

**Département des Deux-Sèvres**

---

**Communauté de Communes  
de  
VAL DE GATINE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
VAL D'EGRAY**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Du 8 Janvier 2020 au 10 février 2020*

**B1- Avis et Conclusions  
du  
Commissaire Enquêteur**

## Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur

### Rappel de l'objet de l'enquête

Les élus du territoire ont élaboré conjointement un projet de **PLUi - Plan Local d'Urbanisme intercommunal**- destiné à assurer un développement territorial cohérent et adapté aux ambitions de chaque commune. Ce projet politique commun est matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui établit les lignes directrices du développement urbain de chaque commune à l'horizon 2028.

Une logique d'équilibre a été recherchée entre préservation de l'environnement et maintien des dynamiques existantes de développement territorial. Pour ce faire, le projet prévoit le maintien de la croissance démographique observée sur le territoire impliquant une population de 647 habitants supplémentaires d'ici à 2028.

Le maintien de cette dynamique nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 22,9 ha d'extension urbaine à vocation résidentielle pour répondre aux besoins en logement induits. Ainsi, ce projet porte pour ambition un objectif de modération de la consommation foncière de l'ordre de 20% pour le développement résidentiel par rapport aux années précédentes. Il s'agit d'un **engagement fort de préservation des espaces agricoles et naturels du territoire.**

Enfin, pour permettre le développement de la zone d'activités de Monplaisir à Champdeniers et le maintien des grandes entreprises locales pourvoyeuses d'emplois, le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 8,9 ha d'extensions urbaines à vocation économique pour conforter l'attractivité du territoire.

Le zonage et le règlement écrit traduisent le projet politique :

L'élaboration du zonage du PLUi s'est appuyé sur 3 principes fondamentaux :

- Un principe de **lutte contre l'étalement urbain** et de préservation des espaces agricoles et naturels
- Une logique de **dedensification et d'optimisation** des espaces déjà urbanisés, et notamment des centralités urbaines
- Un principe de **protection et de valorisation** du cadre de vie sur le territoire.

Concomitamment à l'élaboration du PLUi, un projet de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)** est proposé par l'architecte des bâtiments de France et mis à l'enquête.

Il concerne deux monuments historiques existants sur le territoire de la commune de Champdeniers-Saint Denis: L'église Notre-Dame et les anciennes Tanneries.

## **Type d'enquête retenu**

Le type d'enquête retenu a été celui de l'enquête unique regroupant celles concernant les deux PLUi des communautés des communes de Val d'Egray, de Gâtine-Autize et celles concernant les quatre PDA des monuments historiques des communes de Champdeniers, Coulonges sur l'Autize, Ardin et Saint Pompain.

## **Déroulement de l'enquête**

Les élus de la communauté de communes avaient décidé de prévoir au moins une permanence du commissaire enquêteur dans chaque mairie afin que les habitants des secteurs les plus reculés ne se sentent pas désavantagés par rapport à ceux des communes plus importantes, ce qui a conduit à un grand nombre de permanences, soit 10 au total.

L'enquête s'est déroulée du 8 janvier au 10 février 2020 sans incidents.

Les permanences ont eu lieu dans un climat serein, les échanges avec le public étant toujours restés mesurés et courtois.

## **Participation du public**

Le public s'est présenté en nombre aux permanences pour consulter les dossiers, déposer des observations et échanger avec le commissaire enquêteur. J'ai reçu au cours de l'enquête: 15 personnes au siège de la communauté de communes, 1 à Pamplie, 4 à Xaintray, 12 à la Chapelle-Bâton, 8 à Saint-Christophe-sur-Roc, 6 à Champdeniers, 9 à Surin, 11 à Cours, 12 à Ste Ouenne, soit au total 78 personnes.

Le nombre total des observations s'élève à 51 auquel il faut ajouter 511 pétitions anti-éoliennes établies pour la quasi totalité sur le même modèle.

Elles portent principalement sur :

- les demandes de modification du zonage de A ou N en U, la plupart des requérants évoquant des raisons qui justifieraient le classement de leurs parcelles en zones constructibles.
- Les demandes de classement de bâtiments comme susceptibles d'un changement de destination : Essentiellement de granges ou de hangars en habitation.
- Une action concertée contre la prolifération des parcs éoliens en général, les pétitionnaires reprochant au PLUi de ne pas délimiter de zones interdites aux éoliennes dites industrielles et demandant une révision des critères d'implantation par rapport aux habitations en fonction de la taille, grandissante, des machines.

**Le bien-fondé d'un PLUi n'a jamais été contesté.**

Vu la fréquentation, la multiplication des permanences dans la totalité des communes s'est avérée justifiée, le regroupement de tous les visiteurs dans un nombre restreint de mairies aurait vite conduit à une affluence ingérable, d'autant que plusieurs dossiers étaient ouverts simultanément puisque la possibilité en était offerte à chacun quelle soit sa commune de rattachement.

## **Avis motivé**

### **Sur la densité des secteurs à urbaniser**

#### **– à vocation résidentielle :**

La densité en nombre de logements prévus par hectare est jugée insuffisante par plusieurs des personnes publiques consultées, notamment l'Etat (Direction Départementale des Territoires), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et la Chambre d'Agriculture.

Le scénario retenu en matière de croissance démographique est celui du maintien de la croissance actuelle soit 1% par an, ce qui me paraît un objectif réaliste.

Sur cette base, les densités moyennes s'élèveraient à 7,5 logements /ha en densification et à 9,5 log/ha en extension, soit l'ouverture à l'urbanisation de 22,9 ha sur 10 ans, ce qui est compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Gâtine qui prescrit une enveloppe foncière maximum de 34 ha pour Val d'Egray.

