

Extrait de délibération

Bureau syndical

10 février 2025 – Parthenay

L'An Deux Mille Vingt-cinq le lundi dix février à 18 heures, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans un lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Didier GAILLARD Président.

Date de la convocation : 7 janvier 2025 Pouvoirs : 0
Nombre de délégués en exercice : 11 Absents, excusés : 3
Présents : 8 Votants : 8

	Présents	Excusés	Absents
Président :	GAILLARD Didier		
Vice- Présidents :	BRESCIA Nathalie, RIMBEAU Jean- Pierre BIRONNEAU Pascal,		
Membres :	AYRAULT Bérengère, BOUCHER Hervé-Loïc, CHAUSSERAY Francine, SAUZE Magalie,	BACLE Jérôme, BIRE Ludovic, NOLOT Monique,	

Avis sur les projets de PLUI arrêté de la Communauté de Communes Parthenay-Gâtine

1. Présentation

La communauté de communes de Parthenay Gâtine se situe au centre du territoire du Pays de Gâtine, elle est composée de 38 communes. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Parthenay Gâtine a été approuvé en 2015.

Eléments du diagnostic :

Evolution démographique :

La Communauté de communes de Parthenay-Gâtine regroupe 38 communes sur une superficie de 836,2 km². Créée le 1er janvier 2014, elle est issue de la fusion de quatre anciens EPCI et de quatre communes hors intercommunalité. Au 1er janvier 2024, elle compte 36 898 habitants, dont 27% des habitants résident à Parthenay et 27% également dans cinq communes (Châtillon-sur- Thouet, Le Tallud, Pompaire, Secondigny et St-Aubin-le-Cloud). Les 32 autres communes accueillent 46% de la population de Parthenay-Gâtine.

Habitat :

La ville de Parthenay compte 6 076 logements en 2019, soit 29,6% du parc total de la CCPG. Si on ajoute les quatre communes agglomérées, elles représentent 47% du parc total. Le parc est composé de 84% de résidences principales, part proche de celle des intercommunalités voisines et de celle du département.

Agriculture :

L'agriculture est une activité présente sur le territoire tant en termes d'activité économique que de paysage. Cette activité s'organise autour de grandes cultures au Sud du territoire avec une diversification entre culture et élevage en progressant vers le Nord. La tendance sur le période 2000-2010 est à la diminution du nombre d'exploitations mais avec une augmentation de leur taille. Sur le territoire de Parthenay-Gâtine, 645 exploitations se répartissent sur 62 092 ha de Surface Agricole Utile (Recensement 2017), soit 74,2% de la superficie intercommunale.

Activités économiques :

L'activité économique est caractérisée par un tissu d'activités variées, et dispersées principalement sur Parthenay et son agglomération regroupant les zones d'activités de Pompaire, le Tallud et Châtillon sur Thouet. Ces zones regroupent de grands acteurs industriels tels qu'ADC, Air Liquide Welding France, Communication électronique et LISI Aerospace pour les plus importants en nombres d'emplois. Bon nombre de sous-traitants gravitent autour de ces principaux établissements industriels.

Le tissu économique local est aussi marqué par la présence d'entreprises pourvoyeuses d'emploi, spécialisées principalement dans la fabrication de machines et d'équipements électriques, la métallurgie ainsi que l'hébergement médico-social et l'action sociale.

Espaces naturels et biodiversité :

La communauté de communes est marquée par la présence majoritaire du bocage gâtinai, élément identitaire du département et constitué d'une biodiversité assez riche mais également de fortes densités de haies et de zones humides. Ainsi, dans l'objectif de protéger et valoriser ce patrimoine local, un projet de PNR est en cours de développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le PADD, élément synthétique qui retrace les grandes orientations et objectifs du PLUi s'articule autour de 3 axes déclinés selon plusieurs orientations :

- Axe 1 : Créer les conditions favorables à l'attractivité de Parthenay-Gâtine

Le renforcement de l'accessibilité du territoire, par les réseaux de transport des biens, des informations et des personnes, ainsi que du fonctionnement multipolaire du territoire, sont considérés comme des orientations clés au regard du positionnement géographique du territoire, afin de créer ces conditions favorables à l'attractivité. La Communauté de communes Parthenay-Gâtine bénéficie notamment d'une identité paysagère, architecturale et patrimoniale forte, que le PADD entend préserver. La poursuite d'objectifs de développement doit contribuer à l'affirmation d'un « modèle gâtinai ».

- Axe 2 : Un territoire rural engagé dans les transitions

L'activité agricole joue un rôle majeur en tant qu'activité économique à part entière ainsi qu'en tant que garante de la préservation des paysages et de leur intérêt écologique (maillage bocager de la Gâtine notamment). Le PADD affiche ainsi un objectif de préservation de l'activité agricole, tout en favorisant son évolution vers une agriculture de plus en plus tournée vers l'agro-écologie et le développement de circuits courts. La richesse écologique du territoire est par ailleurs étroitement liée aux usages humains qui s'y sont développés, et notamment l'agriculture.

