



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction Départementale des Territoires
Service Prospective Planification Habitat
Affaire suivie par : Dominique PAROT/Cécile LACROIX
Tél. : 05.49.06.89.64
Adresse mail : dominique.parot@deux-sevres.gouv.fr

11 DEC. 2019

Niort, le

Le préfet,

à

Monsieur le président de la communauté
de communes de Val de Gâtine

Objet : Avis sur projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal de Gâtine-Autize

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Gâtine-Autize a été arrêté le 24 septembre 2019 par délibération de la Communauté de communes. Le présent avis s'inscrit en application des articles L.132-11 et L.153-16 du code de l'urbanisme. Il résulte notamment de l'analyse du projet de PLUi au regard :

- des principes généraux énoncés dans l'articles L.101-2 du code de l'urbanisme,
- du porter-à-connaissance transmis le 7 novembre 2017,
- des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de rangs supérieurs définis aux articles L.131-1 et 2 du code de l'urbanisme,
- du contenu réglementaire du PLU défini aux articles L.151-1 à 48 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLUi du Gâtine-Autize a été mené conjointement avec celui de Val d'Egray par la communauté de communes de Val de Gâtine sur le territoire des deux anciennes communautés de communes. Ce projet a fait l'objet d'un important travail de concertation et d'association. Le diagnostic du territoire est complet et précis, la justification des choix intègre opportunément une analyse des documents communaux en vigueur, le PADD est structuré, clair, illustré et ses axes sont territorialisés.

En application du L.151-5 du code de l'urbanisme, il est attendu que *"le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain"*. Il convient dans ce cadre de prendre en compte l'intégralité des enveloppes constructibles, quel qu'en soit le type d'utilisation, pour traduire l'effort de réduction de l'artificialisation des sols correspondant.

Actuellement, le projet ne présente que la réduction des espaces consommés en extension pour l'habitat (- 53 %, soit un effort supplémentaire par rapport aux objectifs fixés par le SCOT) mais omet de prendre en compte l'enveloppe disponible en densification ainsi que l'ensemble des surfaces consacrées aux autres secteurs (économie et équipements). A la lecture du rapport, ce sont bien au total 108,8 ha qui sont ouverts dans le PLUi pour la période 2016-2028 (71,5 ha pour l'habitat, 27,2 ha pour l'économie et 10,1 ha pour les équipements), soit 9 ha/an en moyenne.

Ce rythme est donc en l'état identique à celui mesuré sur la période 2005 à 2015.

En matière d'habitat, les densités moyennes communales appliquées sont systématiquement inférieures à 10 logements/ha ce qui apparaît insuffisant. Certaines OAP définissent un nombre minimum de logements entre 4 et 7 logements par ha, et la densité brute moyenne sur le territoire est plus faible pour les opérations localisées en densification du tissu urbain (environ 7,2 logements/ha) que pour celles situées en extension (environ 10 logements/ha). Au global la densité moyenne sur le territoire est inférieure à 10 logements/ha pour Gâtine-Autize, chiffre très en deça des densités minimales prévues dans les projets de PLUi des autres territoires présentant des caractéristiques équivalentes en Deux-Sèvres.

Sur le volet économique, le développement de diverses entreprises isolées et des principales zones d'activités prévoit 27,2 ha au total, quand le SCOT Pays de Gatine fixe la limite à 12,3 ha pour le territoire de Gatine-Autize. Bien qu'une partie de l'enveloppe "grands projets" du SCOT soit, à juste titre, mobilisée (6,4 ha, soit un potentiel 18,7 ha au total), non seulement le tout ne suffit pas à respecter les conditions fixées par le SCOT, mais surtout aucune réduction de la consommation d'espace par rapport à la décennie passée n'est envisagée.

