

**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*

**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  
VAL D'EGRAY**

**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 Val d'Egray 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 le 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
<b>Siège de la CC</b>	15	6	1	0	7
<b>Champdeniers</b>	6	0	2	0	2
<b>Cours</b>	11	2	0	1	3
<b>La Chapelle-Bâton</b>	12	8	0	0	8
<b>Pamplie</b>	1	0	0	0	0
<b>Saint-Christophe-sur-Roc</b>	8	3	1	2	6
<b>Sainte-Ouene</b>	12	4	0	0	4
<b>Surin</b>	9	4	0	0	4
<b>Xaintray</b>	4	11	3	3	17
<b>Totaux :</b>	<b>78</b>	<b>38</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>51</b>

Lors de mes 10 permanences, j'ai donc reçu 78 visites de personnes venant se renseigner, 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 VAL D'EGRAY

### 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° observations	<b>ANALYSE-SYNTHESE DES OBSERVATIONS PORTEES AUX REGISTRES, COURRIERS OU COURRIELS</b>	Mode de réception	Principaux thèmes dégagés
	<b>1. Registre de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VAL D'EGRAY</b>		
1	511 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.	M P E	Zonage Eolien  Règlement  Implantation et caractéristiques des machines
2	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.	R	zonage
8	<i>M. BERTHOD Voir registre de Xaintray</i>	R	
5	<i>M. SABOUREAU Voir registre de Sainte-Ouenne</i>	R	
4	<i>M. BRANDEAU Voir registre de Surin</i>	R	
1	<i>M. LIMOGES Voir registre de Pamplie</i>	R	
4	<i>M. GUITTON Claude Voir registre de CC Val d'Egray</i>	R	
2	<i>M. COULOMB Voir registre de CC Val d'Egray</i>	R	
10	<i>M. QUENTIN Voir registre de Xaintray</i>	R	
7	<i>M. BAILLY Voir registre de Coulonges</i>	R	
	<b>2. Registre de CHAMPDENIERS</b>		

1	M. et Mme Richard et Judith BOWE 1, chemin de la Fontaine Lieu-dit La Saunerie 79200 Champdeniers, demandent le classement d'une partie de leur parcelle 164 en zone constructible. M. BOWE s'est entretenu avec le commissaire enquêteur peu avant la clôture de l'enquête et en fait, leur demande serait de pouvoir : - adjoindre un garage à leur hangar une fois transformé en habitation, - réaliser une ou des annexes, - aménager un accès franchissant le ruisseau, entre leur propriété et le chemin en face.	P	Zonage règlement
2	M; MOREAU Damien propriétaire de l'immeuble situé 34, rue de Genève à Champdeniers, demande la prolongation, sous forme d'un emplacement réservé, de l'accès piétons « Venelle des Oiseaux » jusqu'à la rue Pineau.	P	---
<b>3. Registre de COURS</b>			
1	M. Guy MOIMEAU souhaite que sa parcelle B 338 soit constructible, vu qu'elle jouxte un lotissement existant et ne poserait pas de problème de viabilité.	E	Zonage
2	M. NOEL Quentin 11bis, rue du Général Largeau à Niort, envisage l'acquisition des parcelles 26 et 27 au lieu-dit La Mare aux Sangsues et de la maison existante sur la première. Il demande que ces parcelles soient classées en zone A au lieu du classement N prévu au projet de PLUi.	R	Zonage
3	M. BLUTEAU Sébastien 3, rue de la Pizonnière à Cours, sollicite la possibilité d'un changement de destination de sa grange et des dépendances situées au nord de sa parcelle C 369 à la Pizonnière.	R	Changement de destination
<b>4. Registre de LA CHAPELLE-BATON</b>			
1	Mme ROTURIER 21 route des Barrières, souhaite que sa parcelle UR8/21 soit classée entièrement en zone constructible en vue de pouvoir réaliser une piscine.	R	Zonage
2	M. TROUVE Gilles, à Taulay, souhaite pouvoir transformer sa grange et une écurie en pierre situées sur la parcelle n°62, en habitation.	R	Changement de destination
3	Mme BOBIN Christine 5, route de Chaban 79000 Niort et Mme SOULET Gisèle Larcy La Chapelle-Bâton, souhaitent une possibilité de changement de destination pour leur grange en très bon état située au Peu, parcelle 49.	R	Changement de destination
4	M. et Mme Dominique et Nathalie BOURDIN 15, chemin de la Triboule	R	Changements

	St Remy 79310 Verruyes, demandent une possibilité de changement de destination pour 2 bâtiments situés au Verger La Chapelle-Bâton : - sur la parcelle B2 149 - sur la parcelle B2 143		de destination
5	M. Philippe MARTIN Le Plan La Chapelle-Bâton, demande la possibilité d'un changement de destination du bâtiment sur la parcelle A0044.	R	Changement de destination
6	M. Patrice PAITRAULT Larcy La Chapelle-Bâton, souhaite la construction d'une annexe (garage) sur la parcelle WH 63 au lieu-dit Larcy.	R	règlement
7	Mme Fabienne LUSSEAU et M. Emmanuel GERBIER St Projet La Chapelle-Bâton, souhaitent la possibilité d'un changement de destination sur le bâtiment situé sur les parcelles 44 et 95.	R	Changement de destination
8	M. Jean-Pierre BARATON et M.. Alain SALQUE St Projet La Chapelle-Bâton, souhaitent la possibilité d'un changement de destination sur les bâtiments situés sur les parcelles 52 et 53.	R	Changement de destination
<b>5. Registre de PAMPLIE</b>			
1	M. LIMOGES Christophe L'Epine 79220 Pamplie agriculteur et élu à la chambre d'agriculture : - signale que le ruisseau de la Forge Bertin, parcelles 44,45,48, n'a pas à figurer comme cours d'eau, s'agissant d'un fossé de drainage. - idem pour le ruisseau de la Baraudière, parcelles 68,70,76,75. - s'interroge sur la possibilité de construire un bâtiment d'exploitation ou d'un méthaniseur à plus de 100m d'un bâtiment existant. - signale la non prise en compte dans le PLUi d'obligation de zone tampon en protection des parties urbanisées dans le cadre des zones de non traitement (ZNT) en instance d'entrée en vigueur. - estime que l'aménagement des centres bourgs n'est pas pris en compte, au détriment des zones agricoles.	R	Erreur matérielle  règlement
<b>6. Registre de SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC</b>			
1	Mme JEANTY Nadège 4, La Grange Pouffonds 79500 Marcillé propriétaire de la parcelle B86 à Saint Christophe sur Roc demande un aménagement du zonage ou autre solution rendant possible la construction d'un garage.	E	Zonage
2	Mme SIMONNET Françoise 93, chemin de Franc Girouard 79460 Magné, demande que sa parcelle AC 63 située au bourg de Saint-Christophe-sur-Roc soit rattachée à la zone UB voisine.	R	Zonage
3	Mme THROMAS Isabelle souhaite que ses bâtiments situés au lieu-dit	E	Changement

	Phlé, parcelle A77, autrefois utilisés comme écuries, puissent être réhabilités à moyen ou long terme en unités habitables.		de destination
4	M. Patrice PAITREULT, Lieu-dit « Larcy » 79220 La Chapelle-Bâton, demande que les bâtiments existants sur ses parcelles A706 et A818, situées au lieu-dit Laleu à Saint-Christophe-sur-Roc, puissent être aménagés en habitation.	R	Changement de destination
5	M. et Mme Annick BARRE Le Breuil, observent - que certaines haies à protéger manquent sur le plan, - posent la question du stationnement en zone UA- Article 6 - en l'absence de stationnement public, - article 1 UB : demandent quels sont les critères d'installation d'une éolienne domestique qui garantiraient l'absence de nuisances pour les voisins, - article 3 UB : demandent quels sont les critères d'intégration des maisons contemporaines bioclimatiques dans le voisinage.	R	Règlement
6	Mme BREUIL France 28, rue des Faillettes 95120 Ermont, demandent que leurs parcelles C 727 et 121 restent constructibles car ils ne comprennent pas ce changement.	P	zonage
<b>7. Registre de SAINTE-OUENNE</b>			
1	M. LEDUC Etienne : - signale que la parcelle 12 située à « La Voûte » serait devenue une île suite à une modification du cours de l'Egray. - conteste le classement de sa parcelle 31 à « La Voûte » en risque fort de retrait-gonflement des argiles et estime qu'elle devrait un jour devenir partiellement constructible. - déplore le comblement d'une source en bas de la parcelle susvisée par le service voirie de la commune, ce qui la rend partiellement impraticable au tracteur en période humide.	R	----
2	M. MASSE Paul 56, route de la Moussière La Grange Gerbault à Sainte- Ouenne, demande qu'une partie de sa parcelle 582 qui longe la route de la Moussière et qui constitue selon lui une dent creuse, soit classée constructible.	R	zonage
3	M. ROY Paul 66, route des Ecoles à Sainte-Ouenne, demande que sa parcelle n°589 de 24a 73 soit rendue constructible sur une superficie de 22 ares afin de disposer après division, d'une parcelle constructible supplémentaire.	R	zonage
4	M. MOREAU Daniel 94, route de la Bordière à Sainte-Ouenne, demande que sa parcelle n°293 de 25a sise aux Hoptelleres, desservie en voirie et réseaux et attenante à deux maisons habitées, soit maintenue constructible.	R	zonage

	Il évoque verbalement l'urbanisation en cours sur la commune voisine, dont la limite sépare en fait le même hameau en deux parties.		
5	<i>M. SABOUREAU André 15, route des Hoptelleries 79220 Sainte-Ouenne, propriétaire de la parcelle 673 dans un village partagé par la limite entre deux communes, demande la raison pour laquelle certaines parcelles deviennent constructibles et d'autres non (Note du CE : dans un même village mais sur deux communes différentes)</i>	R	zonage
<b>8. Registre de SURIN</b>			
1	M. BERNARD Bruno demande que la parcelle n°643 à Vermenie commune de Surin, située entre deux maisons existantes soit rendue constructible, son fils actuellement en location à Xaintray envisageant de l'acquérir pour y construire son habitation.	R	zonage
2	Mme Sophie RIVIERE domiciliée à la Ruffinière de Surin, est propriétaire des parcelles B 587 et 837 qui disposent d'un CU et d'une demande de PC déposée le 26/09/2019. Elle demande : - le maintien de ces parcelles en zone urbanisable - la possibilité d'un changement de destination du hangar existant sur la parcelle 587 dans le cadre du futur PLUi.	R	Zonage Changement de destination
3	M. Claude JOLY 27, route de Fourbeau à la Véquière envisage de construire sur la parcelle 304 et demande : - le classement de cette parcelle en zone constructible - un changement de destination pour le hangar existant sur la parcelle 305.	R	Zonage Changement de destination
4	<i>M. BRANDEAU Benoît 24, rue du Péage 79220 Surin, artisan maçon, souhaiterait construire son habitation sur la parcelle 1062 près de son bâtiment d'exploitation artisanal existant sur la parcelle 1057. Il demande pour cela que la parcelle 1062 soit intégrée à la zone constructible qu'elle jouxte.</i>	R	zonage
5	M. et Mme BRUN Samuel 38, chemin de La Perche La Véquière Surin, demandent que leurs parcelles 875 et 331 en zone agricole passent en zone constructible car elles touchent leur habitation.	E	zonage
6	Mme Nicole CARRIES 48, route des Tuileries 79220 Surin, demande que sa parcelle A 919 soit à nouveau dans la zone urbaine et constructible.	P	zonage
7	SCEA GODILLON-GODILLON Mathieu 27, chemin des Buernières Le Toul 79220 Surin, souhaite l'extension de la zone A sur les parcelles C166, 169 et ZA 33, dans le cadre de la délocalisation des bâtiments	R	zonage

	d'élevage.		
<b>9. Registre de XAINTRAY</b>			
1	<p>M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- signale l'absence de repérage de l'église classée monument historique</li> <li>- témoigne du caractère inondable avéré de la partie basse du bourg non délimitée en tant que telle sur le plan.</li> <li>- s'étonne que le règlement autorise la construction en zone inondable sous la simple réserve que le projet tienne compte de ce risque et suggère plutôt son interdiction, vu l'ampleur des dommages causés par les inondations un peu partout en France.</li> <li>- estime qu'il y aurait lieu d'assurer la continuité de la zone UB du bourg et de La Gorre en excluant les parcelles 2,3,427 et 428 de la zone A et en les classant en zone UB.</li> <li>- s'interroge sur le bien-fondé de la zone AUH de la Servantière prévue pour au moins 12 habitations et s'attend à ce que plusieurs lots restent invendus.</li> </ul>	R	Zonage Règlement
2	<p>M. Yves FOREST ancien élu 1, rue Sainte Marthe 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suggère de rechercher, hors PLUi, l'origine de la zone inondable identifiée sur le plan en traverse du bourg. Selon lui, le phénomène est largement amplifié par le drainage de terres agricoles entre le village de Vermeée (commune de Surin) et l'entrée du bourg de Xaintray. Il propose que le projet de bassins tampons avec un débit de fuite adapté soit relancé.</li> <li>- s'étonne que le propriétaire du terrain réservé pour l'OAP n°1-secteur 1 (emplacement réservé n°19 : Aménagement d'un espace de loisir) qui n'habite plus la commune, n'ait pas été averti, exceptionnellement, de l'ouverture de l'enquête publique.</li> <li>- demande pour quelle raison la parcelle n°527 achetée par la commune pour aménager un espace public ne figure pas en tant que telle dans le projet de PLUi.</li> <li>- au sujet de l'OAP n°2 (secteur 1), s'inquiète des conséquences de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux provenant des assainissements non collectifs, du fait de la forte pente du terrain et de la situation d'une maison en contrebas.</li> <li>- s'interroge sur le bien-fondé d'une ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 ci-dessus d'une surface de 1ha2 à Xaintray.</li> <li>- estime que le principe de continuité du tissu urbain aurait dû conduire à classer en zone UB l'espace (réduit) entre la mairie et le logis de La Gor.</li> </ul> <p>Le classer en zone agricole empêchera tout agrandissement ou construction d'une annexe à la propriété bâtie existante rue Sainte Marthe.</p>	R	Zonage OAP
3	<p>M. et Mme MAUGE Lionel et Brigitte 8, chemin du Roussillon 79220 Xaintray, demandent le classement des parcelles 164 et 165 en zone constructible (actuellement en zone agricole)</p>	R	zonage

