés en Np.</p> <p>Au sein du bourg de Fenioux : la zone AUE est dédiée à la création du parking. Il sera observé un retrait de la zone AUE par rapport au cours d'eau.</p> <p>Le détournage au zonage des sites d'exploitations agricoles existants ou en projet, classés en A, au sein des secteurs Ap appartenant à des zones Natura 2000, a fait l'objet d'un important travail de</p>	<p>-</p>

	concertation avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture. Un équilibre a ainsi été trouvé entre développement de l'activité agricole et préservation des richesses environnementales de ces milieux.	
<p>MRAE (p.8) :</p> <p>Le projet de PLUi classe une surface voisine de 3 580 ha en zone naturelle (N), dont 614 ha en zone naturelle à protéger (Np) en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement important (ZNIEFF, Natura 2000). Le projet de PLUi classe également une surface voisine de 19 200 ha en zone agricole, dont 4 380 ha en zone agricole à protéger (Ap) en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager. La lecture du règlement graphique laisse apparaître cependant des secteurs faisant partie du réseau Natura 2000 non classés en Np ou Ap. La MRAE recommande de réexaminer ce point en vue d'assurer une meilleure protection des secteurs en Natura 2000.</p>	La majeure partie de ces secteurs est classée en Ap et Np ; les exploitations agricoles existantes et certains secteurs qui pourraient accueillir de nouvelles exploitations sont zonés en A ou N, afin de permettre un équilibre entre développement de l'activité agricole et préservation du caractère écologique de ces vastes secteurs Natura 2000.	-
<p>PETR du Pays de Gâtine :</p> <p>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 intégrée 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.</p> <p>Les projets considérés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation d'un équipement (salle des fête) en zone Natura 2000 à Béceleuf ; • l'implantation d'un site de proximité pour l'accueil d'une petite activité commerciale à Béceleuf ; <p>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 a cet espace naturel.</p>	<p><u>Projet de salle des fêtes à Béceleuf :</u></p> <p>La parcelle se situe en frange du site Natura 2000, elle est à faible impact (niveau 1) par rapport à cette protection. Elle est inscrite au RPG 2017 (culture de blé), il est acté de réduire la surface constructible à environ un hectare selon les besoins de la salle (capacité, stationnement...).</p> <p><u>Zone AUX au sud du bourg à Béceleuf :</u></p> <p>Ce secteur sera maintenu, eu égard à la présence d'activités existantes au sud du bourg, afin de regrouper les activités au sein du bourg.</p>	Z

<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>La zone « N_p » intègre l'ensemble des zones Natura 2000 et ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques) pour autant le code de l'urbanisme ne l'impose pas. La mise sous cloche de ses secteurs pourrait s'avérer néfaste pour leur maintien.</p>	<p>Les élus ont souhaité préserver au mieux ces secteurs présentant un intérêt très fort et une sensibilité environnementale réelle, en termes de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Les secteurs Ap et Np autorisent cependant les aménagements nécessaires, afin de ne pas les mettre « sous cloche ». Par ailleurs, les exploitations agricoles et forestières en zones Natura 2000 font l'objet d'un détournement en zone A classique (ou N classique) afin de permettre leur maintien et leur évolution. Certains secteurs ont également été délimités de la sorte afin d'accueillir de nouvelles exploitations.</p>	<p>-</p>
<p>Protection des haies</p>		
<p>Etat (p.4) :</p> <p>- au titre de l'article L.151-19 :</p> <p>Les haies protégées au titre du L.151-19 (page 23) : il convient de préciser que toute destruction fera l'objet d'une compensation par plantation a minima de l'équivalent en mètre linéaire, afin de prendre en compte les différents cas de figure. En site Natura 2000, la compensation consistera à replanter 2 fois le linéaire arraché.</p> <p>- Dans les OAP :</p> <p>Pour garantir la protection et la préservation des haies mentionnées dans les OAP, il convient de les identifier dans les documents graphiques et de les protéger au titre de l'article L151-23 du CU.</p>	<p>Il a été acté d'effectuer ce rappel en complétant la règle.</p> <p>Par ailleurs, le maintien des haies dans les OAP s'inscrit dans le cadre de l'aménagement des différents secteurs, afin de préserver la trame verte et bleue et les paysages locaux.</p> <p>Le choix de les distinguer des haies identifiées au zonage procède d'une volonté de simplification des règles les impactant et de les inclure dans la réflexion d'aménagement général de chaque secteur (notamment au sein des permis d'aménager).</p>	<p>R</p>

