



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction Départementale des Territoires  
Service Prospective Planification Habitat  
Affaire suivie par : Sonia BARON/Cécile LACROIX  
Tél. : 05.49.06.89.63  
Adresse mail : [sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr](mailto:sonia.baron@deux-sevres.gouv.fr)

11 DEC. 2019

Niort, le

Le préfet,

à

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

Objet : Avis sur projet arrêté de plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Egray

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

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

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

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

Actuellement, le projet ne présente que la réduction des espaces consommés en extension pour l'habitat (-20 %, soit un effort supplémentaire par rapport aux objectifs fixés par le SCOT) mais omet de prendre en compte l'enveloppe disponible en densification ainsi que l'ensemble des surfaces consacrées aux autres secteurs (économie et équipements). Or, à la lecture du rapport, ce sont au total 57,2 ha qui sont ouverts dans le PLUi (respectivement 43,4 ha pour le développement de l'habitat, 9,7 ha de l'économie et 4,1 ha des équipements). En regard de la consommation entre 2005 et 2015 sur les 3 volets habitats, économie et équipements, le PLUi génèrera -18% de réduction de la consommation foncière, tout en restant dans des enveloppes compatibles au SCOT du Pays de Gâtine.

Par ailleurs, il apparaît opportun de réétudier les densités prévues sur les communes du territoire car même si les objectifs du SCOT sont respectés sur les secteurs en extension, les densités minimales autorisées apparaissent relativement faibles sur les secteurs en densification (entre 4 et 7 logements par ha seulement sur certains secteurs). Au global la densité moyenne est légèrement supérieure à 10 logements/ha sur le territoire du Val d'Egray, chiffre qui est sensiblement inférieur aux densités minimales prévues dans les projets de PLUi des autres territoires présentant des caractéristiques équivalentes en Deux-Sèvres.



Les objectifs en matière de reconquête des logements vacants, bien qu'ils soient cohérents avec ceux fixés par le SCOT, auraient pu être plus ambitieux, en particulier sur la commune de Champdeniers.

En matière économique, le PLUi prévoit un besoin total en extension des zones d'activités de 9,7 ha pour développer la zone d'activité de Montplaisir et les entreprises isolées existantes, surface supérieure à l'enveloppe allouée par le Scot (7 ha), ce qui mériterait d'être justifié en regard des besoins locaux.

Le projet de PLUi prévoit de nombreux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) dédiés au développement d'activités touristiques isolées, parmi lequel un projet d'extension de la base de loisirs sur la commune de Saint-Christophe-sur-Roc. Plusieurs de ces zonages nécessitent d'être revus afin d'éviter qu'y soient inclus des boisements et des zones humides. Il apparaît nécessaire de réduire significativement leur emprise afin d'être cohérent avec la constructibilité très faible annoncée dans le règlement. Par ailleurs, la justification du besoin de cet équipement touristique et la prise en compte de ses incidences nécessitent d'être précisés.

La protection des espaces naturels et du paysage constitue un sujet central pour ce territoire écologiquement riche, sur lequel un projet de parc naturel régional est envisagé. Le PLUi comporte des objectifs ambitieux de protection de ces espaces, mais il apparaît que certains ne sont pas complètement traduits dans le règlement. C'est le cas notamment de la protection des sites Natura 2000 et de la trame verte et bleue : en effet, les règlements Ap et Np apparaissent trop permissifs et de nombreuses zones constructibles A y sont délimitées sans justification ni mise en place de mesures compensatoires. Le projet PLUi apparaît devoir être amendé pour que les enjeux puissent être pris en compte de manière satisfaisante.

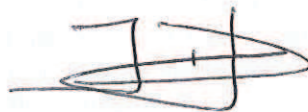
Enfin, la rédaction du règlement instauré en zone inondable prête à confusion. Il est nécessaire de la reprendre pour limiter voire prohiber les possibilités de construire en zones agricole et naturelle, afin de répondre aux attendus réglementaires liés à ce risque.

Le document a fait l'objet d'une présentation devant la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 14 novembre 2019. Cette dernière a émis des remarques que je vous engage à prendre en compte.

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

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

*Bien à vous,*



**Isabelle DAVID**



**ANNEXE à l'avis de l'État**  
**sur le PLUi Val d'Egray**

• **Le rapport de présentation :**

**- La consommation d'espace globale :**

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).

Cependant, le PLUi prévoit également 153 logements nouveaux par mobilisation des dents creuses, sur 20,5 ha de terrains mobilisables au total. Or :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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.

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).

Sur le volet équipements/infrastructures enfin, le territoire a utilisé 1,7 ha lors de la dernière décennie et le PLUi prévoit 4,1 ha supplémentaires pour d'autres projets à venir.

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.

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.

**- Le diagnostic territorial et la justification des choix :**

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.



### - L'évaluation environnementale :

Le volet alimentation en eau potable doit être complété. En effet, le territoire étant situé en zone de répartition des eaux, il convient de démontrer que le projet démographique est adapté à la ressource en eau. Un bilan de la capacité résiduelle des réseaux d'eau potable est attendu.

L'évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000 est 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 détournage 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 détournage des hameaux en zone agricole protégée (Ap) pour ne pas figer l'évolution des bâtiments d'habitation au sein de ces secteurs sous peine de les rendre inadaptés aux évolutions des besoins démographiques. Les impacts de ces constructions potentielles sur les sites NATURA 2000 n'ont pas été examinés. Il est attendu une présentation des incidences (sur les habitats communautaires et les espèces protégées) des ouvertures à l'urbanisation sur les sites NATURA 2000.