4	Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, demande à pouvoir agrandir son logement de 40 m2 en plein centre bourg parcelle 526.	R	règlement
5	M. et Mme TROUVE Marc 3 chemin du Puits de La Goicherie Xaintray, contestent la zone humide affectant une partie des parcelles 136 et 137 ainsi que la zone N qui empêcherait tout agrandissement de son garage où il exerce son activité de réparation automobile.	R	Zonage règlement
6	M; et Mme PASSEGUE Le Petit Bois Loudun parcelles 348,18,19 en zone N, envisagent un changement d'affectation d'un ou deux bâtiments existants et demandent la possibilité de les compléter par des extensions restreintes (chenil, atelier, local technique ou garage).	R	Règlement Changement de destination
7	Mme Nadine PORCHERON 31, route de Benette 79220 Xaintray, s'interroge sur la pertinence de créer 400 logements neufs sur le territoire rural et suggère plutôt d'inciter à la rénovation des logements anciens non occupés. Concernant Xaintray, elle conteste le classement des parcelles 285 et 283 en terrain à bâtir au profit de la parcelle 323, si le besoin de terrain à construire sur la commune est justifié.	E	zonage
8	M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray apporte une observation supplémentaire à celles déjà déposées ci-dessus (n° 9.1). Il demande quel usage la commune envisage de réserver à la parcelle 527 d'environ 1ha, qu'elle a acquise il y a quelques années pour créer soit-disant un équipement de loisirs et qui se retrouve classée en zone N et presque entièrement en zone humide.	E	---
9	Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, en complément à son observation n°4 ci-dessus, demande le maintien de l'autorisation de procéder à des travaux d'extension de son habitation et de construction d'annexes.	E	règlement
10	<i>M. et Mme QUENTIN 6, La Venelle 79220 Xaintray,</i> <i>- s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir un secteur à l'urbanisation d'au moins 12 logements, sur la capacité des réseaux existants, aux frais engendrés en cas d'insuffisance et leur répercussion sur les impôts locaux ; Ils redoutent la nécessité d'élargir la voirie dans la traverse du bourg et des frais d'entretien à venir.</i> <i>- accusent le projet d'une erreur manifeste d'appréciation et le manque de concertation préalable de la population.</i> <i>- attirent l'attention sur la rareté des terres agricoles.</i> <i>- déplorent l'atteinte aux zones naturelles et à ses conséquences sur l'environnement et la biodiversité.</i> <i>- regrettent la faible importance accordée à l'aspect patrimonial du</i>	R	Zonage  OAP  patrimoine  Impact sur l'enviro nnement

	<i>village, notamment à l'église classée et aux murets en pierres sèches. - se demandent si le projet est bien en cohérence avec l'argumentaire des OAP (du PADD?)</i>		
11	M. VOYER Jean-Raphaël à Benette 79220 Xaintray, signale l'existence d'un second étang sur la parcelle 192.	R	Erreur matérielle
12	Mme Claire THOMAS 1, route de Benette 79220 Xaintray, demande quelles sont les raisons qui poussent à évincer un certain nombre de parcelles de zones constructibles qui, comme l'OAP du hameau de La Gor, contribueraient à conforter l'attractivité résidentielle du bourg. Elle cite une liste de parcelles se trouvant dans la continuité du bourg : C 284,490, 298, 323,468,469,466, C 235,239,256,459,476,477,488,489,564, A 428.	R	zonage
13	SCEA Elevage des Touches La Chauvinière 79220 Xaintray, demande : - une interdiction de circuler dans la zone AL9 pour tout véhicule de loisir motorisé. - des panneaux de danger « passage de chevaux » sur l'axe La Gord-Benette.	P	---
14	M. Alexandre JANIK 17, route de Benette La Servantière 79220 Xaintray, se plaint de la dévalorisation de son bien qui se retrouve dans un lotissement. Il déclare que ce lotissement et la zone AL9 ne sont pas réglementairement compatibles.	R	règlement
15	M. MONNET Frédéric émet des réserves sur les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et les dangers que risque d'engendrer l'urbanisation des parcelles 283 et 285 pour les habitations situées en contrebas, lors des fortes pluies. Il rappelle les inondations, coulées de boue et mouvement de terrain observés en 1999 et 2010	R	Eaux pluviales
16	Mme Corinne ROUSSEAU 17, rue de La Cure 79220 Xaintray : - s'étonne que les limites de zones ne suivent pas toujours les limites de parcelles, - voudrait connaître la signification de l'appellation « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles » - craint une dégradation de la voirie lors des travaux d'aménagement du lotissement de 12 lots - propose de réduire le nombre de lots ci-dessus en raison du manque d'attractivité de la commune de Xaintray. - note le manque de signalement sur le plan de l'église classée Sainte Marthe.	E	---

	- demande pourquoi il manque des numéros de parcelles.		
17	M. Emmanuel ECALLE propriétaire de la parcelle n°539 rue du Bois à Xaintray sur laquelle il a obtenu un C.U. positif, s'étonne de la voir classée en simple terre agricole.	E	zonage

***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 Champdeniers : L'église Notre-Dame et les Anciennes Tanneries, toutes deux propriétés communales.

Comme le veut la réglementation, le commissaire enquêteur a consulté la commune de Champdeniers, propriétaire des monuments, par lettre du 5 décembre 2019.

Cette lettre étant restée sans réponse, j'en déduis que la commune de Champdeniers n'a pas de remarques complémentaires à apporter à l'avis favorable du conseil municipal du 12 décembre 2019.

Copie de la correspondance et extrait du registre des délibérations du CM est ci-annexée.

Aucune observation du public 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 PDA.

**L'analyse des observations concernant le projet de PDA de la commune de Champdeniers est donc 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 Notre-Dame et les anciennes tanneries étant concernées, 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 CHAMPDENIERS  
30, Grande Rue  
BP 21  
79220 CHAMPDENIERS

CHAMPDENIERS  
79220 (Deux-Sèvres)  
Fax 05.49.25.82.31

Tel. 05.49.25.80.47 - 05.49.25.80.48

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers : L'an deux mille dix-neuf  
le 12 décembre à vingt heures trente  
le conseil municipal de la commune de CHAMPDENIERS  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,  
à la Mairie, sous la présidence de M. FERRON Jean-François, maire

En exercice : 19  
Présents : 14  
Votants : 17

Date de convocation du Conseil municipal : 05 décembre 2019

Présents : Jean-François FERRON, Fabienne GIRALDOS, Joël MORIN, Nathalie THUILLAS, Philippe BOUTET, Xavier MASSON, Nathalie BORDAGE, Eric BONNEAU, Julien DUFOUR, Yves GUILLON, Chantal BESSONNET, Bernard MARTIN, Claude BLUTEAU, Isabelle RIOU

Excusés : Aurélie ISZRAELEWICZ ayant donné pouvoir à Nathalie THUILLAS, Emmanuelle BARBEAU à Chantal RYSEN, Patrick PETORIN à Claude BLUTEAU

Absent : Michel JUIN, Sophie GREGOIRE

Secrétaire : Joël MORIN

-----  
Délibération 2019.12.12-007

URBANISME

PROJET ARRETE DU PLUI

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Val d'Egray en date du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),  
Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CC Val d'Egray en date du 18 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 Champdeniers en date du 9 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 Champdeniers en date du 9 mai 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 conseil municipal, après en avoir délibéré,

- donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords sur Champdeniers,
- donne un avis favorable sur le projet de PLUI de Val d'Egray arrêté
- et émet les observations suivantes suite à des erreurs matérielles :
  - 1- dénomination des lieux-dits : il convient de remplacer « la Métivière » par « la Métiverie » ; « les Naidés » par « les Neides » ; « la Socquetière » par « la Soctière » ;
  - 2- classement de la parcelle cadastrée C n° 597 « la Grange Laidet » en bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

-----

Fait délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

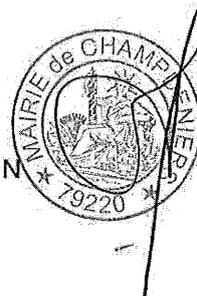
Affiché le 13 décembre 2019

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,

En Mairie, le 13 décembre 2019

le maire,  
Jean-François FERRON



Transmis au Représentant de l'Etat le : 13 décembre 2019



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

## TERRITOIRE DE VAL D'EGRAY

**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](mailto: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 VAL D'EGRAY 6
2. Registre de Champdeniers Saint-Denis ... 8
3. Registre de Cours..... 9
4. Registre de La Chapelle-Bâton..... 10
5. Registre de Pamplie..... 12
6. Registre de Saint-Christophe sur Roc .... 13
7. Registre de Sainte-Ouene..... 17
8. Registre de Surin..... 20
9. Registre de Xaintray ..... 24

### REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. Avis généraux sur le projet de PLUi arrêté 37
2. Dimensionnement du projet de développement et modération de la consommation d'espaces..... 39
3. Equipements et réseaux..... 54
4. Préservation de l'environnement ..... 60
5. Encadrement et préservation de l'activité agricole 69
6. Préservation du cadre de vie et paysager, aménagement et règlementation des zones urbaines et à urbaniser 78
7. Prise en compte des risques et des nuisances 82

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





## 1. Registre de l'ex COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VAL D'EGRAY

### **Observation n°1 du Commissaire Enquêteur :**

511 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, situés au sein des communes de Surin et de Sainte-Ouenne, ce qui limite 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. 1109,7 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 urbaines d'environ 7200m<sup>2</sup>. Certaines zones U déconnectées des bourgs passeront en effet en A ou N, conservant pour les habitations existantes la possibilité d'extension et de construction d'annexes ;
- Suite aux demandes des habitants : augmenter les surfaces des zones urbaines d'environ 3200m<sup>2</sup>, en décalant les limites de zone afin de le placer à environ 20m des constructions existantes

Au final, les zones urbaines seront ainsi réduites d'environ 4000m<sup>2</sup>, faisant passer le total de leur surface de 361,1 ha à 360,7 ha

- Réduire l'emprise des STECAL d'environ 9500m<sup>2</sup>, faisant passer le total de leur surface de 17ha à 16,1ha.

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



## 2. Registre de Champdeniers Saint-Denis

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Champdeniers Saint-Denis</b>		
<p>M. et Mme Richard et Judith BOWE 1, chemin de la Fontaine Lieu-dit La Saunerie 79200 Champdeniers, demandent le classement d'une partie de leur parcelle 164 en zone constructible.</p> <p>M. BOWE s'est entretenu avec le commissaire enquêteur peu avant la clôture de l'enquête et en fait, leur demande serait de pouvoir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- adjoindre un garage à leur hangar une fois transformé en habitation,</li><li>- réaliser une ou des annexes,</li><li>- aménager un accès franchissant le ruisseau, entre leur propriété et le chemin en face.</li></ul>	<p>Situé en zone N, le hangar en pierre cadastré C 376 est inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin d'être rénové en maison d'habitation. En effet, il remplit les critères de choix des bâtiments identifiés, exposés dans le rapport de présentation (justification des choix retenus). Ce changement de destination devra être autorisé par la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages.</p> <p>Dès lors, le pétitionnaire pourra réaliser des extensions de ce bâtiment d'habitation, ainsi que des annexes, dans les conditions de distance et de surface imposées par le règlement.</p> <p>En l'espèce, les annexes devant s'implanter dans un rayon de 30m de la construction principale, ce rayon englobe la moitié nord de la parcelle C 164.</p> <p>En outre, la trame de protection des abords des cours d'eau protégeant le ruisseau (ou fossé) et rendant inconstructible les abords, permet toutefois des accès et aménagements légers de promenade.</p>	-
<p>M; MOREAU Damien propriétaire de l'immeuble situé 34, rue de Genève à Champdeniers, demande la prolongation, sous forme d'un emplacement réservé, de l'accès piétons « Venelle des Oiseaux » jusqu'à la rue Pineau.</p>	<p>Il sera créé un emplacement réservé sur la parcelle B 1239, d'environ 150m<sup>2</sup> au bénéfice de la Commune dans le but exposé ci-contre.</p>	Z



### 3. Registre de Cours

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Cours</b>		
M. Guy MOIMEAU souhaite que sa parcelle B 338 soit constructible, vu qu'elle jouxte un lotissement existant et ne poserait pas de problème de viabilité.	La parcelle 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, 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.	-
M. NOEL Quentin 11bis, rue du Général Largeau à Niort, envisage l'acquisition des parcelles 26 et 27 au lieu-dit La Mare aux Sangsues et de la maison existante sur la première.  Il demande que ces parcelles soient classées en zone A au lieu du classement N prévu au projet de PLUi.	Afin de permettre l'implantation d'un chenil (constituant une activité agricole), les parcelles mentionnées ci-contre passeront de la zone N à la zone A.	Z
M. BLUTEAU Sébastien 3, rue de la Pizonnière à Cours, sollicite la possibilité d'un changement de destination de sa grange et des dépendances situées au nord de sa parcelle C 369 à la Pizonnière.	Situés en zone A, ces bâtiments seront inscrits au plan de zonage comme pouvant 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).	Z