<p>Chambre d'Agriculture (p.5) :</p> <p>Concernant les haies à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, vous autorisez leur suppression en cas de nécessité de création d'ouverture aux champs (moins de 10 m) afin de ne pas contraindre l'accès aux parcelles, 15 m est plus adapté.</p>	<p>Cette longueur sera portée à 15m.</p>	<p>R</p>
<p>Protection des espaces verts participant à la TVB (art. L151-23) :</p>		
<p>Etat (p.</p> <p>Les espaces verts protégés au titre L.151-23 (page 23) : il est mentionné que les extensions et les annexes des habitations sont autorisées, alors que cette protection rend juridiquement inconstructibles ces parcelles. La rédaction de ce paragraphe ainsi que le règlement de chaque zone concernée est donc à corriger, voire de réduire la délimitation les espaces verts à protéger afin de permettre les extensions mesurées et annexes aux habitations.</p>	<p>Il est acté le remplacement des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 (trame verte et bleue) par des secteurs « U jardin » permettant de conserver la possibilité de réaliser des installations légères liées à la valorisation de ces espaces et des extensions et annexes d'habitation.</p> <p>Les dispositions règlementaires encadrant ces espaces seront donc maintenues, seules leur dénomination changera au zonage.</p>	<p>Z R</p>
<p>Constructions d'habitation en zones agricoles et naturelles :</p>		
<p>Etat (p.4) :</p> <p>Les conditions relatives aux extensions et annexes autorisées pour les habitations en zone A sont trop permissives et contribuent au mitage du territoire. Il est opportun de limiter à <u>une seule</u> annexe (hors piscine) de <u>30 m²</u>, de fixer la taille maximale des piscines à <u>50 m²</u> et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (<u>50 m²</u>). Les habitations localisées en zone A sont en effet pour la plupart celles situées dans des hameaux et écarts d'origine ancienne, beaucoup sont déjà composées d'annexes ou de bâtiments secondaires remplissant les fonctions ici concernées, si bien que la disposition en question n'est pas utile. Il est également rappelé que la règle relative aux annexes ne concerne que celles supérieures à 5 m² (pas d'autorisation nécessaire en deçà) et que juridiquement on définit comme étant une annexe « <i>un local secondaire de dimension très réduite</i> », ce qui exclu les terrasse, préau, etc. Enfin, en complément est à compter au titre d'une extension juridiquement « <i>tout aménagement atenant au bâtiment principal</i> ».</p>	<p>La règle édictée à l'arrêt est équilibrée ; elle sera complétée par une surface de plancher maximale en m² pour les extensions d'habitation (250 m²).</p> <p>Sur le plan technique, les justifications développeront le nombre important de hameaux anciennement urbanisables et qui seront classés en A et N au PLUi. Il est relevé qu'une part significative des logements du territoire sont situés à l'extérieur des zones urbaines et à urbaniser, il s'agit d'un territoire très diffus dont les élus ont acté la</p>	<p>RDP R</p>

<p>CDPENAF (p.2) :</p> <p>- que les possibilités de création d'annexes aux habitations pré-existantes en zone N et A soient limitées à une seule nouvelle annexe (hors piscine) de 30 m² maximum d'emprise au sol ; elle a rappelé en effet que le besoin en construction de telles annexes est très faible pour les habitations concernées, à savoir celles des écarts et hameaux, en majorité des logements de types « ancien » déjà composés de plusieurs corps de bâtiments ;</p>	<p>préservation, allant dans le sens de la loi. Les habitations de ces secteurs présentent souvent des caractéristiques similaires aux tissus de bourg et nécessitent des possibilités d'évolution.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>Concernant les possibilités d'extension, et afin de favoriser la réhabilitation du bâti existant (et ce également pour les exploitants agricoles) les limites proposées ne nous semblent pas favoriser les petites constructions d'autant qu'aucune limite en m² n'est donnée pour les plus de 100 m².</p> <p>Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitées en surface à 30 m² (50 m² pour les piscines) ; - implantées à moins de 20 m de l'habitation (ou dans un rayon de 30 m de l'habitation) ; - 1 seule annexe (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi. 		
Installations légères de loisirs		
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>Les installations légères de loisirs nécessaires aux activités de pêche et de chasse d'une emprise au sol de 15 m² sont autorisées sans limite autre, ce qui peut engendrer de la consommation d'espace et des problématiques de réciprocité vis-à-vis des activités agricoles.</p>	<p>Les élus encadrent ces installations en imposant qu'elles n'impactent pas la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles et qu'elles fassent l'objet d'une bonne intégration paysagère. Par ailleurs, une trame graphique protège les abords de cours d'eau, dix mètres de part et d'autres.</p>	
Stationnement		
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>De plus, tout comme en zone « A », les possibilités offertes en matière de stationnement en zone naturelle nous semblent peu cohérentes avec la destination de la zone.</p>	<p>L'autorisation des aires de stationnement est conservée, la règle les encadrant étant équilibrée en termes d'intégration et de préservation des milieux au sein desquels elles s'insèrent.</p>	