Le PLUi prévoit un total de 70 ha délimité en STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour permettre divers projets touristiques isolés, parmi lesquels la création d'un golf sur la commune de Ardin. Plusieurs de ces zonages nécessitent d'être revus afin d'éviter d'y inclure des boisements et des zones humides. Il apparaît en outre nécessaire de réduire significativement leur emprise afin d'être cohérent avec la constructibilité très faible annoncée dans le règlement, sans quoi ces surfaces devraient être compatibles au titre de la consommation d'espace générée par le PLUi. Enfin, la justification du besoin de cet équipement sportif, non évoqué dans le PADD, et la prise en compte de ses incidences devront être étudiées.

La protection des espaces naturels et du paysage constitue un sujet central pour ce territoire écologiquement riche et sur lequel la création d'un parc naturel régional est envisagé. Le PLUi comporte des objectifs ambitieux de protection de ces espaces, mais ils n'apparaissent pas tous suffisamment traduits dans le règlement :

- la protection des sites Natura 2000 et de la trame verte et bleue est insuffisante (les règlements Ap et Np sont trop permissifs et de nombreuses zones constructibles A y sont délimitées sans justification ni mesures compensatoires) ;
- les zones humides identifiées ne sont pas systématiquement incluses dans un zonage protecteur (plusieurs sont dans des zones de projet NI);
- certaines portions de cours d'eau ne bénéficient pas de la bande tampon protectrice annoncée pour préserver les berges.

Enfin, la rédaction du règlement instauré en zone inondable prête à confusion. Il est nécessaire de la reprendre pour limiter les possibilités de construire et répondre correctement aux attendus réglementaires liés à ces risques.

Le document a fait l'objet d'une présentation devant la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du code de l'urbanisme, le 14 novembre 2019. Cette dernière a émis des remarques que je vous engage à prendre en compte.

En conclusion, j'émet donc un avis favorable sur le projet de PLUi de Gatine Autize, sous réserve de prise en compte des modifications demandées ci-dessus.

L'analyse détaillée issue de l'instruction de votre PLUi est par ailleurs jointe en annexe. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner autant que de besoin en vue de finaliser votre PLUi à l'issue de l'enquête publique.

Bien à vous,



Isabelle DAVID

ANNEXE à l'avis de l'État
PLUi de Gâtine-Autize

• **Le rapport de présentation :**

- La consommation d'espace :

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 dû 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.

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.

Sur le volet équipements/infrastructures enfin, le territoire a mobilisé 5 ha lors de la dernière décennie et le PLUi prévoit 10 ha supplémentaires pour d'autres projets à venir.

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.

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) :

- 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, Becelleuf, 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.

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.

- L'évaluation environnementale :

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.

L'évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000 est succincte. Seule une présentation générale des sites est réalisée, sans lien avec les projets permettant le développement des activités économiques ou de l'habitat.

En page 91 des choix retenus, il est indiqué qu'un détournement s'est appuyé sur la déclaration des projets de construction ou d'extension des exploitations agricoles déclarés par les agriculteurs eux-mêmes ayant délimités les zones précises de leur projet. Ce principe est également poursuivi pour le détournement des hameaux en zone agricole protégée (Ap) pour ne pas figer l'évolution des bâtiments d'habitation au sein de ces secteurs sous peine de les rendre inadaptés aux évolutions des besoins démographiques. Les impacts de ces constructions potentielles sur les sites NATURA 2000 n'ont pas été examinés. Il est attendu une présentation des incidences (sur les habitats communautaires et les espèces protégées) des ouvertures à l'urbanisation sur les sites NATURA 2000.

Plusieurs projets de développement sont prévus au PLUi dans des secteurs naturels et agricoles riches et diversifiés, sans que les impacts de ces zonages sur l'environnement ne soient étudiés de façon suffisante et complète. Des fiches de présentation de chaque zonage identifient les risques potentiels de ces aménagements sur l'ensemble des champs environnementaux mais ne comportent ni conclusions sur ces incidences ni de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'impacts.