## 4. Registre de La Chapelle-Bâton

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>La Chapelle-Bâton</b>		
Mme ROTURIER 21 route des Barrières, souhaite que sa parcelle UR8 soit classée entièrement en zone constructible en vue de pouvoir réaliser une piscine.	La parcelle AB n°8 en entrée ouest du centre-bourg est zonée entièrement en UR ; les habitations et leurs annexes (y compris les piscines) sont autorisées de fait car ils correspondent à la vocation principale de la zone.	-
M. TROUVE Gilles, à Taulay, souhaite pouvoir transformer sa grange et une écurie en pierre situées sur la parcelle n°62, en habitation.	Situé en zone A, le bâtiment cadastré WE 62 sera inscrit sur les plans 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
Mme BOBIN Christine 5, route de Chaban 79000 Niort et Mme SOULET Gisèle Larcy La Chapelle-Bâton, souhaitent une possibilité de changement de destination pour leur grange en très bon état située au Peu, parcelle 49.	Situé en zone A, la grange localisée sur la parcelle WH 49 sera inscrite 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
M. et Mme Dominique et Nathalie BOURDIN 15, chemin de la Triboule St Remy 79310 Verruyes, demandent une possibilité de changement de destination pour 2 bâtiments situés au Verger La Chapelle-Bâton : - sur la parcelle B2 149 - sur la parcelle B2 143	Les bâtiments cadastrés B 149 et 143 seront inscrits comme pouvant 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). De plus, les projets sont argumentés et précis. Il s'agit de transformer un ancien séchoir à tuiles, en bon état, utilisé depuis de nombreuses années comme dépendance, en maison d'habitation conservant le caractère architectural et patrimonial. Pour faciliter les démarches d'instruction, ces parcelles seront basculées de la zone N à la zone A.	Z



M. Philippe MARTIN Le Plan La Chapelle-Bâton, demande la possibilité d'un changement de destination du bâtiment sur la parcelle A0044.	La parcelle étant située en zone UB, les changements de destination sont autorisés de fait vers les destinations autorisées par le règlement.	-
M. Patrice PAITRAULT Larcy La Chapelle-Bâton, souhaite la construction d'une annexe (garage) sur la parcelle WH 63 au lieu-dit Larcy.	En zone A et N, les annexes à l'habitation (dont les garages) sont autorisées, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m <sup>2</sup> , et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.  La parcelle WH est située en zone A.	-
Mme Fabienne LUSSEAU et M. Emmanuel GERBIER St Projet La Chapelle-Bâton, souhaitent la possibilité d'un changement de destination sur le bâtiment situé sur les parcelles 44 et 95.	Situé en zone A, le bâtiment situé sur les parcelles WD 44 et 45 sera inscrit 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
M. Jean-Pierre BARATON et M. Alain SALQUE St Projet La Chapelle-Bâton, souhaitent la possibilité d'un changement de destination sur les bâtiments situés sur les parcelles 52 et 53.	Situés en zone A, les bâtiments situés sur les parcelles WD 52 et 53 seront inscrits comme pouvant 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).	Z



## 5. Registre de Pamplie

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Pamplie</b>		
<p>M. LIMOGES Christophe L'Epine 79220 Pamplie agriculteur et élu à la chambre d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- signale que le ruisseau de la Forge Bertin, parcelles 44,45,48, n'a pas à figurer comme cours d'eau, s'agissant d'un fossé de drainage.</li><li>- idem pour le ruisseau de la Baraudière, parcelles 68,70,76,75.</li><li>- s'interroge sur la possibilité de construire un bâtiment d'exploitation ou d'un méthaniseur à plus de 100m d'un bâtiment existant.</li><li>- signale la non prise en compte dans le PLUi d'obligation de zone tampon en protection des parties urbanisées dans le cadre des zones de non traitement (ZNT) en instance d'entrée en vigueur.</li><li>- estime que l'aménagement des centres bourgs n'est pas pris en compte, au détriment des zones agricoles.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les surfaces en eau (étangs, mares, cours d'eau...) reportées pour information au zonage, sont issues des bases de données de l'Etat, qui regroupent les éléments hydrologiques du territoire. Les deux fossés de drainage ne constituant pas des cours d'eau, la trame graphique de protection des abords des cours d'eau y sera supprimée du zonage.</li><li>• Il n'est pas possible de construire un bâtiment agricole lié à une exploitation existante, à plus de 100 mètres d'un bâtiment existant. Cette limitation est rendue nécessaire pour favoriser le regroupement des bâtiments d'exploitation et éviter le mitage des terres agricoles et naturelles.</li></ul> <p>Cependant, l'implantation des activités de diversification, ce que constitue une activité de méthanisation, ne sont pas concernées par cette condition d'implantation.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le zonage n'impose pas de zones tampons liées aux zones de non traitement, mais les OAP sectorielles prévoient une végétalisation des abords des opérations, en conservant et en plantant des linéaires de haies et des bandes enherbées.</li><li>• Le projet de PLUi priorise l'intensification des tissus existants sur le développement en extension : ainsi, 46% des nouveaux logements mis sur le marché le seront au sein des enveloppes urbaines déjà constituées. Par ailleurs, au regard des capacités d'accueil communes, le PLUi porte l'ambition d'un projet de territoire modérant sa consommation d'espaces de 20% par rapport à celle observée entre 2005 et 2015.</li></ul>	Z



## 6. Registre de Saint-Christophe sur Roc

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Saint-Christophe sur Roc</b>		
Mme JEANTY Nadège 4, La Grange Pouffonds 79500 Marcillé propriétaire de la parcelle B86 à Saint Christophe sur Roc demande un aménagement du zonage ou autre solution rendant possible la construction d'un garage.	<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>En vertu de ce principe, le trait de zonage de la zone UB sera décalé en fond de jardin, intégrant l'ensemble de la parcelle 688, et en continuité sur la parcelle 86.</p>	Z
Mme SIMONNET Françoise 93, chemin de Franc Girouard 79460 Magné, demande que sa parcelle AC 63 située au bourg de Saint-Christophe-sur-Roc soit rattachée à la zone UB voisine.	<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</p>	-



	<p>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 THROMAS Isabelle souhaite que ses bâtiments situés au lieu-dit Phlé, parcelle A77, autrefois utilisés comme écuries, puissent être réhabilités à moyen ou long terme en unités habitables.</p>	<p>Situés en zone A, ces bâtiments seront inscrits comme pouvant 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>	Z
<p>M. Patrice PAITREULT, Lieu-dit « Larcy » 79220 La Chapelle-Bâton, demande que les bâtiments existants sur ses parcelles A706 et A818, situées au lieu-dit Laleu à Saint-Christophe-sur-Roc, puissent être aménagés en habitation.</p>	<p>Situé en zone A, le bâtiment en pierre sera inscrit 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).</p>	Z
<p>M. et Mme Annick BARRE Le Breuil, observent</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que certaines haies à protéger manquent sur le plan,</li><li>- posent la question du stationnement en zone UA- Article 6 - en l'absence de stationnement public,</li><li>- article 1 UB : demandent quels sont les critères d'installation d'une éolienne domestique qui garantirait l'absence de nuisances pour les voisins,</li><li>- article 3 UB : demandent quels sont les critères d'intégration des maisons contemporaines bioclimatiques dans le voisinage.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'identification des haies au zonage résulte du choix des élus, à partir d'un inventaire réalisé en 2018. Les élus ont repris l'inventaire réalisé dans le cadre de la Politique Agricole Commune pour choisir les haies identifiées au zonage. 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.</li><li>• Le règlement stipule : « <i>En zone UA et son secteur UAp, il n'est pas exigé un nombre de place de stationnement minimum. Toutefois, le projet devra justifier de la proximité d'un espace de stationnement public.</i> » Cela signifie qu'en l'absence d'un tel espace public, le pétitionnaire devra justifier de la réalisation d'au moins un espace de stationnement au sein de son unité foncière.</li><li>• 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</li></ul>	-



	<p>une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m. 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> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>En ce qui concerne l'architecture bioclimatique :</u> Au sein du règlement, l'article 4 de chaque zone stipule :<p><i>« La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.</i></p><p><i>L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable. »</i></p><p>Les OAP sectorielles préconisent par ailleurs <i>« une conception bioclimatique des constructions favorisant au maximum les apports solaires naturels (orientation Sud des bâtiments, limitation des ombres portées sur les constructions...), l'usage de matériaux à forte inertie et la mise en place de principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...). »</i></p></li></ul>	
<p>Mme BREUIL France 28, rue des Faillettes 95120 Ermont, demandent que leurs parcelles C 727 et 121 restent constructibles car ils ne comprennent pas ce changement.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au lieu-dit Chazais.</p> <p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « Chazais » 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. Cette parcelle se situe par ailleurs en extension du lieu-dit.</p>	<p>-</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 exigences ne permettent pas d'aller au-delà des surfaces déjà allouées au développement de l'habitat.</p> <p>Le PLUi ne peut donc pas classer ces parcelles constructibles.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



## 7. Registre de Sainte-Ouenne

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Sainte-Ouenne</b>		
<p>M. LEDUC Etienne :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- signale que la parcelle 12 située à « La Voûte » serait devenue une île suite à une modification du cours de l'Egray.</li><li>- conteste le classement de sa parcelle 31 à « La Voûte » en risque fort de retrait-gonflement des argiles et estime qu'elle devrait un jour devenir partiellement constructible.</li><li>- déplore le comblement d'une source en bas de la parcelle susvisée par le service voirie de la commune, ce qui la rend partiellement impraticable au tracteur en période humide.</li></ul>	<p>La remarque concernant la parcelle 12 du lieu-dit « La Voûte » n'entre pas dans le champ d'application du PLUi.</p> <p>La trame liée à l'aléa de retrait-gonflement des argiles provient des données nationales du BRGM.</p> <p>La remarque concernant la source mentionnée n'entre pas dans le champ d'application du PLUi.</p>	-
<p>M. MASSE Paul 56, route de la Moussière La Grange Gerbault à Sainte-Ouenne, demande qu'une partie de sa parcelle 582 qui longe la route de la Moussière et qui constitue selon lui une dent creuse, soit classée constructible.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « La Moussière » 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, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p> <p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p>	-



<p>M. ROY Paul 66, route des Ecoles à Sainte-Ouenne, demande que sa parcelle n°589 de 24a 73 soit rendue constructible sur une superficie de 22 ares afin de disposer après division, d'une parcelle constructible supplémentaire.</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 se situe déjà à 30 mètres derrière l'habitation.</p> <p>Il n'est donc pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UR. 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 et économique, 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>-</p>
<p>M. MOREAU Daniel 94, route de la Bordière à Sainte-Ouenne, demande que sa parcelle n°293 de 25a sise aux Hoptelleries, desservie en voirie et réseaux et attenante à deux maisons habitées, soit maintenue constructible.</p> <p>Il évoque verbalement l'urbanisation en cours sur la commune voisine, dont la limite sépare en fait le même hameau en deux parties.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit des « Hopteleries » 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, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p>	<p>-</p>



	<p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p> <p>La commune voisine (Saint-Maxire) dispose d'un document d'urbanisme autorisant aujourd'hui des constructions nouvelles, mais est en cours d'élaboration d'un PLUi qui devra également tenir compte des objectifs de modération de consommation de l'espace édictés dans le SRADDET.</p>	
<p>M. SABOUREAU André 15, route des Hoptelleries 79220 Sainte-Ouene, propriétaire de la parcelle 673 dans un village partagé par la limite entre deux communes, demande la raison pour laquelle certaines parcelles deviennent constructibles et d'autres non (Note du CE : dans un même village mais sur deux communes différentes)</p>	<p>Le lieu-dit « Les Hopteleries » se situe à cheval sur les communes de Sainte-Ouene (partie nord) et de Saint-Maxire (partie sud). En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le lieu-dit des « Hopteleries » n'est pas densifiable : il ne fait pas l'objet d'une zone urbaine au zonage du PLUi du territoire du Val d'Egray et il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations.</p> <p>Le PLU de Saint-Maxire actuellement opposable, zone en UB constructible ce hameau. Néanmoins, cela est susceptible d'évoluer car le document d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Niortais (PLUi) est en cours d'élaboration.</p>	<p>-</p>