Abris légers pour animaux		
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>Les abris légers pour animaux dans la limite de 40 m² sont autorisés, qu'ils relèvent ou non d'une activité agricole. or ce point devrait être précisé afin de ne pas mlter le territoire.</p>	<p>Les élus souhaitent maintenir la possibilité pour les particuliers de construire des abris légers pour animaux, constitutifs du mode de vie de la campagne très diffuse du Pays de Gâtine (et commun à de nombreux territoires ruraux). Les élus ont constaté durant la phase de concertation du PLUi qu'il est difficile pour les propriétaires d'animaux de connaître très précisément l'emplacement futur de ces abris. Il n'est souvent pas possible de les implanter dans le périmètre de 30m autour de leur habitation. Ainsi, il a été fait le choix d'encadrer l'implantation de ces constructions, en zones A et N, en imposant qu'ils soient légers, qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.</p>	



5. Encadrement et préservation de l'activité agricole

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Implantation et gabarit des constructions d'habitation		
<p>Etat (p. 4) :</p> <p>La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles doit être limitée à 50 m afin de limiter le mitage et de ne pas nuire à la pérennité du site agricole (pas de possibilité de rachat par des tiers). Une hauteur maximale de 9 mètres pour les habitations paraît excessive (elles pourront difficilement s'intégrer dans l'environnement).</p>	<p>La règle édictée à l'arrêt sera conservée :</p> <p>« Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ; • D'être localisés dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitations agricoles existants. » <p>En effet, la règle dans le PLUi est exprimée en termes de rayon, alors que les personnes publiques associées parlent de distance au point le plus proche. La règle proposée permet donc davantage de souplesse, tout en encadrant l'implantations de ces nouvelles habitations, comme le souhaitent l'Etat et la Chambre d'Agriculture.</p>	-
<p>CDPENAF (p. 1) :</p> <p>- que les règles d'implantation des habitations liées à une activité d'élevage qui nécessite une présence rapprochée et permanente intègrent une distance maximale d'implantation par rapport au bâti existant égale à 50 m afin de préserver la pérennité de l'exploitation agricole ;</p>	<p>Suite à la remarque de l'Etat, les élus valident le maintien de la règle à l'arrêt (9m maximum), en ce qu'elle prend en compte la multitude de hameaux et de lieux-dits du territoire, au sein desquels de</p>	-

	<p>nombreuses habitations comptent un étage.</p> <p>Par ailleurs, il est relevé qu'autoriser une certaine hauteur permet de diminuer les extensions des habitations, allant dans le sens de la modération de la consommation d'espaces prônée dans les PLUi.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.6) :</p> <p>En revanche, afin de maintenir les entreprises et de les pérenniser, le logement de fonction doit être limité en nombre et être envisagé au plus près des bâtiments existants nécessitant une présence permanente.</p>	<p>Les élus estiment qu'il n'est pas opportun de limiter ce nombre afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, étant entendu que les critères d'implantation d'un logement de fonction agricole sont suffisamment stricts pour encadrer et éviter les abus.</p>	<p>R</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>Concernant les possibilités d'extension, et afin de favoriser la réhabilitation du bâti existant (et ce également pour les exploitants agricoles) les limites proposées ne nous semblent pas favoriser les petites constructions d'autant qu'aucune limite en m² n'est donnée pour les plus de 100 m².</p> <p>Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitées en surface à 30 m² (50 m² pour les piscines) ; - implantées à moins de 20 m de l'habitation (ou dans un rayon de 30 m de l'habitation) ; - 1 seule annexe (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi. 	<p>Les élus indiquent que la règle proposée à l'arrêt est équilibrée, encadrant les extensions et les annexes d'habitat en leur laissant la possibilité d'évoluer. Il est relevé qu'une part significative des logements du territoire sont situés à l'extérieur des zones urbaines et à urbaniser, il s'agit d'un territoire très diffus dont les élus ont acté la préservation, allant dans le sens de la loi, en classant en zone agricole ou naturelle de nombreux hameaux et lieux-dits auparavant classés en U. La règle édictée à l'arrêt permet à ces nombreuses habitations existantes de pouvoir évoluer, malgré ce classement A ou N.</p>	<p>R</p>