**Je considérais dans un premier temps qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause les objectifs fixés par le ScoT pour les extensions à vocation résidentielle.**

#### **– à vocation économique :**

Les objectifs du PLUi qui sont de 13,7 ha dépassent les limites fixées par le ScoT à 7ha ;Cependant, l'objectif global d'extension urbaine sur le territoire s'élève à 36,6 ha tous types d'extension confondus. Ce chiffre reste compatible avec l'enveloppe de 41 ha maximum prévue par le ScoT.

**Je considérais également que les objectifs du ScoT, document de niveau supérieur au PLUi, étaient respectés en matière de consommation d'espace et d'artificialisation des sols.**

J'avais pris acte de l'intention de la Communauté de Communes de procéder à un complément d'étude visant à optimiser les densités urbaines, notamment dans les secteurs à vocation économique dont la surface dépasse la limite fixée par le SCoT et de répondre aux différentes objections et remarques des Personnes Publiques Associées.

Dans le laps de temps qui s'est écoulé entre la réception des avis des PPA et la production du mémoire en réponse aux observations du public, la communauté de communes s'est livrée à un examen détaillé, point par point, de toutes les remarques émises par les PPA en les regroupant par thèmes.

Les résultats de cette étude n'ont pas été incorporés au rapport lui-même, vu leur volume, mais figurent intégralement dans la seconde partie du mémoire en réponse sous forme de

document annexe.

**Cette remise en cause de certaines dispositions du PLUI a mis à jour un certain nombre de modifications susceptibles d'améliorer le projet, notamment en terme de densification, de réduction des espaces artificialisés, de minoration des STECAL, modifications que la communauté de communes se propose d'adopter avant l'approbation du document d'urbanisme.**

## **Conclusion**

Le règlement du PLUi a été jugé trop permissif sous certains aspects par plusieurs personnes publiques associées.

Je pense personnellement qu'un règlement et un zonage plus contraignants seraient difficilement acceptés par une population en zone rurale, déjà confrontée à la raréfaction des services de proximité : commerces, banques, agences postales, médecins...etc.

J'estime que des règles trop restrictives nuiraient à l'attractivité du territoire, que ce soit pour les personnes en recherche de terrain à bâtir, de possibilités d'aménagement de l'existant ou en matière de développement économique (implantations industrielles et artisanales).

L'application de ce PLUi à un ensemble de vingt communes constituera une harmonisation des règles d'urbanisme tout à fait bénéfique ; L'enquête a montré les difficultés rencontrées lorsqu'un hameau se trouve « à cheval » sur deux communes dotées de documents d'urbanisme différents.

Ce PLUi qui respecte dans son ensemble les prescriptions du ScoT constitue, à mon sens, un compromis satisfaisant entre les exigences de la politique de l'Etat en matière d'urbanisme et les besoins et aspirations des candidats à la construction, des entreprises et des élus locaux.

En conséquence et **sous réserve que le projet soit modifié et complété** conformément aux remarques et objections des Personnes Publiques Associées et aux propositions correspondantes de la Communauté de Communes, **j'émet un avis favorable au projet de PLUi** de l'ex- communauté de communes Val d'Egray.

Niort le 10 mars 2020

Le Commissaire Enquêteur,



Jacques LE HAZIF

**Département des Deux-Sèvres**

---

**Commune  
de  
CHAMPDENIERS-SAINT-DENIS**

**PROPOSITION DE PERIMETRE  
DELIMITE DES ABORDS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Du 8 Janvier 2020 au 10 février 2020*

**B2- Avis et Conclusions  
du  
Commissaire Enquêteur**

**Commissaire Enquêteur : Jacques LE HAZIF**

## **Préambule**

Le projet de périmètre délimité des abords des monuments historiques de la commune de Champdeniers-Saint-Denis est instruit concomitamment à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex- communauté de communes de Val d'Egray.

En conséquence, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, à savoir le président de la communauté de communes de Val de Gâtine, a diligenté une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Cette enquête publique s'est déroulée entre le 8 janvier 2020 et le 10 février 2020.

## **Monuments faisant l'objet de l'enquête**

Les monuments historiques concernés sont :

- L'église Notre-Dame
- Les anciennes tanneries

## **Déroulement de l'enquête**

Le déroulement de l'enquête commune au PLUi Val d'Egray et au PDA de la commune de Champdeniers est détaillé dans le rapport d'enquête.

Aucune observation du public sur le projet de PDA n'a été émise au cours de l'enquête ;  
Quatre personnes sont cependant venues se renseigner lors de mes permanences et constater qu'elles étaient ou non concernées par le nouveau périmètre, sans déposer de requête ou de commentaires, ni sur le tracé du nouveau périmètre de protection, ni sur les clauses du règlement du PLUi portant sur les prescriptions propres au secteur protégé Uap.

**Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

Je prends acte de l'exclusion de certains secteurs du périmètre actuel et des justifications apportées dans la notice explicative.

Je partage le point de vue du maître d'ouvrage qui considère que cette proposition de modification du périmètre de protection constitue une réduction significative du périmètre actuel dans l'objectif d'une meilleure adaptation de la protection aux particularités du site et d'un service plus rapide pour l'usager demandeur.

**J'émet donc un avis favorable au périmètre de délimitation des abords des monuments historiques de la commune de Champdeniers tel qu'il a été présenté dans le dossier d'enquête publique.**

Niort le 10 mars2020

Le Commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'J. Le Hazif', written over a faint, illegible stamp or background.

**Jacques LE HAZIF**