## 8. Registre de Surin

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Surin</b>		
<p>M. BERNARD Bruno demande que la parcelle n°643 à Vermenie commune de Surin, située entre deux maisons existantes soit rendue constructible, son fils actuellement en location à Xaintray envisageant de l'acquérir pour y construire son habitation.</p>	<p>En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « Vermerie » 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, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</p> <p>Cette parcelle restera donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p>	-
<p>Mme Sophie RIVIERE domiciliée à la Ruffinière de Surin, est propriétaire des parcelles B 587 et 837 qui disposent d'un CU et d'une demande de PC déposée le 26/09/2019.</p> <p>Elle demande :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le maintien de ces parcelles en zone urbanisable</li><li>- la possibilité d'un changement de destination du hangar existant sur la parcelle 587 dans le cadre du futur PLUi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En accord avec le PADD, qui identifie précisément les bourgs secondaires et les hameaux constructibles, le hameau « La Ruffinière » 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, l'urbanisation de cette parcelle constituerait une extension urbaine, allant à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD.</li></ul> <p>Ces parcelles resteront donc en zone A, au sein de laquelle sont autorisés les extensions d'habitation existante et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le bâtiment sis parcelle 587 est en tôle, il ne remplit donc pas les conditions pour être identifié pour un changement de destination possible (exposées dans les justifications des choix</li></ul>	-



	retenus du rapport de présentation). Le changement de destination n'est donc pas accordé.	
<p>M. Claude JOLY 27, route de Fourbeau à la Véquière envisage de construire sur la parcelle 304 et demande :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le classement de cette parcelle en zone constructible</li><li>- un changement de destination pour le hangar existant sur la parcelle 305</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La parcelle A n°304 constitue une extension urbaine, en discontinuité du bourg secondaire de « La Vecquière », or le PADD cherche à privilégier la densification.</li></ul> <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>Par ailleurs, le bornage et la division parcellaire évoqué dans la demande n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable (DP division).</p> <p>Le PLUi ne classera donc pas cette parcelle constructible.</p> <p>La parcelle 305 appartenant à la zone UA, le changement de destination y est possible de fait, vers toutes les destinations autorisées dans la zone (en respectant les conditions imposées par le règlement).</p>	-
<p>M. BRANDEAU Benoît 24, rue du Péage 79220 Surin, artisan maçon, souhaiterait construire son habitation sur la parcelle 1062 près de son bâtiment d'exploitation artisanal existant sur la parcelle 1057.</p> <p>Il demande pour cela que la parcelle 1062 soit intégrée à la zone constructible qu'elle jouxte.</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>En vertu de ce principe, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UB, de 30m vers l'ouest par rapport au bâtiment existant.</p> <p>Il n'est en revanche pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UB. 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 et économique, 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 BRUN Samuel 38, chemin de La Perche La Véquière Surin,</p> <p>demandent que leurs parcelles 875 et 331 en zone agricole passent en zone constructible car elles touchent leur habitation.</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>La parcelle 875 étant le jardin de la maison localisée sur la parcelle 775, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UA, de 20m par rapport au bâtiment d'habitation. Cela conduira à intégrer la parcelle 875 et une partie de la 331 à la zone UA.</p>	Z
<p>Mme Nicole CARRIES 48, route des Tuileries 79220 Surin, demande que sa parcelle A 919 soit à nouveau dans la zone urbaine et constructible.</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</p>	Z



	<p>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 vertu de ce principe, il est possible de décaler le trait de zonage de la zone UA, de 20m vers l'ouest sur la parcelle 919 pour permettre l'évolution du bâtiment existant.</p> <p>Il n'est en revanche pas possible d'intégrer la totalité de la parcelle dans la zone UA. 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 et économique, 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>SCEA GODILLON-GODILLON Mathieu 27, chemin des Buernières Le Toul 79220 Surin, souhaitent l'extension de la zone A sur les parcelles C101, C166, 169 et ZA 33, dans le cadre de la délocalisation des bâtiments d'élevage.</p>	<p>Ces parcelles sont situées au Tail de Surin. La parcelle C101 est localisée entre 2 habitations et dans le respect des règles de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les habitations, aucune construction agricole ne pourra être autorisée. Cette parcelle reste donc en Ap.</p> <p>Pour ce qui concerne les parcelles localisées au sud du Tail en continuité des bâtiments agricoles existants, afin de permettre la délocalisation des bâtiments d'élevage et de les éloigner des habitations existantes, une partie des parcelles C166 et ZA33 passeront en zone A.</p> <p>La parcelle C 167 passera elle aussi en zone A pour ne pas créer d'enclave Ap. En revanche, la parcelle C 169 restera en secteur Ap afin de favoriser le regroupement des futurs bâtiments d'exploitation.</p>	Z



## 9. Registre de Xaintray

Observations formulées par les habitants	Réponse de la communauté de communes et évolution du dossier de PLUi	Documents à modifier
<b>Xaintray</b>		
<p>M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- signale l'absence de repérage de l'église classée monument historique</li><li>- témoigne du caractère inondable avéré de la partie basse du bourg non délimitée en tant que telle sur le plan.</li><li>- s'étonne que le règlement autorise la construction en zone inondable sous la simple réserve que le projet tienne compte de ce risque et suggère plutôt son interdiction, vu l'ampleur des dommages causés par les inondations un peu partout en France.</li><li>- estime qu'il y aurait lieu d'assurer la continuité de la zone UB du bourg et de La Gorre en excluant les parcelles 2,3,427 et 428 de la zone A et en les classant en zone UB.</li><li>- s'interroge sur le bien-fondé de la zone AUH de la Servantière prévue pour au moins 12 habitations et s'attend à ce que plusieurs lots restent invendus.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU.</li><li>• La trame graphique identifiant les zones inondables au zonage a été élaborée à partir des Atlas des Zones Inondables sur le territoire et les périmètres des Plans de Prévention des Risques (données de l'Etat). Ces sources, dont l'approbation fait l'objet d'une consultation publique, ne mentionnent pas les secteurs évoqués.</li><li>• Il n'y a pas de secteurs de projet ou de constructions en zone inondable à Xaintray. A l'échelle intercommunale, la plupart des zones inondables concernent des terres agricoles ou naturelles non bâties. De plus, les élus ont évité de délimiter des secteurs de projet en zone inondable, lorsqu'il était possible de planifier une implantation ailleurs.</li></ul> <p>En ce qui concerne l'évolution des constructions existantes, les élus ont estimé qu'un atlas des zones inondables, non prescriptif mais informatif, n'était pas suffisant pour empêcher l'existant d'évoluer, comme peut le faire un PPRI.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone UB de la Gor sera maintenue en zone urbaine, car elle fait partie du centre-bourg de Xaintray ; la rupture entre ces deux entités, zonée A au PLUi arrêté, passera également en</li></ul>	Z



	<p>zone UB car il s'agit du jardin de la propriété attenante, afin d'assurer la continuité urbaine le long de la rue Sainte-Marthe.</p> <p>En revanche, les parcelles 427 (aire de retournement végétalisée et plantée) et 428 du côté est de la route n'ont pas lieu d'intégrer la zone urbaine car elles constitueraient une extension urbaine, allant à l'encontre de modération de la consommation d'espaces dans le PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village. Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</li></ul> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gorre ».</p>	
<p>M. Yves FOREST ancien élu 1, rue Sainte Marthe 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- suggère de rechercher, hors PLUi, l'origine de la zone inondable identifiée sur le plan en traverse du bourg. Selon lui, le phénomène est largement amplifié par le drainage de terres agricoles entre le village de Vermenie (commune de Surin) et l'entrée du bourg de Xaintray. Il propose que le projet de bassins tampons avec un débit de fuite adapté soit relancé.</li><li>- s'étonne que le propriétaire du terrain réservé pour l'OAP n°1- secteur 1 (emplacement réservé n°19 : Aménagement d'un espace de loisir) qui n'habite plus la commune, n'ait pas été averti, exceptionnellement, de l'ouverture de l'enquête publique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>La proposition de rechercher l'origine de la zone inondable identifiée au niveau du bourg ne rentre pas dans les attributions du PLUi. Le zonage reporte les zones inondables issues des données de l'Etat et de PPRI lorsqu'ils existent, ces données ayant fait l'objet d'une procédure d'approbation intégrant une concertation de la population. Le projet de bassins tampons peut être mené indépendamment du PLUi.</li><li>Il n'existe pas d'obligation d'avertir les propriétaires n'habitant pas la commune du déroulement de l'enquête publique, d'une manière différenciée de la communication effectuée auprès des autres pétitionnaires.</li></ul>	-



<p>- demande pour quelle raison la parcelle n°527 achetée par la commune pour aménager un espace public ne figure pas en tant que telle dans le projet de PLUi.</p> <p>- au sujet de l'OAP n°2 (secteur 1), s'inquiète des conséquences de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux provenant des assainissements non collectifs, du fait de la forte pente du terrain et de la situation d'une maison en contrebas.</p> <p>- s'interroge sur le bien-fondé d'une ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 ci-dessus d'une surface de 1ha2 à Xaintray.</p> <p>- estime que le principe de continuité du tissu urbain aurait dû conduire à classer en zone UB l'espace (réduit) entre la mairie et le logis de La Gor.</p> <p>Le classer en zone agricole empêchera tout agrandissement ou construction d'une annexe à la propriété bâtie existante rue Sainte Marthe.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La parcelle 527 est située en zone humide, il n'est donc pas possible d'y implanter un projet de city-stade. Seuls des aménagements légers nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux y sont autorisés.</li><li>• <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> 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.</li></ul> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</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>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



	<p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor».</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La zone UB de la Gor sera maintenue en zone urbaine, car elle fait partie du centre-bourg de Xaintray ; la rupture entre ces deux entités, zonée A au PLUi arrêté, passera également en zone UB car il s'agit du jardin de la propriété attenante, afin d'assurer la continuité urbaine le long de la rue Sainte-Marthe (parcelles A2 et A3 en partie).</li></ul>	
<p>M. et Mme MAUGE Lionel et Brigitte 8, chemin du Roussillon 79220 Xaintray, demandent le classement des parcelles 164 et 165 en zone constructible (actuellement en zone agricole)</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>Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, demande à pouvoir agrandir son logement de 40 m<sup>2</sup> en plein centre bourg parcelle 526.</p>	<p>Cette parcelle fait partie de la zone naturelle.</p> <p>Y sont autorisés, pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaire en extension de l'habitation existante par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.</p>	-
<p>M. et Mme TROUVE Marc 3 chemin du Puits de La Goicherie Xaintray,</p> <p>contestent la zone humide affectant une partie des parcelles 136 et 137 ainsi que la zone N qui empêcherait tout agrandissement de son garage où il exerce son activité de réparation automobile.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'intercommunalité a engagé une étude spécifique de repérage des zones humides lui permettant d'inventorier les zones humides existantes au sein de chacune de ses communes. Cette étude, validée par la Commission Locale de l'Eau, a été intégrée à l'Etat initial de l'Environnement qui précise leurs caractéristiques sur l'ensemble des communes. Il s'agit donc d'une donnée officielle.</li></ul>	Z



	<p>L'emprise de la trame « zone humide » n'impacte cependant pas les parcelles mentionnées.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour tenir compte de l'évolution des bâtiments existants, il est possible de décaler vers l'est la délimitation de la zone UB d'environ 20m à partir du bâtiment de garage (sur les parcelles 136 et 137), cette distance étant celle mise en place entre les constructions et les limites de l'enveloppe urbaine. Une partie de la parcelle 461 sera également intégré à la zone UB pour tenir compte de l'occupation actuelle pour l'activité de garage.</li></ul>	
<p>M; et Mme PASSEGUE Le Petit Bois Loudun parcelles 348,18,19 en zone N, envisagent un changement d'affectation d'un ou deux bâtiments existants et demandent la possibilité de les compléter par des extensions restreintes (chenil, atelier, local technique ou garage).</p>	<p>Deux bâtiments sont déjà identifiés pour y permettre le changement de destination, au PLUi arrêté.</p>	-
<p>Mme Nadine PORCHERON 31, route de Benette 79220 Xaintray, s'interroge sur la pertinence de créer 400 logements neufs sur le territoire rural et suggère plutôt d'inciter à la rénovation des logements anciens non occupés.</p> <p>Concernant Xaintray, elle conteste le classement des parcelles 285 et 283 en terrain à bâtir au profit de la parcelle 323, si le besoin de terrain à construire sur la commune est justifié.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li></ul> <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> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> 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.</li></ul> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</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>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor».</p> <p>En comparaison avec la parcelle 323 évoquée, le choix a porté sur des parcelles pouvant être acquises par la municipalité (propriété communale) et ne relevant pas de rétention foncière.</p>	
<p>M. Michel BERTHOD 1, chemin de La Garenne 79220 Xaintray apporte une observation supplémentaire à celles déjà déposées ci-dessus (n° 9.1).Il demande quel usage la commune envisage de réserver à la parcelle 527 d'environ 1ha, qu'elle a acquise il y a quelques années pour créer soit-disant un équipement de loisirs et qui se retrouve classée en zone N et presque entièrement en zone humide.</p>	<p>La parcelle 527 est située en zone humide, il n'est donc pas possible d'y implanter un projet de city-stade. Seuls des aménagements légers nécessaires à l'entretien, la restauration et la mise en valeur des zones humides, ou nécessaire au développement de cheminements doux peuvent y être autorisés.</p>	<p>-</p>



<p>Mlle CLISSON Frédérique « de l'Etang » 6, chemin de La Garenne 79220 Xaintray, en complément à son observation n°4 ci-dessus, demande le maintien de l'autorisation de procéder à des travaux d'extension de son habitation et de construction d'annexes.</p>	<p>En zone naturelle, sont autorisés également :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles annexes réalisées à partir de la date d'approbation du PLUi n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.</li><li>• les piscines sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées, en tout point de l'ouvrage, dans un rayon de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent.</li></ul>	-
<p>M. et Mme QUENTIN 6, La Venelle 79220 Xaintray,</p> <p>- s'interrogent sur la pertinence d'ouvrir un secteur à l'urbanisation d'au moins 12 logements, sur la capacité des réseaux existants, aux frais engendrés en cas d'insuffisance et leur répercussion sur les impôts locaux ; Ils redoutent la nécessité d'élargir la voirie dans la traverse du bourg et des frais d'entretien à venir.</p> <p>- accusent le projet d'une erreur manifeste d'appréciation et le manque de concertation préalable de la population.</p> <p>- attirent l'attention sur la rareté des terres agricoles.</p> <p>- déplorent l'atteinte aux zones naturelles et à ses conséquences sur l'environnement et la biodiversité.</p> <p>- regrettent la faible importance accordée à l'aspect patrimonial du village, notamment à l'église classée et aux murets en pierres sèches.</p> <p>- se demandent si le projet est bien en cohérence avec l'argumentaire des OAP (du PADD?)</p>	<p>• <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> 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>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public, tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</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>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des</p>	-