Un projet de Golf de 5,8 ha est délimité au nord-ouest de bourg d'Ardin (zone NL1), au coeur d'une zone naturelle bocagère. Or, le PLUi n'expose pas la nécessité de ce besoin d'équipement, ni ne démontre la bonne prise en compte des incidences potentielles de ce projet sur l'environnement (absence d'OAP sur ce zonage, etc). Pour autant, le rapport suggère que des risques d'impacts existent sur le paysage, le bocage, les zones humides, le réseau hydrographique, ainsi que l'augmentation des risques inondations par remontées de nappe, etc. Par ailleurs, ce secteur est traversé par un affluent de l'Autize.

- **Le règlement écrit et graphique :**

- Prise en compte des zones humides :

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.

- Prise en compte des cours d'eau :

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.

- Prise en compte de la trame verte et bleue :

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.

- Prise en compte des sites Natura 2000 :

L'analyse des différentes ouvertures à l'urbanisation au sein de ces sites ou à proximité immédiate devra être présentée dans le dossier.

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).

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 : « Puychereau » à Ardin (zones humides, présence d'un étang et du cours d'eau « le Doré ») ; zone NI3 : « Les Petites Raymondrières » à Fenioux (zones humides, présence d'un étang) ; zone NI4 : « Rochar » à Beceleuf.

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.

- Prise en compte des zones inondables :

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.

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.

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.

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 NL1).

- Règlement écrit, autres dispositions communes :

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).

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.

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 des espaces verts à protéger afin de permettre les extensions mesurées et annexes aux habitations.

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 : *« 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 »*. Ex : communes de Saint Laurs, du Beugnon-Thireuil (OAP n°3), de Faye-sur-Ardin (OAP n°3 et 4), etc.

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.

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.

- Les zones agricoles :

D'une manière générale, sur les communes couvertes par un site Natura 2000, il convient de caler ces limites plus près des projets éventuels d'extension des sièges d'exploitation ou des constructions dans le cadre de hameaux.

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 une seule annexe (hors piscine) de 30 m², de fixer la taille maximale des piscines à 50 m² et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (50 m²). 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 *« un local secondaire de dimension très réduite »*, ce qui exclu les terrasse, préau, etc. Enfin, en complément est à compter au titre d'une extension juridiquement *« tout aménagement attenant au bâtiment principal »*.

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).

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.

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.

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.

- Les zones naturelles :

D'une manière générale, sur les communes couvertes par un site Natura 2000, il convient également de caler ces limites au plus près des projets éventuels d'extension des sièges d'exploitations ou des constructions dans le cadre de hameaux.

Les conditions relatives aux extensions et annexes autorisées pour les habitations en zone N apparaissent trop permissives et contribuent au mitage du territoire (idem zone A). Il est opportun de limiter à une seule annexe (hors piscine) de 30 m², de fixer la taille maximale des piscines à 50 m² et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (50 m²).

Le règlement en N autorise les « *installations légères liées aux aires de jeux naturelles* » ou les « *aires de stationnement* », ce n'est pas la vocation de la zone d'accueillir ce type d'installations.

En secteur Np, 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.

- Les STECAL :

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) ;

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).

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).

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).

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.

- Les zones U et AU :

En zone urbaine des terrains sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout en permettant extensions et annexes. Cette protection rend inconstructible ces espaces.

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)

Le règlement limite la hauteur des annexes à 4 mètres, sauf pour celles destinées à l'abri des campings-cars. Il est noté que la destination de l'annexe sera difficile à vérifier.

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.

En zone AUE, sont évoqués à l'article 4.1 (page 117) les extensions, annexes et abris de jardins qui ne sont pas autorisés dans la zone. Idem en zone AUX.

Commune de Coulonges-sur-l'Autize : la liste des emplacements réservés sur la planche nord devra être complétée par l'ER 31.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

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.

De plus d'une manière générale, les règles imposées par les OAP ne permettent pas de respecter pas les densités moyennes associées à chaque niveau de commune.

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.