Plusieurs projets de développement sont prévus au PLUi dans des secteurs naturels et agricoles riches et diversifiés, sans que les impacts de ces zonages sur l'environnement ne soient étudiés de façon suffisante et complète. Des fiches de présentation de chaque zonage 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.

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 coeur 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.

### - **Le règlement écrit et graphique :**

#### - La prise en compte des zones humides

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.

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.

#### - La prise en compte de la trame verte et bleue

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.



### - La prise en compte des sites Natura 2000

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).

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.

### - Prise en compte des zones inondables :

Les zones inondables connues des services de l'Etat sont correctement prises en compte dans le règlement graphique.

En revanche, le règlement écrit des zones A et N pour les secteurs inondables porte à confusion et semble sur certains points, plus permissif que celles régissant les zones A et N non inondables.

L'édification de nouvelles constructions doit être proscrite en zone N inondable. En zone A, seules peuvent être envisagées les constructions et installations nécessaires au développement et à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante, et implantées à proximité des bâtiments existants.

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.

### - Règlement écrit – dispositions communes :

Page 10 : s'agissant de la restauration d'un bâtiment ayant conservé ses murs porteurs en zone constructible, en cas d'absence de murs porteurs complets, il s'agit bien d'une reconstruction, à n'autoriser que si le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial. Seule la ruine concernée doit être délimitée en zone constructible pour sa réhabilitation, et non la parcelle cadastrale entière (zone NR1 commune de Champdeniers à réduire).

Toute modification sur des éléments protégés au titre du L151-19 nécessite une déclaration préalable même si elle est autorisée dans le PLUi (page 22).

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 à 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 à minima 2 fois le linéaire arraché.

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.

### - Les zones urbaines et à urbaniser

Les éoliennes domestiques sont autorisées « sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et d'absence de nuisances, et sous réserve que leur hauteur n'excède pas 12 mètres ». Une distance minimale par rapport au tiers pourrait également être précisée. (pages 31, 45, 60, 102)



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

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).

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'y sont pas autorisées.

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.

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.

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.

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)

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.

Il conviendrait d'imposer les opérations d'ensemble à partir d'une certaine surface en zone AUh (page 101)

#### - Les zones agricoles

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.

Les conditions relatives aux extensions et annexes autorisées pour les habitations en zone A sont trop permissives et contribuent au mitage du territoire. Il est opportun de limiter à une seule annexe (hors piscine) de 30 m<sup>2</sup>, de fixer la taille maximale des piscines à 50 m<sup>2</sup> et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (50 m<sup>2</sup>). 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 « *un local secondaire de dimension très réduite* », ce qui exclu les terrasse, préau, etc. Enfin, en complément est à compter au titre d'une extension juridiquement « *tout aménagement attenant au bâtiment principal* ».

La distance d'implantation des constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles doit être limitée à 50 m afin de limiter le mitage et de ne pas nuire à la pérennité du site agricole (pas de possibilité de rachat par des tiers).

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.



Une hauteur maximale de 9 mètres pour les habitations paraît excessive (elles pourront difficilement s'intégrer dans l'environnement).

Le règlement en A autorise les « *installations légères liées aux aires de jeux naturelles* » ou les « *aires de stationnement* » : ce n'est pas la vocation de la zone agricole d'accueillir ce type d'installations, d'autant plus au regard du nombre important de STECAL identifiés pour remplir ce rôle notamment. A supprimer. Seuls les travaux et les constructions ayant un lien direct et nécessaire avec une activité agricole sont autorisables en zone agricole.

Les énergies renouvelables (unité de méthanisation, parcs éoliens soumises à autorisation administrative...) ne doivent être possibles que sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole. 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.

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.

#### - Les zones naturelles

Les conditions relatives aux extensions et annexes autorisées pour les habitations en zone N apparaissent trop permissives et contribuent au mitage du territoire (idem zone A). Il est opportun de limiter à une seule annexe (hors piscine) de 30 m<sup>2</sup>, de fixer la taille maximale des piscines à 50 m<sup>2</sup> et d'introduire une surface maximale pour les extensions des habitations (50 m<sup>2</sup>).

Les installations légères de loisirs / abris animaux en zone N doivent être davantage restreints pour limiter leur impact, il n'est pas souhaitable de les autoriser de façon générale en zone N, d'autant plus au regard du nombre important de STECAL identifiés pour remplir ce rôle notamment.

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

En secteur Np, le règlement écrit apparaît trop permissif : les « *installations légères liées aux aires de jeux naturelles* », les « *aires de stationnement* », les « *abris légers pour animaux inférieurs à 20 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.

#### - Les STECAL

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.

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).



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.

- Autres remarques :

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).

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-Ouennne, la zone Ub au nord de la Vergne à Cours, la zone Ub de la Gorre à Xaintray.

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 Ouennne. Ces secteurs doivent être délimités en secteur Ap protégé.

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.

• Les OAP :

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.

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).

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.

Les éléments protégés dans l'OAP, haies et alignement d'arbres devront également être identifiés au PLUi au titre du L151-19 ou L151-23 afin de garantir leur protection effective.

Les principes de gestion des eaux pluviales devront être indiquées, notamment sur les OAP les plus conséquentes.

Il apparaît nécessaire de modifier la rédaction des OAP pour introduire la possibilité d'urbaniser les secteurs "sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble" plutôt que seulement "d'une opération d'ensemble".