	<p>bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor».</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt du PLUi, fait notamment état d'une vingtaine de réunions avec les communes et de 24 journées de permanence, de 3 réunions publiques, de 6 ateliers réunissant les acteurs locaux, des ateliers participatifs ouverts au public en phase de diagnostic, des ateliers de concertation thématique en phase PADD. En outre, ce bilan détaille également les moyens d'information, de communication et de recueil des avis écrits, qui ont permis à la population de s'exprimer entre le lancement de la procédure et l'arrêt du PLUi.</li><li>• En ce qui concerne les remarques générales sur la préservation de l'environnement et l'encadrement et la préservation de l'activité agricole, le pétitionnaire pourra utilement se reporter à la première partie du présent mémoire, détaillant les réponses apportées par la collectivité aux différents avis des personnes publiques associées suite à leur consultation après l'arrêt du projet.</li><li>• Concernant la remarque sur l'aspect patrimonial du village, les haies et les murets en pierre sèche : L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette</li></ul>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



	<p>servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU.</p> <p>De nombreuses haies et les murets en pierre ont été protégés au PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>	
<p>M. VOYER Jean-Raphaël à Benette 79220 Xaintray, signale l'existence d'un second étang sur la parcelle 192.</p>	<p>Les surfaces en eau (étangs, mares, cours d'eau...) reportées pour information au zonage, sont issues des bases de données de l'Etat.</p> <p>En l'occurrence, cela n'a pas d'impact sur le droit des sols géré par le PLUi.</p>	-
<p>Mme Claire THOMAS 1, route de Benette 79220 Xaintray, demande quelles sont les raisons qui poussent à évincer un certain nombre de parcelles de zones constructibles qui, comme l'OAP du hameau de La Gor, contribueraient à conforter l'attractivité résidentielle du bourg.</p> <p>Elle cite une liste de parcelles se trouvant dans la continuité du bourg : C 284,490, 298, 323,468,469,466, C 235,239,256,459,476,477,488,489,564, A 428.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ci-contre 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>SCEA Elevage des Touches La Chauvinière 79220 Xaintray, demande</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une interdiction de circuler dans la zone AL9 pour tout véhicule de loisir motorisé.</li><li>- des panneaux de danger « passage de chevaux » sur l'axe La Gord-Benette.</li></ul>	<p>Ces dispositions ne relèvent pas du champ d'application du PLUi, qui gère le droit des sols.</p>	-
<p>M. Alexandre JANIK 17, route de Benette La Servantière 79220 Xaintray, se plaint de la dévalorisation de son bien qui se retrouve dans un lotissement.</p>	<p>La propriété de Mr Janik ne se retrouve pas « au sein d'un lotissement » mais attenante au secteur AUh de la commune.</p> <p>Voir les explications développées ci-dessus</p>	-



<p>Il déclare que ce lotissement et la zone AL9 ne sont pas réglementairement compatibles.</p>	<p>Le zonage AL9 de la Chauvinière ne restreint pas la construction comme évoqué mais permet au contraire de favoriser le développement d'activités équestres qui ne seraient pas du ressort de l'activité agricole. 300 mètres séparent le STECAL AL9 de la zone AUh.</p>	
<p>M. MONNET Frédéric émet des réserves sur les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et les dangers que risque d'engendrer l'urbanisation des parcelles 283 et 285 pour les habitations situées en contrebas, lors des fortes pluies.</p> <p>Il rappelle les inondations, coulées de boue et mouvement de terrain observés en 1999 et 2010</p>	<p>La trame graphique identifiant les zones inondables au zonage a été élaborée à partir des Atlas des Zones Inondables sur le territoire et les périmètres des Plans de Prévention des Risques (données de l'Etat). Ces sources, dont l'approbation fait l'objet d'une consultation publique, ne mentionnent pas les secteurs évoqués.</p>	-
<p>Mme Corinne ROUSSEAU 17, rue de La Cure 79220 Xaintray :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- s'étonne que les limites de zones ne suivent pas toujours les limites de parcelles,</li><li>- voudrait connaître la signification de l'appellation « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles »</li><li>- craint une dégradation de la voirie lors des travaux d'aménagement du lotissement de 12 lots</li><li>- propose de réduire le nombre de lots ci-dessus en raison du manque d'attractivité de la commune de Xaintray.</li><li>- note le manque de signalement sur le plan de l'église classée Sainte Marthe.</li><li>- demande pourquoi il manque des numéros de parcelles.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le zonage n'est pas forcément lié au parcellaire. Le PLUi a vocation à encadrer le droit des sols et se traduit en termes d'espace et non de foncier. Une parcelle peut donc tout à fait être concernée par deux zones. S'agissant de la limite de la zone UB au nord du bourg, le trait de zonage sera bien mis sur les limites cadastrales en version approbation.</li><li>• Il s'agit des OAP qui s'appliquent, dans une relation de compatibilité, aux secteurs de développement d'habitat, d'équipement et d'économie. Voir la pièce spécifique n°3 du PLUi nommée OAP.</li><li>• La voirie (route de la Gor) est suffisamment dimensionnée pour accueillir cette opération d'habitat. La gestion des travaux ne rentre pas dans le champ d'application du PLUi.</li><li>• <u>En ce qui concerne l'ouverture de la zone AUH à l'urbanisation :</u> 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.</li></ul> <p>La volonté politique globale porte ainsi sur un renforcement de l'attractivité démographique du territoire, en proposant une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à chaque public,</p>	-



	<p>tout en préservant l'identité rurale du territoire, participant à son cadre de vie remarquable.</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>Le scénario démographique retenu prévoit ainsi que 4 logements seront consacrés à répondre aux effets du « point mort », c'est-à-dire pour maintenir la population habitant le bourg. 10 logements sont consacrés à l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Par ailleurs, le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.</p> <p>Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Concernant le nombre de lots pouvant être bâtis sur l'OAP n°2 – secteur 1, le porteur de projet aura la possibilité de phaser l'opération pour ne permettre que la mise sur la marché d'un nombre plus réduit de lot dans un premier temps.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'église fait l'objet d'une servitude « monument historique » qui la protège et encadre l'aspect des constructions, notamment, dans le périmètre délimité à ses abords au titre de cette servitude. Il n'y a donc pas lieu de l'identifier au zonage au titre de l'article L.151-19 du CU.</li><li>• Le maximum de numéro des parcelles apparaîtra sur les plans de zonage du dossier d'approbation du PLUi.</li></ul>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<p>M. Emmanuel ECALLE propriétaire de la parcelle n°539 rue du Bois à Xaintray sur laquelle il a obtenu un C.U. positif, s'étonne de la voir classée en simple terre agricole</p>	<p>Les habitations rue du Bois sont des maisons dites isolées qui ne se situent pas ni dans le bourg, ni dans un hameau validé comme densifiable au PADD. Il n'est donc pas possible d'y construire de nouvelles habitations. C'est pourquoi le zonage de la parcelle n'est pas indicé U (zone urbaine) mais A (agricole). Au sein de la zone agricole, sont autorisés les extensions d'habitation existante et les annexes, sous les conditions définies dans le règlement. L'urbanisation de ce secteur irait à l'encontre de la modération de la consommation de l'espace portée par le PADD et exigé par la réglementation.</p>	<p>-</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

# REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES





## 1. Avis généraux sur le projet de PLUi arrêté



Sur 18 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
<b>Développement de l'habitat</b>		
<p><b>Chambre d'agriculture (p.2) :</b></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>	<p>Le rapport de présentation et la présentation CDPENAF seront ajustés et mis en cohérence.</p>	<p>RDP</p>
<p><b>Chambre d'agriculture (p.2) :</b></p> <p>L'accueil de population nouvelle et le maintien des ménages sur le territoire nécessitent selon les études menées <b>370 logements supplémentaires</b> pour la période 2016-2028.</p> <p>Afin de définir les besoins en logements, 4 scénarii ont été proposés aux élus, ces derniers ayant choisi de <b>retenir le plus ambitieux</b> soit la construction de <b>423 logements</b> sur la période 2014-2028 en maintenant une vacance de 8% soit <b>le retour sur le marché de 30 logements</b> et la construction de <b>28 logements par an</b>. Il serait souhaitable que le détail des différents scénarii soit donné, le scénario 3 relatif à « <i>un ralentissement maîtrisé de la croissance démographique actuelle</i> » prévoit le même nombre de logement par an.</p> <p>Le projet envisage donc la réalisation de <b>154 logements en densification</b> sur les 370 prévus.</p> <p>Il est indispensable pour <b>le maintien de la vie locale</b> 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>	<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>	<p>RDP</p>
<p><b>Etat (p.6) :</b></p> <p>Certains secteurs doivent être considérés comme de l'extension (et non de la densification urbaine) dans les calculs du PLUi ; par exemple : à Champdeniers/Champeaux (parcelles 796,797,798), à Cours (parcelles 172,173,399 et 431), à La Chapelle-Bâton (parcelles 11, 45,46,47 et 48), à Sainte-Ouennne (parcelles 158 et 264), à Xaintray/La servantière (parcelles 249, 294, 296 et 297).</p>	<p>Ces parcelles seront intégrées comme extension dans le calcul de la modération de la consommation des espaces.</p>	<p>RDP</p>



Localisation et surfaces des secteurs de projet - habitat		
<p><b>Etat (p.4, 6) :</b></p> <p>Il conviendrait d'imposer les opérations d'ensemble à partir d'une certaine surface en zone AUh (page 101)</p> <p>Sur certaines OAP les opérations d'ensemble sont imposées alors que pour d'autres, l'aménagement est libre. Il conviendra de justifier cette différence qui ne permet pas de garantir le respect des densités. Des opérations d'ensemble devraient être imposées à partir d'une certaine surface (2300 m<sup>2</sup> par exemple).</p>	<p>Ce volet est traité dans les OAP sectorielles et adapté à chaque configuration de secteur, en termes d'opération et de phasage.</p> <p>Tous les secteurs supérieurs à 2300m<sup>2</sup> font l'objet d'une OAP sectorielle imposant un nombre de logements minimal à respecter.</p> <p>Par ailleurs, les secteurs compris entre 1500 et 2300m<sup>2</sup> font l'objet d'une OAP thématique « densité » imposant des prescriptions d'implantation afin d'assurer la possibilité de construire au moins deux logements sur les ténements concernés.</p>	<p>-</p>
<p><b>MRAE (p.7) :</b></p> <p>En prenant en compte les extensions d'ores et déjà réalisées depuis 2016 (environ 50 logements en cours de réalisation), le projet de PLUi prévoit une surface de 18,1 ha en zone AUh (zone d'extension à vocation résidentielle). Ces différentes extensions sont localisées en continuité des bourgs et des hameaux. <b>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.</b></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"><li>- Pôles de centralité : 12 log/ha</li><li>- Pôles d'équilibre : 11 log/ha</li><li>- Pôles de proximité : 10 log/ha</li><li>- Communes rurales : 10 log/ha</li></ul> <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 une vingtaine de logements supplémentaires à</p>	<p>RDP OAP</p>



	réaliser au sein des opérations identifiées en annexe (restant ainsi dans le cadre des objectifs de production de logements énoncés au PADD).	
<p><b><u>Chambre d'agriculture (p.4) :</u></b></p> <p>Enfin, il est indispensable qu'une <b>zone tampon réelle et suffisante</b> 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 <b>doit faire partie intégrante des zones U et AU.</b></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><b><u>Chambre d'Agriculture (p.4) :</u></b></p> <p>L'OAP n°3 relative à la rue du Pont des Oles, permet la réalisation de 9 logements en bordure de voirie s'apparentant à de l'<b>extension linéaire</b> et mettant en péril l'exploitation de plusieurs parcelles agricoles.</p>	La présence des réseaux et la consolidation de la jonction entre les différents tissus résidentiels du bourg ont présidé au choix de ce secteur.	-
<p><b><u>Chambre d'Agriculture (p.4) :</u></b></p> <p>De même, l'OAP n°4 relative au nord du bourg de Sainte-Ouene, il est étonnant de voir le secteur 3 concerné <b>partiellement par l'OAP</b> alors que le secteur est d'ores-et-déjà aménagé tandis que les secteurs 1 et 2 sont aujourd'hui agricoles et en dehors de l'urbanisation.</p>	La délimitation de ces deux secteurs de développement permet de consolider la morphologie urbaine de cette partie du bourg et de former un ensemble urbain cohérent.	
<p><b><u>Chambre d'Agriculture (p.4) :</u></b></p> <p><b>Nous restons toutefois sceptiques quant aux choix opérés en matière de zones résidentielles,</b> Xaintray en est un exemple, il existe de nombreuses parcelles dans le bourg susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sans qu'une opération d'ensemble nécessite de voir le jour sur des parcelles agricoles exploitées (RPG2017).</p>	Le cœur de bourg de Xaintray ne comporte que très peu de dents creuses : la plupart des terrains libres sont rattachés à des bâtiments patrimoniaux et dont le caractère de jardin est protégé par le zonage, afin de pérenniser le caractère du village.  Dès lors, les élus ont fait le choix de regrouper les nouvelles constructions à planifier, prévues dès la phase PADD, en continuité directe du cœur de bourg, en	-



	<p>ménageant une jonction urbaine entre les deux entités zonées UB de « la Servantière ».</p> <p>Une forte topographie caractérisant les parcelles 284 et 490 explique le choix et la délimitation du secteur AUH, le long de la route « La Gor ».</p>	
<b>Densités résidentielles</b>		
<p><b>Etat (p.1) :</b></p> <p>Sur le volet habitat, les objectifs du PLUi sont compatibles avec les objectifs du SCOT Pays de Gâtine (389 logements dont 338 en extension sur une surface maximale fixée à 34 ha par ce document supra).</p> <p>Cependant, le PLUi prévoit également 153 logements nouveaux par mobilisation des dents creuses, sur 20,5 ha de terrains mobilisables au total. Or :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cela correspond tout d'abord à une densité brute moyenne de seulement 7,5 ha, valeur qui n'apparaît pas pertinente s'agissant de zones urbaines que l'on densifie ;</li> <li>- la surface totale qui sera mobilisée pour l'habitat s'élève donc en réalité à 43,3 ha soit 3,6 ha/an, ce que le document ne mentionne pas ;</li> <li>- la surface urbanisée entre 2005 et 2015 étant estimée à 33,8 ha, soit 3,4 ha/an, il apparaît qu'il n'y a pas de réduction de la consommation totale d'espace sur le volet habitat.</li> </ul>	<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 OAP</p>
<p><b>Etat (p.6) :</b></p> <p>Des objectifs plus ambitieux que les densités moyennes du SCOT pourraient être affichés sur certains secteurs, notamment sur Champdeniers (rue de la Grange à Lucas à Champdeniers, Super U de Champdeniers ou Champeaux) même s'il est entendu les difficultés d'accès et les contraintes sur certaines parcelles.</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"> <li>- Pôles de centralité : 12 log/ha</li> </ul>	<p>OAP RDP</p>