	Les élus se saisissent néanmoins de la proposition de la Chambre d'Agriculture en instaurant un seuil maximal de surface de plancher à 250 m ² (incluant l'existant et les extensions).	
Aires de jeux et de stationnement :		
<p>Etat (p.4) :</p> <p>Le règlement en A autorise les installations légères liées aux « aires de jeux naturelles » ou les « aires de stationnement », ce n'est pas la vocation de la zone agricole d'accueillir ce type d'installations. Seuls les travaux et les constructions ayant un lien direct et nécessaire avec une activité agricole sont autorisés en zone agricole.</p>	<p>L'interdiction des aires de jeux en zone agricole et naturelle est actée.</p> <p>L'autorisation des aires de stationnement est conservée, la règle les encadrant étant équilibrée, de même que la possibilité de réaliser des abris pour animaux (étant difficile d'anticiper la localisation exacte de ces abris).</p> <p>Les aires naturelles de camping sont également maintenues, l'impact sur les milieux en termes d'artificialisation des sols étant limité.</p>	R
<p>MRAE (p.8) :</p> <p>Au-delà de cette observation portant sur les secteurs les plus sensibles, il ressort que le règlement associé au zonage A et N des autres espaces agricoles ou naturels reste très permissif, permettant notamment en zone N la réalisation d'installations légères d'aires de jeux, la réalisation d'aire de stationnement, d'aires de camping ou de projets éoliens. Pour une meilleure préservation de ces espaces, il y a lieu pour la collectivité de se réinterroger sur le règlement associé à ces zonages en le rendant moins permissif.</p>		R
Encadrement des parcs photovoltaïques :		
<p>Etat (p.5) :</p> <p>Il n'est pas souhaitable non plus d'autoriser les parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m² en zone agricole : ces installations ne sont pertinentes que dans des secteurs spécifiques pollués, artificialisés, etc. Il convient de supprimer ces dispositions.</p>	<p>Pour une surface inférieure à 20 m², cette implantation ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, il est préférable de ne pas mentionner cette possibilité dans le règlement.</p>	R
<p>Chambre d'Agriculture (p.8) :</p> <p>Tout comme pour l'ensemble des zones, nous sommes opposés aux possibilités offertes d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, même sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m² et 1,80 mètres de hauteur et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.</p>		R
<p>CDPENAF (p. 2) :</p>		R

<p>- la possibilité offerte en zone A pour la construction de parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m² n'est pas souhaitable ;</p>		
<p>PETR du Pays de Gâtine :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 		R
Encadrement des activités équestres		
<p>CDPENAF (p.2) :</p> <p>- et que les constructions ou installations liées aux activités agricoles d'une exploitation équestre sont possibles en zone agricole, plutôt que via des STECAL, ce qui permettrait d'en diminuer le nombre en vue de respecter le caractère exceptionnel de ces zonages.</p>	<p>Les activités équestres peuvent être banalisées en zone A dès lors qu'elles constituent une exploitation agricole. Lorsque ce n'est pas le cas, les élus ont préféré recourir à l'outil du STECAL afin d'en assurer et encadrer les évolutions.</p>	-
Zonage		
<p>INAO :</p> <p>La consommation foncière globale prévue sur 12 ans s'élève à 63 ha dont 23,9 ha à vocation résidentielle en extension et 27,2 ha à vocation économique en extension. L'enveloppe du PLUi destinée à l'ensemble des extensions correspond au maximum fixé par le SCOT. Le développement de l'urbanisation est essentiellement prévu en densification des bourgs et hameaux existants. Le zonage agricole des parcelles et bâtiments d'exploitations sous SIQO semble respecté. Toutefois, la lisibilité du règlement graphique pourrait être améliorée pour ce qui est de la matérialisation et de la distinction des différents types zones U, AU, A et N.</p>	<p>Il est possible de colorer chaque zone d'une couleur différente, d'épaissir le trait de délimitation des zones et d'agrandir leurs noms. Les éléments linéaires tels que les routes apparaîtront également.</p>	Z
<p>Etat (p. :</p> <p>En secteur Ap, le règlement écrit apparaît trop permissif : les « installations légères liées aux aires de jeux naturelles », les « aires de stationnement », les « abris légers pour animaux inférieurs à 20 m² », les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » y sont autorisés alors qu'il s'agit de secteurs destinés à assurer la préservation spécifique des espaces naturels et cœurs de biodiversité associés. Il convient de supprimer ces dispositions.</p>	<p>Compte tenu de la très grande superficie des zones Ap dans les zones Natura 2000, il apparaît nécessaire de maintenir ces sous-destinations afin de ne pas compromettre la réalisation de ces équipements (hormis les aires de jeux naturelles interdites en zones A et N).</p>	R

