

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
Service prospective planification
habitat

Dossier suivi par :
Sonia BARON/Dominique PAROT
Tél : 05.49.06.89.64
dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le

5 DEC. 2019

Monsieur le président,

Par courrier du 26 septembre 2019, vous avez sollicité l'avis préalable de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sur les projets de PLUi de Gâtine-Autize et Val d'Egray, arrêtés par délibération du conseil communautaire de Val de Gâtine le 24 septembre 2019.

Je vous informe que la commission du 14 novembre 2019 a examiné ces dossiers, conformément aux articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

Monsieur Jean-Pierre RIMBEAU
Communauté de communes Val de Gâtine
Place Porte Saint-Antoine
79220 CHAMPDENIERS SAINT DENIS

- 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.

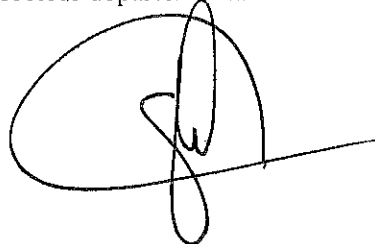
Par ailleurs, au regard des éléments présentés dans les projets arrêtés de PLUi qui lui ont été soumis, la commission a émis les remarques complémentaires suivantes :

- 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 ;
- la possibilité offerte en zone A pour la construction de parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m² n'est pas souhaitable ;
- 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 ;
- 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.

En conclusion, l'ensemble de ces éléments a amené la commission à se prononcer défavorablement sur les PLUi de Gâtine-Autize et Val d'Egray.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

Thierry CHATELAIN