<p>Les OAP sectorielles ont été définies sur tous les secteurs supérieurs à 2300 m<sup>2</sup>, conformément aux dispositions du SCoT. Les objectifs de densité y sont cependant peu ambitieux sur les secteurs délimités en densification. S'agissant des zones délimitées en extension, la moyenne de 10 logements/ha respecte le SCoT.</p> <p><b>MRAE (p.6) :</b></p> <p>Il ressort ainsi que les densités minimales (figurant sur les orientations d'aménagement) des différents secteurs voués à être urbanisés (notamment en densification) prescrivent des densités relativement basses, pour la plupart inférieures ou égales à 10. <b>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.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pôles d'équilibre : 11 log/ha</li><li>- Pôles de proximité : 10 log/ha</li><li>- Communes rurales : 10 log/ha</li></ul> <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 une vingtaine de 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>De plus, 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</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



	log/ha, en amélioration par rapport à la période de comparaison 2005-2015.	
<p><b>CDPENAF (p.2) :</b></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>	Se reporter à la réponse à l'Etat ci-avant	RDP OAP
<b>Localisation et surfaces des secteurs de projet - économie</b>		
<p><b>CCI des Deux Sèvres :</b></p> <p>A propos du PLUi Val d'Egray : la CCI Deux-Sèvres souhaite formuler une remarque quant à une extension possible de la zone commerciale de Super U de Champdeniers. Cette extension risque d'augmenter le pouvoir d'attractivité de la zone au détriment du centre-bourg. En effet, toute nouvelle surface créée sera susceptible d'attirer un commerçant présent en centre-bourg qui pourrait y déplacer son activité, favorisant ainsi les dents creuses.</p>	<p><b>Au sein des ZACOM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces de détail auront une surface de vente minimum de 300 m<sup>2</sup></li> <li>• Les activités de restauration seront interdites.</li> </ul> <p><b>Au sein de la zone d'activités de Monplaisir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités de restauration seront interdites.</li> </ul> <p>Ces dispositions traduisant le Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Pays de Gâtine, limitent la concurrence commerciale directe avec les centres-bourg.</p>	R
<p><b>Etat (p.1) :</b></p> <p>Sur le volet économie, les besoins de développement sont estimés au total à +8,9 ha en extension, le SCOT fixant une enveloppe de 7 ha. Il sera donc important de justifier davantage la réalité de ces projets en vue de justifier ce léger écart.</p>	Les justifications des choix retenus exposent la méthodologie ayant conduit les élus à sélectionner et délimiter les zones de développement économique. Le rapport de présentation sera développé en ce qui concerne les projets rattachés à chaque site.	RDP
<p><b>Etat (p.1) :</b></p>	Le rapport de présentation développera la répartition des différentes surfaces de	RDP



<p>D'autre part, le PLUi oublie de comptabiliser les 6,2 ha de réserve foncière déjà disponible dans la zone de Montplaisir pour le développement futur de la zone (dont 5,4 ha soumis à une très forte rétention foncière empêchant leur utilisation). Ce sont donc 9,7 ha (0,8 ha/an) qui sont disponibles au PLUi sur ce volet, quand il est indiqué que 16,4 ha se sont urbanisés entre 2005 et 2015 (1,64 ha/an).</p>	<p>développement, entre densification et extension.</p>	
<p><b><u>MRAE (p.7) :</u></b></p> <p>Comme indiqué précédemment, la zone d'activités de Monplaisir présente des disponibilités foncières au niveau de terrains viabilisés (5,4 ha) et de dents creuses (0,8 ha). Le rapport<sup>7</sup> précise toutefois une problématique de rétention foncière sur les terrains viabilisés, ainsi que l'inadéquation de la taille des parcelles disponibles en dents creuses. Les besoins en extension pour cette zone d'activités sont estimés à 4 hectares supplémentaires. À l'échelle du territoire du Val d'Egray, les besoins en extension pour les activités économiques sont estimés à 8,9 ha sur la période du PLUi (dont environ 2 ha pour l'extension de la zone de Monplaisir).</p> <p>Sur cette base, le projet de PLUi prévoit une surface de 9 ha en zone AUx (zone d'extension à vocation d'activités).</p> <p><b><i>La MRAE note toutefois que le SCoT du Pays de Gâtine prévoit dans sa disposition P16 une enveloppe d'extension évaluée à 7 ha. Il y aurait lieu pour la collectivité de s'interroger sur la compatibilité du présent PLUi avec le SCoT sur cet aspect. Il y aurait également lieu de justifier le besoin de 2 ha supplémentaires pour l'extension de la zone de Monplaisir.</i></b></p>	<p>Le rapport de présentation (p. 36-37 des justifications des choix retenus) précise :</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 Monplaisir révèle son attractivité.</p> <p>En effet, plusieurs entreprises locales souhaitent pouvoir s'agrandir sur la zone 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La très forte rétention foncière</b> sur les terrains déjà viabilisés et aménagés sur les parcelles B298, B299, B620, B787, B789 et B791, au Sud de la zone d'activités, due à une logique de spéculation foncière d'un particulier ;</li> <li>- 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 des entreprises locales (parcelles B783, B832, B854, B855). »</li> </ul>	<p>-</p>
<p><b>Localisation et surfaces des secteurs de projet – équipement</b></p>		



<p><b>Chambre d'Agriculture (p.3) :</b></p> <p>Les surfaces annoncées pour les équipements publics restent importantes mais sont clairement identifiées dans le dossier, nous espérons que toutes les <b>possibilités de mutualisation</b> 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>	<p>-</p>
<p><b>STECAL</b></p>		
<p><b>Etat (p.1, 5) :</b></p> <p>Par ailleurs, le PLUi ignore dans ses calculs relatifs au foncier les 34,6 ha totaux zonés en STECAL. En effet, seules les surfaces d'emprises au sol des constructions autorisées dans le règlement entrent dans le calcul (soit 0,8 ha seulement). Il est conseillé de revoir leur délimitation afin de les définir au strict nécessaire. On rappelle que juridiquement les STECAL doivent répondre à des critères de taille et capacité d'accueil limités, ce qui ne saurait être respecté dans le cas de zonages de plusieurs ha de superficie.</p> <p>L'emprise des STECAL doit être limitée au strict nécessaire en vue de présenter un caractère exceptionnel et limité. En effet, ce sont 34,6 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 de façon significative pour être définis de façon cohérente avec la constructibilité limitée affichée dans le règlement écrit, comme notamment les secteurs : AL9 (activités équestres sur plusieurs communes), AL10 (musée du vin à La chapelle Baton) et NL11 (anciennes tanneries à Champdeniers).</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 m<sup>2</sup> 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</p>	<p>Z RDP</p>



	<p>revisé à la baisse afin de répondre plus finement aux besoins exprimés. Leur emprise totale passera ainsi de x ha à x ha.</p> <p>Les STECAL AL9 et AL10 mentionnés ci-contre sont notamment concernés.</p>	
<p><b>Etat (p.2) :</b></p> <p>Un projet de développement du camping et des équipements du plan d'eau de Cherveux-Saint Christophe est prévu par le STECAL (NL12) de 12,8 ha, en plein cœur d'une zone naturelle bocagère. Or, le PLUi n'expose pas suffisamment ni la nécessité de ce besoin d'équipement, ni l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement. Le zonage devra être réduit afin de respecter les principes de non incidences sur des boisements, la zone inondable et des zones humides (à retirer de la zone constructible). L'absence d'une OAP permettant de définir les modalités d'aménagement et de prise en compte des caractéristiques de ce site sensible est également dommageable.</p>	<p>Ce projet, porté par la collectivité publique, est composé de plusieurs éléments de programmation qui ont conduit à la délimitation de son emprise et de la constructibilité associée. Ces éléments seront développés dans les justifications des choix retenus.</p>	RDP
<p><b>Etat (p.5) :</b></p> <p>Les STECAL « activités » nécessitent d'être justifiées dans le rapport de présentation, en particulier certains secteurs conséquents sur lesquels aucun projet précis n'est identifié. Il conviendrait également de préciser le type d'activités concernés.</p>	<p>Les justifications des choix retenus seront étoffées en ce sens.</p>	RDP
<p><b>Etat (p.6) :</b></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><b>CDPENAF (p.1) :</b></p> <p>- 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 m<sup>2</sup> mais sans pouvoir garantir une implantation finale pertinente ;</p>	<p>Se reporter à la réponse à l'Etat ci-avant.</p>	



<p><b>Chambre d'Agriculture (p.5) :</b></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><b>Chambre d'Agriculture (p.5) :</b></p> <p>Nous nous interrogeons sur le STECAL AL<sub>8</sub>/AL<sub>5</sub> quant <b>aux besoins et aux limites</b> de la zone relative au <b>moto-cross</b> qui vient empiéter sur des parcelles agricoles.</p> <p>Concernant les <b>activités équestres</b> soit les STECAL AL<sub>6</sub>/AL<sub>9</sub> ou encore NL<sub>12</sub>, nous sommes surpris par les besoins envisagés pour ces activités qui semblent ne pouvoir s'apparenter à des activités agricoles, <b>aucune distance n'est imposée</b> par rapport au bâti existant contrairement aux activités agricoles.</p> <p>Pour le musée du vin, le STECAL envisagé <b>de 1,6 ha</b> nous semble disproportionné au vu des besoins affichés qui par ailleurs ne sont pas justifiés dans le document.</p> <p>D'un point de vue des <b>hébergements touristiques</b> AL<sub>11</sub>/AL<sub>8</sub> ou encore NL<sub>12</sub>/NL<sub>13</sub>, nous réitérons notre demande d'une <b>étude spécifique sur les besoins</b> afin de ne pas pénaliser les hébergements existants dont certains servent aujourd'hui de complément de revenus à des entreprises agricoles.</p> <p>Concernant les STECAL AR<sub>2</sub>, NR<sub>1</sub>/AR<sub>3</sub>, il serait souhaitable de s'assurer que la réhabilitation de cette ruine <b>n'impacte pas les plans d'épandages en vigueur</b>. La multiplicité du mitage urbain rend aujourd'hui complexe le maintien des surfaces épandables toujours indispensables notamment pour les collectivités.</p> <p>Les STECAL N<sub>H1</sub> représentent des <b>lots encore disponibles dans des lotissements isolés</b>, au vu de la taille des parcelles et de l'objectif d'une zéro artificialisation nette, l'ensemble de la zone aurait pu faire l'objet d'un zonage spécifique afin de permettre la densification de ces secteurs.</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 m<sup>2</sup> 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 diminuera ainsi d'environ 0,9 ha.</p>	
<p><b>Compatibilité avec le SCoT :</b></p>		
<p><b>Etat (p.1) :</b></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</p>	<p>RDP</p>



<p><b>PETR du Pays de Gâtine (p.4) :</b></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 a vocation économique aux enveloppes définies par le SCoT de respectivement + 45% pour Gâtine-Autize et + 26% pour Val d'Egray.</p>	<p>concertation. Les zones sont ainsi délimitées au plus près des besoins exprimés et des projets connus.</p>	
<p><b>PETR du Pays de Gâtine (p.4) :</b></p> <p>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 300m<sup>2</sup>. 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><b>Au sein des ZACOM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces de détail auront une surface de vente minimum de 300 m<sup>2</sup></li> <li>• Les activités de restauration seront interdites.</li> </ul> <p><b>Au sein de la zone d'activités de Monplaisir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités de restauration seront interdites.</li> </ul> <p><b>Au sein des autres zones à vocation économique (UX et AUX hors ZACOM) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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, ...).</li> </ul>	
<p><b>Modération de la consommation d'espaces :</b></p>		
<p><b>Etat (p.1) :</b></p> <p>Au global, 51,9 ha ont été artificialisés sur le Val d'Egray entre 2005 et 2015 (5,2 ha/an), quand le PLUi prévoit de construire 57,2 ha entre 2016 et 2028 (4,7 ha/an), après avoir intégré les surfaces consommées depuis l'entrée en vigueur du SCOT en 2016. La modération de la consommation réelle est donc de -18 % au total sur le territoire.</p>	<p>Le dossier d'approbation apportera les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garder l'objectif affiché dans le PADD (en extension)</li> <li>- Détailler dans le rapport de présentation (justification des choix retenus) la</li> </ul>	<p>RDP</p>



	<p>modération globale, celle en densification et celle en extension.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les zones 2AU dans le total des surfaces consommées</li> <li>- Différencier 1AU et 2AU dans ce total dans les justifications.</li> </ul> <p>En comptabilisant les surfaces en densification et en extension, l'objectif de modération est de 18% par an.</p>	
<p><b>CDPENAF (p.1) :</b></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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> </ul>	<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><b>Chambre d'Agriculture (p.3) :</b></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 <b>potentiel qui aurait dû être clairement mesuré</b>. En l'absence, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels <b>sont disproportionnées au vu des besoins</b>.</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>De plus, près de 4 hectares d'espaces verts situés en milieu urbain sur près de 14 périmètres, ont été protégés au sein du PLUi grâce à un secteur « U jardin ». Au moins 80%</p>	<p>-</p>