	En ce qui concerne les abris pour animaux, se reporter à la réponse ci-après.	
Liaisons douces		
<p>Chambre d'Agriculture (p.2) :</p> <p>Le projet prévoit un développement des réseaux de liaisons douces, nous vous alertons quant aux conflits d'usages qui pourraient survenir en zone agricole au vu des incidents que cela peut engendrer : accidents, déchets, effarouchement des animaux, etc.</p>	<p>Les cheminements doux sont prévus au sein des OAP de secteurs, en majorité au sein ou à proximité des bourgs, afin de relier les différents espaces et projets.</p> <p>Les élus seront attentifs aux différentes incidences relevées par la Chambre d'Agriculture lors de l'aménagement de ces cheminements en zone agricole et naturelle.</p>	-
Activités agricoles		
<p>Chambre d'Agriculture (p.3) :</p> <p>Il est regrettable de ne pas faire mention des activités agricoles qui participent au maintien de la diversité des paysages et au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque sur toiture, méthanisation) et au stockage du carbone (couverts végétaux).</p>	<p>Ces thématiques sont mentionnées dans le PADD.</p>	-
<p>Chambre d'Agriculture (p.4) :</p> <p>- « Renforcer l'attractivité du territoire et l'économie locale à travers les activités commerciales, industrielles, artisanales, touristiques et agricoles »</p> <p>L'orientation 4 traite spécifiquement de l'activité agricole : « <i>Considérer l'agriculture comme une richesse économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives</i> ». Il est fort regrettable sur un territoire rural et au vu des différents objectifs affichés dans le PADD d'avoir une « <i>orientation politique [qui] vise ainsi à permettre le développement mesuré de ces activités [agricoles] essentielles aux différentes dynamiques locales</i> », en effet, l'on devrait s'attendre au développement, ou à l'accompagnement des activités agricoles.</p>	<p>Les objectifs composant cette orientation 4, avec lesquels devront être compatibles le zonage, le règlement et les OAP, ambitionnent clairement un développement de l'agriculture, sa diversification et son adaptation aux évolutions territoriales.</p>	-

<p>Chambre d'Agriculture (p.6, 8) :</p> <p>Il serait souhaitable que la notion de « Ne pas porter atteinte à l'activité agricole » soit mentionnée pour l'ensemble des points du 1.2 et non seulement « <i>de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles</i> ».</p>	<p>Cette remarque sera intégrée dans le règlement.</p>	<p>R</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.6) :</p> <p>Nous vous rappelons que la zone « A » a une vocation agricole, dès lors, les abris s'ils n'ont pas de vocation agricole ne peuvent être autorisés.</p>	<p>Les élus souhaitent maintenir la possibilité pour les particuliers de construire des abris légers pour animaux, constitutifs du mode de vie de la campagne très diffuse du Pays de Gâtine (et commun à de nombreux territoires ruraux). Les élus ont constaté durant la phase de concertation du PLUi qu'il est difficile pour les propriétaires d'animaux de connaître très précisément l'emplacement futur de ces abris. Il n'est souvent pas possible de les implanter dans le périmètre de 30m autour de leur habitation.</p> <p>Ainsi, il a été fait le choix d'encadrer l'implantation de ces constructions, en zones A et N, en imposant qu'ils soient légers, qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.</p>	<p>-</p>
<p>Chambre d'Agriculture (p.6,7) :</p> <p>Une distance maximale de 100 m des bâtiments existants est imposée dans le cadre des nouvelles constructions, nous ne sommes pas favorables à cette disposition puisqu'elle pourrait impacter le développement de certaines entreprises. En effet, les exceptions proposées ne peuvent intégrer tous les cas de figures.</p>	<p>Cette limitation est rendue nécessaire pour favoriser le regroupement des bâtiments d'exploitation et éviter le mitage des terres agricoles et naturelles.</p> <p>Suite aux remarques de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, les élus valident de</p>	<p>R</p>