	<p>de leur superficie doit être aménagé 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><b>Chambre d'Agriculture (p.3) :</b> Au vu d'une densité moyenne de <b>10 lgt/ha</b>, les hypothèses de constructibilité ne devraient pas s'appuyer sur une rétention foncière de <b>20 %</b> alors que des <b>outils réglementaires existent</b>.</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 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.</p>	



	<p>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 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.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



### 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
<b>Réseaux d'adduction d'eau potable</b>		
<p><b>SECO</b></p> <p>Vous trouverez ci-dessous nos observations qui portent sur l'article 8.1 <b>commun au règlement de toutes les zones</b> et rédigé comme suit :</p> <p><b>Article 8 - UA : Desserte par les réseaux</b></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"><li>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.</li><li>2. <b>Pour toutes les zones</b>, 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.</li><li>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.</li></ol>	<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 <b>ou à un dispositif d'adduction d'eau potable</b> présentant des caractéristiques suffisantes, et notamment d'un débit de fuite maximal à 3 l/s/ha pour une pluie décennale <b>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.</b> »</p>	R



<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>► <b>1. EAU POTABLE</b></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>► <b>2. EAUX USÉES</b></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><b>Etat (p.1) :</b></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><b>Réseaux d'assainissement</b></p>		
<p><b>MRAE (p.5-6) :</b></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 <b>l'assainissement</b>, le rapport<sup>8</sup> précise le type d'assainissement (autonome ou collectif) prévu pour les différents secteurs en extension (25 % seront raccordés en assainissement collectif), sans toutefois 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 de deux stations), que de l'assainissement autonome (en tenant compte de l'aptitude des sols à l'auto-épuration). 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 assainissement autonome.</p> <p><b><i>En l'état, sur cette thématique, la MRAe estime que 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 avec le SCoT doit également être détaillée sur cet aspect.</i></b></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><b>Chambre d'Agriculture (p.6) :</b></p> <p>De même, il est demandé des <b>dispositifs d'assainissement ou de réseaux THD</b> 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 <del>raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement et être conforme à la réglementation en vigueur.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>En amont de la réalisation de ce dispositif d'assainissement autonome les services compétents pourront, en fonction de la</del></p>	<p>R</p>



	<p><del>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 :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement;</del></li> <li><del>- Permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.</del></li> </ul> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées <b>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.</b></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>	
<p><b>Etat (p.4) :</b></p> <p>Le règlement n'impose pas de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle. Les systèmes de rétention à la parcelle pourraient être imposés pour les constructions nouvelles avec une possibilité de déroger en cas d'impossibilité technique.</p>	<p>La gestion des eaux pluviales est traitée de manière plus globale au sein des OAP sectorielles pour les futures opérations d'habitat.</p> <p>Le règlement impose également que : « <i>Sous réserve que la nature des sols soit adaptée et que les dispositions des</i></p>	<p>-</p>



	<i>documents cadres ne s'y opposent pas, des solutions alternatives et durables (rétention, temporisation, récupération, infiltration) pour la gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement recherchées afin d'infiltrer in situ, tout ou partie des volumes ruisselés. »</i>	
<b>Voirie</b>		
<b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b> Le règlement prévoit également de <b>nouvelles chaussées de 5,50 m</b> pour desservir plusieurs habitations or, la zone n'en a pas la vocation.	La règle s'applique dans ce cas à un ensemble de plusieurs bâtiments (par exemple des gîtes).	-



#### 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
<b>Protection des zones humides :</b>		
<p><b>Etat (p.2) :</b></p> <p>Les zones humides sont des réservoirs de biodiversité et doivent, à ce titre, être classées dans un zonage de type N ou A conformément aux orientations définies dans le PADD et en cohérence avec le dossier de justification des choix. Il est demandé de s'assurer a minima que les secteurs les plus riches en zones humides susceptibles de constituer un réseau écologique interconnecté sont intégrés dans un zonage protecteur (Np ou Ap) afin de garantir la prise en compte de leurs fonctionnalités écologiques.</p> <p>Sur la commune de Cours, par exemple, une zone AUe (située en zone humide) est prévue pour le parking du cimetière. Il semble nécessaire d'étudier une alternative de localisation.</p>	<p>Seul 0,002 % de la surface totale des zones humides se localise dans des zones urbanisées (0,001 %) et dans les secteurs de projet (0,001 %) en zone NL12 sur l'étang de Saint-Christophe-sur-Roc.</p> <p>Il est précisé que la zone AUE dédiée à la réalisation d'un parking à Cours, en afce du cimetière, n'est pas inclus dans le périmètre de la zone humide. Il en est seulement limitrophe. De plus, les haies existantes en limites périmétrales sont préservées au zonage.</p>	-
<p><b>CDPENAF (p.2) :</b></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><b>Chambre d'Agriculture (p.5) :</b></p> <p>Nous avons observé sur quelques communes des zones U et AU en <b>zones humides</b> 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>	RDP Z



Protection des espaces boisés		
<p><b>CNPF (p.1) :</b></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"><li>- 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</li><li>- Conserver cette identification pour les autres boisements</li></ul>	Z
Préservation de la trame verte et bleue		
<p><b>Etat (p.2) :</b></p> <p>La consultation du SRCE montre que plusieurs « réservoirs de biodiversité à préserver » ne sont pas en zone naturelle protégée, ce qui est en contradiction avec la justification des choix. En effet, en page 106, il est précisé que la définition des contours des zones naturelles a été réalisée dans un principe de cohérence territoriale à l'échelle de l'intercommunalité, présentant une forte diversité paysagère et des enjeux structurants en termes de préservation des entités naturelles constituant la TVB.</p> <p>Le diagnostic territorial fait apparaître d'importants enjeux environnementaux avec sur le territoire de nombreux de réservoirs de biodiversité et de corridors inscrits au SRCE. Il apparaît des contradictions dans l'application du règlement graphique et le reste des documents du PLUi. Afin de préserver les éléments constitutifs de la TVB, il est attendu que le règlement graphique soit plus protecteur et permette réellement de les préserver. Il est souligné qu'aucune action n'est mise en place pour renforcer voire restaurer la TVB alors que c'est une orientation inscrite dans le PADD.</p>	<p>La délimitation des zones naturelles a été délimitée avec soin et de manière itérative. Il en a été de même pour le choix et la localisation des inscriptions graphiques au zonage (protection des haies, des zones humides, des cours d'eau). Les élus ont œuvré en faveur d'un équilibre entre le développement agricole et de l'attractivité de leur territoire, avec la préservation de ses richesses et sensibilité environnementales.</p> <p>Les justifications des choix retenus dans le dossier d'approbation étofferont la traduction de la trame verte et bleue dans le zonage.</p> <p>Enfin, les élus se sont accordés pour prioriser le maintien des éléments structurants de la trame verte et bleue. Les règles associées prévoient des replantations</p>	RDP



	dans le cas de la suppression des haies et des arbres et boisements identifiés.	
--	---------------------------------------------------------------------------------	--

Prise en compte des sites Natura 2000 :		
<p><b>Etat (p.3) :</b></p> <p>L'évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000 est modeste. 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.</p> <p>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 sont intégrées dans le PLUi, elles identifient les risques potentiels de ces aménagements sur l'ensemble des champs environnementaux mais ne présente ni de conclusions sur ces incidences ni de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'impacts.</p> <p>De vastes zones A sont isolées dans les sites Natura 2000 sans qu'il n'y ait de justification. Elles impactent des zones d'intérêt majeur et doivent être justifiées (notamment sur les secteurs de la Gasse, du Vigneau et au nord des Alleufs sur la commune de Surin).</p> <p>D'une manière générale, sur les communes couvertes par un site Natura 2000, il convient de caler les limites de la zone A au plus près des projets éventuels d'extension des sièges d'exploitation ou des constructions dans le cadre de hameaux. La réduction des sous-zonage A en site Natura 2000 paraît nécessaire pour mieux assurer la prise en compte par le PLUi des enjeux inhérents à ces espaces, conformément aux dispositions du SCoT en la matière par ailleurs.</p>	<p>Les zones Natura 2000 directive habitat, qu'elles soient réservoirs de biodiversité ou linéaires des cours d'eau, sont classés en secteur Ap et 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 Ap et Np, et sont également classés en Np.</p> <p>Le détournement 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 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> <p>Les incidences des secteurs de projet sur ces sites seront étoffées dans l'évaluation environnementale.</p>	<p>RDP</p>



<p><b>Etat (p.3) :</b></p> <p>La citerne de Sainte Ouenne est zonée en N alors que ce site devrait être identifié en Np puisque ce secteur correspond à un site NATURA 2000 et est classé en biotope par arrêté du 24 août 2006. D'importants travaux viennent de permettre la restauration de cet édifice conformément aux enjeux écologiques qu'il supporte, il est nécessaire que le PLUi soit compatible avec les efforts qui viennent d'y être portés. De plus, pour permettre la préservation du corridor écologique qui la relie au cours d'eau voisin (secteur de nourrissage), il est souhaitable de classer en zone Ap également les parcelles n° 1134 et 34, ainsi que les haies existantes sur ces deux parcelles.</p>	<p>Cette citerne et son emprise appartenant à la collectivité, il paraît préférable de conserver un zonage naturel.</p>	
<p><b>Etat (p.6) :</b></p> <p>Afin de protéger les secteurs d'intérêt majeur pour l'avifaune de plaine (où tout aménagement aurait une incidence majeure sur l'état de conservation des espèces et serait soumis à une autorisation de destruction d'espèce protégée) toute construction ou aménagement est à proscrire plus précisément sur : la parcelle n°20 à la Gasse/Surin ; la parcelle n°4 au Chiron-Porchaine à Surin destinée au stockage de déchets inertes (AS2), et la parcelle n°111 au moulin Brulé à Saint Ouenne. Ces secteurs doivent être délimités en secteur Ap protégé.</p>	<p>Les emprises zonées A au sein des secteurs Ap mentionnés ci-contre seront réduits, afin d'accroître la préservation des milieux tout en permettant l'évolution des exploitations agricoles présentes.</p> <p>Le STECAL AS2 n'autorise par ailleurs aucune artificialisation, étant dédié au stockage de déchets inertes.</p>	Z
<p><b>Etat (p. 6) :</b></p> <p>Le secteur Np liée à la zone Natura 2000 de la vallée de l'Autize n'est pas toujours calé sur les limites du cours d'eau (cf. secteur du Moulin à Pamplie). Il convient de vérifier la cohérence du zonage. D'autre part, il n'est pas justifié de trouver du zonage Ap (cf. Pamplie) le long de la vallée de l'Autize.</p>	<p>La délimitation des secteurs Np et Ap suit les contours des zones Natura 2000. Certains secteurs le long de la vallée de l'Autize sont concernés par une zone Natura 2000, ce qui explique certains secteurs Ap.</p>	-
<p><b>MRAE (p.8) :</b></p> <p>Le projet de PLUi classe une surface de 2 064 ha en zone naturelle (N), dont 191 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 de 8 820 ha en zone agricole, dont 918 ha en zone agricole à protéger (Ap) en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement important (ZNIEFF, Natura 2000). La lecture du règlement graphique laisse apparaître cependant des secteurs non classés en Np ou Ap alors que faisant partie du réseau Natura 2000. <b>Il y a lieu pour la collectivité de réexaminer ce point, en vue d'assurer une meilleure protection du réseau Natura 2000.</b></p>	<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>	-



<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>La zone « Np » intègre l'ensemble des zones <b>Natura 2000 et ZNIEFF</b> (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><b>Protection des haies</b></p>		
<p><b>Etat (p.4) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>au titre de l'article L.151-19 :</u></b></li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Dans les OAP :</u></b></li> </ul> <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><b>Chambre d'Agriculture (p.5) :</b></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, <b>15 m</b> est plus adapté.</p>	<p>Cette longueur sera portée à 15m.</p>	<p>R</p>
<p><b>Protection des espaces verts participant à la TVB (art. L151-23) :</b></p>		
<p><b>Etat (p.3) :</b></p> <p>Le PLUi prévoit de protéger les espaces verts participant à la TVB au titre du L.151-23 (page 23). Or, le règlement y autorise les extensions et annexes dans la limite de 20 % de l'emprise du secteur. Le classement au titre du code de l'urbanisme implique l'inconstructibilité des parcelles concernées, il convient donc de revoir le règlement écrit, ou bien préférer un classement en zone Nj par exemple.</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><b>Constructions d'habitation en zones agricoles et naturelles :</b></p>		
<p><b>Etat (p.4) :</b></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 annexe</u> (hors piscine) de <u>30 m<sup>2</sup></u>, de fixer la taille maximale des piscines à <u>50 m<sup>2</sup></u> et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (<u>50 m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> pour les extensions d'habitation (250 m<sup>2</sup>).</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</p>	<p>RDP R</p>



<p><b>CDPENAF (p.2) :</b></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 m<sup>2</sup> 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>territoire très diffus dont les élus ont acté la 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><b>Chambre d'Agriculture (p.6) :</b></p> <p>Concernant les <b>possibilités d'extension</b>, 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 m<sup>2</sup> n'est donnée pour les plus de 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitées en surface à <b>30 m<sup>2</sup></b> (50 m<sup>2</sup> pour les piscines) ;</li> <li>- implantées à moins de <b>20 m</b> de l'habitation (ou dans un rayon de <b>30 m</b> de l'habitation) ;</li> <li>- <b>1 seule annexe</b> (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>		
<b>Installations légères de loisirs</b>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>Les <b>installations légères de loisirs</b> nécessaires aux activités de pêche et de chasse d'une emprise au sol de <b>15 m<sup>2</sup></b> sont autorisées <b>sans limite</b> 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>	
<b>Stationnement</b>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>De plus, tout comme en zone « A », les possibilités offertes en matière de <b>stationnement en zone naturelle</b> 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</p>	



	nombreux logements. Par ailleurs, de nombreux hameaux étant classés en zone N, une règle s'approchant des zones urbaines sur ce point apparaît nécessaire.	
<b>Abris légers pour animaux</b>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>Les abris légers pour animaux dans la <b>limite de 40 m<sup>2</sup></b> sont autorisés, qu'ils relèvent ou non d'une activité agricole, or ce point devrait être précisé afin de ne pas limiter le territoire.</p> <p><b>Etat (p.4) :</b></p> <p>Les abris légers pour animaux en zone A ne peuvent être juridiquement autorisés que si ce sont ceux d'un exploitant agricole, à préciser donc dans le règlement. Il y a globalement trop de disposition dans le règlement permettant la réalisation d'abris pour animaux ou de constructions légères en zone A, à réduire.</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 m<sup>2</sup>, 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
<b>Implantation et gabarit des constructions d'habitation</b>		
<p><b>Etat (p. 4) :</b></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"> <li>• D'être directement liés à une activité agricole qui nécessite une présence rapprochée et permanente ;</li> <li>• D'être localisés dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitations agricoles existants. »</li> </ul> <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>	R
<p><b>CDPENAF (p. 1) :</b></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>	R



	<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><b>Chambre d'Agriculture (p.6) :</b></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>	R
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.6) :</b></p> <p>Concernant les <b>possibilités d'extension</b>, 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 m<sup>2</sup> n'est donnée pour les plus de 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les annexes, nous vous rappelons la doctrine de la CDPENAF soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- limitées en surface à <b>30 m<sup>2</sup></b> (50 m<sup>2</sup> pour les piscines) ;</li><li>- implantées à moins de <b>20 m</b> de l'habitation (ou dans un rayon de <b>30 m</b> de l'habitation) ;</li><li>- <b>1 seule annexe</b> (et 1 seule piscine) à compter de la date d'approbation du PLUi.</li></ul>	<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>	R



	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 <sup>2</sup> (incluant l'existant et les extensions).	
<b>Aires de jeux et de stationnement :</b>		
<p><b>Etat (p.4) :</b></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><b>MRAE (p.8) :</b></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. <b>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.</b></p>		R
<b>Encadrement des parcs photovoltaïques :</b>		
<p><b>Etat (p.5) :</b></p> <p>Il n'est pas souhaitable non plus d'autoriser les parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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><b>Chambre d'Agriculture (p.8) :</b></p> <p>Tout comme pour l'ensemble des zones, nous sommes opposés aux possibilités offertes d'implantation de <b>panneaux photovoltaïques au sol</b>, même sous réserve que l'emprise au sol totale de l'installation ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et 1,80 mètres de hauteur et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances.</p>		R
<p><b>CDPENAF (p. 2) :</b></p>		R



<p>- la possibilité offerte en zone A pour la construction de parcs photovoltaïques au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> n'est pas souhaitable ;</p>		
<p><b>PETR du Pays de Gâtine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>		R
<p><b>Encadrement des activités équestres</b></p>		
<p><b>CDPENAF (p.2) :</b></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>	-
<p><b>Zonage</b></p>		
<p><b>INAO :</b></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><b>Etat (p.5) :</b></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 m<sup>2</sup> », 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.	
<b>Liaisons douces</b>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.2) :</b></p> <p>Le projet prévoit un <b>développement des réseaux de liaisons douces</b>, nous vous alertons quant aux <b>conflits d'usages</b> 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>	-
<b>Activités agricoles</b>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.3) :</b></p> <p>Il est regrettable de ne pas faire mention des activités agricoles qui participent au <b>maintien de la diversité des paysages et au développement des énergies renouvelables</b> (photovoltaïque sur toiture, méthanisation) et au stockage du carbone (couverts végétaux).</p>	<p>Ces thématiques sont mentionnées dans le PADD.</p>	-
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.3) :</b></p> <p>Le rapport de présentation reprend de manière synthétique les éléments du <b>diagnostic agricole</b> en annexe. Ainsi, le projet s'est appuyé sur un diagnostic permettant d'identifier les sites des entreprises au sein des secteurs à enjeux environnementaux (soit 32,8 ha), et de <b>concilier développement de l'activité agricole et préservation de ces espaces ce que nous tenons à souligner</b>. Toutefois, nous avons eu connaissance récemment de projets d'entreprises existantes et de nouvelles entreprises, il est souhaitable que ceux-ci puissent être étudiés en amont de l'approbation du dossier.</p>	<p>Les éventuelles nouvelles entreprises et leur prise en compte dans le PLUi seront communiquées à la Chambre d'Agriculture en amont de l'approbation du dossier</p>	-
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.4) :</b></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</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 : « Considérer l'agriculture comme une richesse économique et assurer aux exploitations de véritables perspectives ». Il est fort regrettable sur un territoire rural et au vu des différents objectifs affichés dans le PADD d'avoir une « orientation politique [qui] vise ainsi à permettre <b>le développement mesuré</b> de ces activités [agricoles] essentielles aux différentes dynamiques locales », en effet, l'on devrait s'attendre <b>au développement, ou à l'accompagnement des activités agricoles.</b></p>	<p>diversification et son adaptation aux évolutions territoriales.</p>	
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.6, 8) :</b></p> <p>Il serait souhaitable que la notion de « <b>Ne pas porter atteinte à l'activité agricole</b> » soit mentionnée pour l'ensemble des points du 1.2 et non seulement « de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles ».</p>	<p>Cette remarque sera intégrée dans le règlement.</p>	<p>R</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.6) :</b></p> <p>Nous vous rappelons que la zone « A » a une vocation agricole, dès lors, <b>les abris</b> 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 m<sup>2</sup>, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel</p>	<p>-</p>



	et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.	
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.6,7) :</b></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>Nous saluons les possibilités offertes pour les constructions, installations, extensions et annexes nécessaires au <b>développement et à la mise aux normes des exploitations existantes</b> mais nous craignons que le périmètre de 50 m exigé puisse dans certains cas être contraignant.</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 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 <del>dans un rayon</del> à <b>une distance</b> de 100 mètres maximum des bâtiments existants <b>(un seul point suffit)</b>. 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>	R



<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>Concernant les clôtures, il serait souhaitable de rappeler que les <b>clôtures agricoles</b> 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>	<p>-</p>
<p><b>Stationnement</b></p>		
<p><b>Chambre d'Agriculture (p.7) :</b></p> <p>De plus, tout comme en zone « A », les possibilités offertes en matière de <b>stationnement en zone naturelle</b> 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
<b>Remarques diverses de l'Etat</b>		
<p><b>Reconstruction après sinistre (dispositions générales) :</b></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 NR1 commune de Champdeniers à réduire).</p> <p>Le secteur NR1 est situé au bord de l'Egray, en zone inondable. Il n'est pas opportun d'y permettre la rénovation de cette ruine. Il convient de supprimer ce STECAL.</p>	<p>Les périmètres NR1 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><b>Zones urbaines en rupture d'urbanisation</b></p> <p>Certaines zones urbaines sont situées en rupture d'urbanisation et devraient donc être zonées en A ou N, comme par exemple : la zone Ur à l'Est de Saint-Denis (Champdeniers), la zone Ub au nord du bourg de Sainte-Ouenne, la zone Ub au nord de la Vergne à Cours, la zone Ub de la Gorre à Xaintray.</p>	<p>Le secteur concerné, zoné UR à l'arrêt, à l'est de Saint-Denis (Champdeniers) contient des équipements publics, il est donc nécessaire de passer cette zone en UB pour permettre l'évolution de ces bâtiments.</p> <p>La zone UB au nord du bourg de Saint-Ouenne passera en zone agricole.</p> <p>La zone UB au nord de la Vergne à Cours, passera en zone agricole.</p> <p>La zone UB de la Gorre sera maintenue en zone urbaine, car elle fait partie du centre-bourg de Xaintray ; la rupture entre ces deux entités, zonée A au PLUi arrêté, passera également en zone UB car il s'agit du jardin de la propriété attenante.</p>	<p>Z</p>



<p><b>Encadrement des éoliennes domestiques dans les zones U et AU :</b></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>	R
<p><b>Hauteur des annexes :</b></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>	R
<p><b>Règlementation de l'aspect des constructions :</b></p> <p>Le PLUi ne peut pas prescrire ou interdire certains matériaux (page 37). Seul l'aspect du revêtement de la construction peut être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau (notamment sur la zone UAp).</p>	<p>La rédaction des articles concernés sera adaptée afin d'encadrer l'aspect des constructions et non directement les matériaux.</p>	R
<p><b>Zone UE à vocation d'équipements :</b></p> <p>En zone Ue, l'article 1.1 fait référence aux constructions d'habitations autorisées dans l'article 1.2 (page 72), or celles-ci n'ye sont pas autorisées.</p>	<p>Le règlement de la zone ne les autorise pas, la référence dans l'article 1-1 sera supprimée.</p>	R



<p><b>Habitat en zones UE, UX, AUE et AUX :</b></p> <p>En zone Ue, Ux, AUE et AUX, il est fait mention à l'article 4.1 (page 75, 89, 117 et 129) des extensions, annexes et abris de jardins qui ne sont pas autorisés dans la zone.</p> <p>De la même manière, l'article 4.1 du règlement des zones Ue, Ux, AUE et AUX (page 76, 89, 117 et 130) comporte des prescriptions liées à la réalisation de maisons individuelles en architecture contemporaine alors que les maisons individuelles ne sont pas autorisées dans ces zones.</p> <p>Le zonage Ux ne devrait pas comporter de maisons d'habitation. Ne pas autoriser les extensions et les annexes aux maisons d'habitation (page 85)</p>	<p>Quelques habitations sont présentes au sein des secteurs d'activités, et par soucis d'équité, les élus ont souhaité permettre un développement mesuré de ces dernières, tout en interdisant la création de nouvelles habitations.</p> <p>Ainsi, cette réglementation ne permet que les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des activités économiques confortant leur maintien au sein de la zone, et aux extensions des habitations existantes.</p>	<p>-</p>
<p><b>Stationnement en zones UE :</b></p> <p>Le tableau sur les normes de stationnement en zone Ue (page 81) doit être adapté à la zone. Il n'est pas nécessaire de préciser les normes pour les maisons d'habitation.</p>	<p>Le tableau sera adapté aux destinations autorisées dans la zone.</p>	<p>R</p>
<p><b>OAP de densification :</b></p> <p>Pour limiter la consommation d'espace, le PLUi impose des OAP sur les espaces constructibles supérieurs à 2300 m<sup>2</sup>. 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><b>Encadrement des destinations économiques</b></p>		
<p><b>CCI des Deux Sèvres :</b></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>	<p></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
<b>Risque inondation :</b>		
<p><b>Etat (p. 3) :</b></p> <p>Les 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>À Cours, une zone AUe est prévue en zone inondable. Ce zonage n'est pas pertinent, et localisé en travers du talweg. Le secteur devrait être classé en N.</p> <p><b>CDPENAF (p.2) :</b></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.111-2<sup>1</sup> du CU dans les dispositions générales.</p> <p>Les évolutions suivantes sont actées dans le règlement (zones urbaines et à urbaniser) :</p> <p><b>Dans les zones soumises à un risque d'inondation</b>, repérées au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'édification de nouvelle construction est autorisée sous condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De ne pas réaliser de sous-sols ;</li> <li>○ <b>De réaliser un vide sanitaire (construction à destination d'habitation ou d'activités - hors annexes) ;</b></li> <li>○ <del>De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction</del></li> <li>○ <del>De s'opérer dans le respect de la préservation du champ d'expansion des crues et de ne pas entraîner une</del></li> </ul> </li> </ul>	<p>R</p>

<sup>1</sup> « 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><del>réduction des capacités d'écoulement des eaux ;</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'adaptation, la réfection et les extensions des constructions existantes est autorisée sous condition :<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>De réaliser un vide sanitaire ;</b></li><li>○ De ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens face au risque inondation ;</li><li><del>○ De tenir compte du risque inondation dans la conception initiale de la construction</del></li><li><del>○ 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 ;</del></li></ul></li></ul> <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><b>Au sein de la zone A et des secteurs AX, AL, AR et AS, [et idem en N] soumis à un risque d'inondation,</b> repérées au document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Sont autorisés sous conditions uniquement</u> :</li></ul>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 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...);</li><li>○ 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;</li><li>○ 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;</li><li>○ Les changements de destination de bâtiments;</li></ul>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Les extensions des constructions principales à usage d'habitation <b>dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</b> ;</li><li>○ Les extensions des constructions à usage d'activité dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li><li>○ Les annexes à la construction principale à usage d'habitation dans la limite de <b>15 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol et sous réserve et qu'elles soient implantées, en tout point de la construction, dans un rayon de <b>20</b> mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent ;</li><li><del>○ Les aires de stationnement ouvertes au public, réalisées sans remblaiement et exhaussement du sol, et sans impact sur la zone inondable ;</del></li><li>○ Les abris légers pour animaux dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li></ul> <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><b>SDIS :</b></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>	-	
<b>Santé</b>		
<p><b>MRAE (p.8) :</b></p> <p>Concernant plus particulièrement la thématique de la <b>santé</b>, 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. <b>Des compléments sont sollicités sur ces points.</b></p>	<p><b>Risque radon :</b></p> <p>Le dossier (et notamment l'état initial de l'environnement) n'identifie pas de présence de radon sur le territoire.</p> <p><b>Lignes électriques :</b></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<sup>er</sup> 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>	RDP R