<p>Nous saluons les possibilités offertes pour les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes des exploitations existantes mais nous craignons que le périmètre de 50 m exigé puisse dans certains cas être contraignant.</p>	<p>faire évoluer la rédaction de la règle comme suit :</p> <p>« Les constructions, installations et ouvrages relatifs à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, sous réserve, pour ceux qui constituent le prolongement d'une activité existante, d'être implantés dans un rayon à une distance de 100 mètres maximum des bâtiments existants (un seul point suffit). L'implantation de nouvelles exploitations agricoles, les activités de diversification et les nouvelles constructions présentant des contraintes techniques liées aux parcours des animaux ou à la biosécurité ne sont pas concernées par cette condition d'implantation. »</p> <p>Le remplacement de la notion de rayon par distance en un point, permet ainsi de donner plus de souplesse, tout en conservant l'encadrement de l'implantation des bâtiments.</p>	
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>Concernant les clôtures, il serait souhaitable de rappeler que les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions affichées.</p>	<p>Les élus souhaitent encadrer l'aspect et la hauteur des clôtures, y compris des exploitations agricoles, car elles participent à la qualité du bâti et des paysages ruraux caractéristiques du territoire.</p>	-

Stationnement		
<p>Chambre d'Agriculture (p.7) :</p> <p>De plus, tout comme en zone « A », les possibilités offertes en matière de stationnement en zone naturelle nous semblent peu cohérentes avec la destination de la zone.</p>	<p>Les élus ont souhaité adopter des règles de stationnement encadrant les possibilités au plus proche des besoins, tout en assurant une certaine souplesse et adaptabilité aux différents projets.</p> <p>Pour la destination habitation, imposer un minimum d'une place par logement paraît nécessaire, au vu de la localisation diffuse de nombreux logements. Par ailleurs, de nombreux hameaux étant classés en zone N, une règle s'approchant des zones urbaines sur ce point apparaît nécessaire.</p>	<p>R</p>



6. Préservation du cadre de vie et paysager, aménagement et règlementation des zones urbaines et à urbaniser

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Remarques diverses de l'Etat		
<p>Reconstruction après sinistre (dispositions générales) :</p> <p>Page 10 : s'agissant de la restauration d'un bâtiment ayant conservé ses murs porteurs en zone constructible, en cas d'absence de murs porteurs complets, il s'agit bien d'une reconstruction, à n'autoriser que si le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial. Seule la ruine concernée doit être délimitée en zone constructible pour sa réhabilitation, et non la parcelle cadastrale entière (zone AR1 commune de La Roche à réduire).</p>	<p>Les périmètres AR1 seront redélimités au plus près des bâtis concernés et supprimés lorsqu'ils font l'objet d'une trame graphique de risque inondation.</p>	<p>R</p>
<p>Encadrement des éoliennes dans les zones U et AU :</p> <p>Les éoliennes domestiques sont autorisées « sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 12 mètres ». Une distance minimale par rapport au tiers pourrait également être précisée. (pages 31, 45, 60, 102)</p>	<p>Sauf disposition spécifique du plan local d'urbanisme (PLU) ou du règlement municipal de constructions, la règle générale des constructions s'applique à l'implantation d'une éolienne domestique de moins de 50 m : elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m.</p> <p>Il sera instauré dans le règlement une distance minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et de 2,5 m par rapport aux limites séparatives pour ces installations.</p>	<p>R</p>
<p>Hauteur des annexes :</p> <p>Le règlement limite la hauteur des annexes à 4 mètres, sauf pour celles destinés à l'abri des campings-cars. Il est noté que la destination de l'annexe sera difficile à vérifier.</p>	<p>Les élus souhaitent néanmoins laisser cette possibilité aux habitants du territoire, nombreux à pratiquer ce mode de tourisme.</p>	<p>R</p>

<p>Zone UE à vocation d'équipements :</p> <p>En zone UE (secteur dédié aux équipements publics, activités sportives et de loisirs...) sont autorisées les constructions de maisons individuelles ainsi que les annexes et abris de jardin : cette zone n'a pas vocation à accueillir ce type de construction. Le règlement devra donc être revu.</p>	<p>Le règlement de la zone ne les autorise ainsi pas.</p>	<p>-</p>
<p>OAP de densification :</p> <p>Pour limiter la consommation d'espace, le PLUi impose des OAP sur les espaces constructibles supérieurs à 2300 m². Ce choix est intéressant et à souligner. Toutefois, une opération d'ensemble n'est pas systématiquement imposée sur les secteurs dont les surfaces sont les plus petites (0,2 à 0,9 ha). Ainsi, l'OAP permet d'orienter l'implantation du bâti mais ne garantit les densités qu'elle impose.</p>	<p>Un nombre minimal de logement et une densité minimale sont toutefois imposées.</p>	<p>-</p>
<p>Phasage des OAP sectorielles :</p> <p>Commune Le Busseau, l'OAP 2 prévoit sur le secteur 1 (page 130), la possibilité de phaser les opérations. Il serait intéressant de maîtriser et garantir l'évolution du secteur en proposant par exemple des conditions pour le phasage (telle qu'une superficie minimale par opération, réalisation des voiries au fur et à mesure des opérations et non pas au terme de l'aménagement de l'ensemble du secteur, etc. Idem sur l'OAP n°1 de Saint-Pompain, page 167). Un emplacement réservé est positionné sur cette OAP afin d'anticiper le futur prolongement de la zone pavillonnaire. Il s'agira d'un espace constructible en extension sur l'espace naturel et agricole qui n'est pas souhaitable. Il conviendrait de le retirer.</p>	<p>La possibilité de phaser les opérations sera maintenue au sein des OAP.</p> <p>L'espace en attente mentionné ci-contre sera par ailleurs retiré.</p>	<p>OAP</p>
<p>Encadrement des destinations économiques</p>		
<p>CCI des Deux Sèvres :</p> <p>La CCI Deux-Sèvres souligne la pertinence de favoriser la création de petits commerces en cœur de bourg mais il sera nécessaire de veiller à trouver un exploitant avant de construire un local et s'assurer que l'activité corresponde à un besoin effectif de la population.</p>	<p>Cette suggestion ne relève pas du PLUi, néanmoins elle s'inscrit pleinement dans la vision du projet économique des élus.</p>	



7. Prise en compte des risques et des nuisances

Observations formulées par les Personnes Publiques Associées	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
Risque inondation :		
<p>Etat (p. 3) :</p> <p>La servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Thouet est intégrée au PLUi conformément aux textes réglementaires. Les autres zones inondables connues des services de l'Etat sont correctement prises en compte dans le règlement graphique.</p> <p>En revanche, le règlement écrit des zones A et N pour les secteurs inondables porte à confusion et semble sur certains points, plus permissif que celles régissant les zones A et N non inondables.</p> <p>L'édification de nouvelles constructions doit être proscrite en zone N inondable. En zone A, seules peuvent être envisagées les constructions et installations nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et implantées à proximité des bâtiments existants.</p> <p>CDPENAF (p.2) :</p> <p>- enfin, la prise en compte des espaces naturels œuvrant à la préservation des champs d'expansion des crues n'est pas jugée satisfaisante : la commission précise que le principe d'inconstructibilité doit prévaloir dans les zones inondables dans le contexte actuel de changement climatique.</p>	<p>Il sera rappelé qu'il pourra être fait application de l'article R.111-2¹ du CU dans les dispositions générales.</p> <p>Les évolutions suivantes sont actées dans le règlement (zones urbaines et à urbaniser) :</p> <p>Dans les zones soumises à un risque d'inondation, repérées au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ De ne pas réaliser de sous-sols; ○ De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes); ○ De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction ○ De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une 	<p>R</p>

¹ « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

	<p>réduction des capacités d'écoulement des eaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ De réaliser un vide sanitaire ; ○ De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ; ○ De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction ○ De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une réduction des capacités d'écoulement des eaux ; <p>Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.</p> <p>Au sein de la zone A et des secteurs AX, AL, AR et AS, [et idem en N] soumis à un risque d'inondation, repérées au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sont autorisés sous conditions uniquement</u> <p>⋮</p>	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none">○ Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général, réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (station de pompage, AEP, réseaux, voiries, assainissement, transformateurs...);○ Les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à l'exclusion de celles destinées au logement ou à l'hébergement des personnes et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres d'une construction faisant partie de l'exploitation agricole ;○ Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, sous réserve d'être réalisés avec un équilibre remblai/déblai nul, et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;○ Les changements de destination de bâtiments ;	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; ○ Les extensions des constructions à usage d'activité dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; ○ Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ; ○ Les aires de stationnement ouvertes au public, réalisées sans remblaiement et exhaussement du sol, et sans impact sur la zone inondable ; ○ Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. <p>Enfin, il est recommandé de surélever le premier plancher des bâtiments par rapport au niveau du terrain naturel, en particulier ceux à usage d'habitation.</p>	
<p>Etat (p.3) :</p> <p>Enfin, il apparaît que certains secteurs constructibles sont délimités en zone inondable (cas sur Coulonges-sur-l'Autize par exemple, secteurs AUh et 2AU en partie situés en zone potentiellement inondable) et que d'autres sont indiqués comme susceptibles d'augmenter le risque inondation par remontées de nappes (cas du projet de Golf à Ardin, zone NLI).</p>	<p>La trame graphique au zonage reprendra l'intégralité des Atlas des Zones Inondables du territoire, dans une visée d'information et pédagogique envers les pétitionnaires.</p>	<p>Z</p>

<p>MRAE (p.7) :</p> <p>Concernant la thématique des risques, et notamment du risque inondation, le rapport⁷ précise qu'une surface de 1,2 ha d'extension située à l'ouest du bourg de Coulonges-sur-l'Autize est concernée par un risque d'inondation par débordement. Le rapport précise que ce risque n'est pas avéré, sans toutefois apporter <u>d'éléments justificatifs</u> concernant l'absence de prise en compte du risque sur ce secteur.</p> <p>La MRAe estime que ce point n'est pas satisfaisant et qu'il y a lieu d'apporter des éléments de justification complémentaire en termes de qualification du risque inondation et de prise en compte de celui-ci dans la justification des choix d'urbanisation de ces secteurs. En cas de risque avéré, l'évitement devrait être prioritairement recherché.</p>	<p>Par ailleurs, les élus réaffirment, comme souligné à plusieurs reprises durant la phase d'association des personnes publiques associées, leurs questionnements face à certains secteurs inclus dans les périmètres des AZI et n'étant manifestement pas inondables (hauts de côteaux notamment).</p>	
<p>SDIS :</p> <p>Je vous informe que nous avons étudié les PLUI cités en objet.</p> <p>Ceux-ci n'appellent pas d'observation de notre part.</p>	-	
<p>Santé</p>		
<p>MRAE (p.8) :</p> <p>Concernant plus particulièrement la thématique de la santé, le dossier ne précise pas la manière dont ont été pris compte certaines contraintes du territoire identifiées dans l'analyse de l'état initial de l'environnement (présence de radon, périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable, lignes électrique) dans les choix d'urbanisation porté par la collectivité. Des compléments sont sollicités sur ces points.</p>	<p><u>Risque radon :</u></p> <p>Le dossier (et notamment l'état initial de l'environnement) n'identifie pas de présence de radon sur le territoire.</p> <p><u>Périmètres de protection des captages :</u></p> <p>Ces périmètres sont inclus au sein des secteurs Ap et Np, au sein desquels sont autorisés « les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au contrôle et à l'exploitation du point de captage d'eau potable de la Marbrière ».</p> <p>Les justifications seront étoffées en ce sens.</p>	<p>RDP R</p>

	<p><u>Lignes électriques :</u></p> <p>Sur le territoire de Gâtine-Autize, on recense le passage de 8 lignes électriques dont 7 lignes de 90 kV et une ligne de 225 kV. Aucun poste électrique du réseau n'est recensé sur le territoire.</p> <p>Les justifications des choix retenus détailleront comment les choix d'urbanisation ont pris en compte les lignes électriques.</p> <p>Par ailleurs, suite à la demande de RTE dans son courrier du 1^{er} mars 2016, les dispositions suivantes seront rajoutées au règlement, dans chaque zone traversée par un ouvrage de transport d'énergie :</p> <p>« les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».</p> <p>Par ailleurs, aucun espace boisé classé n'est identifié au zonage, la question de la traversée par les réseaux électriques ne se posent donc pas.</p>	
--	--	--