L'objectif est de protéger la Trame Verte et Bleue (TVB) ainsi que la richesse écologique du territoire en veillant à une gestion adaptée de ces milieux, mais aussi de préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques et enfin faire face au changement climatique et gérer durablement les ressources

- Axe 3 : Un projet ambitieux de maintien et d'accueil d'emplois et de nouveaux habitants

Le PADD affiche des objectifs d'accueil de populations nouvelles et d'activités économiques, qui doivent pouvoir se faire dans les meilleures conditions, en créant et/ou en confortant des lieux de vie et de travail agréables et répondant à l'évolution des modes de vie aussi bien qu'aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

2. Analyse de la compatibilité avec les prescriptions et orientations du SCOT

Un développement à vocation d'habitat maîtrisé :

Pour répondre aux objectifs de croissance démographique projetés à l'horizon 2028, en prenant en compte l'attractivité du territoire, le projet prévoit une hausse des niveaux de densité des logements par rapport aux objectifs du SCOT, ce qui se traduit par des parcelles moyennes par unité de logements moins importantes. La communauté de communes définit un besoin en logement s'élevant à 1482 nouveaux logements à créer sur la période 2025-2037, répartis selon les niveaux de polarités constituant l'armature urbaine, et définis par le projet.

L'armature urbaine définie s'appuie sur les 5 niveaux de polarités. Au sein de ces espaces urbanisés, un potentiel de densification important a été identifié. Ce potentiel s'élève à 732 logements (49%) produits en renouvellement urbain et 748 logements (51%) en extension, le tout, réparti sur l'ensemble des 38 communes.

Le PLUi se révèle plus ambitieux que le SCOT, tant en termes de production de logement que de consommation d'espace. En effet, au regard des 176 ha maximum de surface allouée à l'habitat en extension de l'urbanisation, le PLUi prévoit l'utilisation de seulement 64,72 ha soit plus de 50 % inférieur. Cette enveloppe est définie sur 2 temporalités, 2021-2031 et 2025-2037.

Ensuite, les objectifs de réalisation de logements au sein d'opération d'ensemble tels que définis par le SCOT (p.27 du DOO) n'ont pas été clairement détaillés. Toutefois, le projet fixe une densité de logements moyenne par niveau de polarité légèrement supérieure à celle du SCOT : 15 logements/ha pour le pôle urbain de Parthenay, 12 logements/ha pour ses 4 pôles relais et ceux de proximité, puis 10 logements/ha pour les mini-pôles d'équilibre ainsi que les communes rurales. Plus précisément, le projet a identifié la part de production de logements locatifs publics, localisée prioritairement dans les pôles principaux de Parthenay-Gâtine, 70% à l'échelle de l'armature urbaine, et qui représente 20% au sein de la production totale de logement. A l'échelle de l'EPCI, cette catégorie de logement représente environ 14% des logements (voir p.27 DOO du SCOT). Dans le cadre du PLH, l'objectif est de produire au total 121 logements de type locatif social sur la première période (2025-2030) puis 102 à terme jusqu'en 2035, répartis au sein de l'armature territoriale par pôle et dont la grande majorité fait l'objet d'OAP dans le PLUi.

Enfin, le projet compte un total de 126 OAP mis en place majoritairement sur des surfaces à vocation de renouvellement urbain (86.7% du total) ou en extension pour du logement ou mixte en majorité. Ces surfaces sont au minimum de 0,5 ha.

L'objectif principal de cet outil est de permettre d'encadrer l'aménagement des espaces à enjeu pour le logement, la consommation d'espace mais aussi l'environnement (conservation des éléments paysagers, mise en place de voies douces, type de construction autorisé, densité bâtie etc.)

En matière d'habitat, le projet de PLUi apparaît donc compatible avec les orientations du SCoT, mais aussi cohérentes à celles du PLH. Les objectifs de densification ont été prioritaires permettant de réduire les extensions et ainsi de limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels. L'adaptation de l'armature du SCoT permet de répondre au contexte territorial notamment l'attractivité des territoires communaux tournés vers l'agglomération de Niort.

Enfin, les objectifs du PLH ont bien été traduits au sein de ce projet en priorisant notamment la densification des espaces bâtis ainsi que la prise en compte des enjeux de la trame TVB. (Voir avis PLH)

La préservation et protection des ressources :

Le PADD vise précisément la protection des ressources du territoire dans son Axe 2. La justification des choix de zonage vient renforcer cet objectif par le choix d'un zonage A et N mais également de sous-zones spécifiques (AP et Np) et propres à chaque activité.

La mise en place d'un zonage indicé sur les espaces à fort enjeu permet d'appliquer des dispositions spécifiques pour la préservation de ces espaces réservoirs de biodiversité ou corridors. Le principe de compensation doit s'appliquer au minimum à 100% lorsqu'un projet d'urbanisation endommage partiellement ou davantage les composantes de la trame TVB (zones humides, corridors écologiques, etc.).

Le règlement graphique identifie également plusieurs éléments afin de permettre leur préservation (haies, zones humides, arbres et alignements d'arbre, espaces boisés, espaces verts participant à la TVB) et leur protection au titre du code de l'urbanisme.

Enfin, les OAP participent également à la préservation de l'environnement local. Le rapport de présentation analyse les incidences des OAP sur l'environnement naturel afin de limiter ou compenser les extensions urbaines. Chacune d'entre elles a été classée selon le nombre de secteurs concernés par niveau d'enjeu écologique et paysager (très fort, fort, moyen et faible). Des mesures ERC ont été édictées dépendant du degré d'enjeu.

Développement économique :

En termes de développement économique, le potentiel mobilisable est de 17.74 ha. Peu de zones d'activité disposent d'un potentiel important de densification, et cela nécessite donc pour beaucoup des extensions, principalement concentrées sur les pôles stratégiques identifiés à l'armature économique du SCoT (ZA de Parthenay-est et Châtillon, Pompaire, la Peyratte et Secondigny). Identifié en zone « AUx » (A Urbaniser), ces espaces comprennent les extensions « à vocation principale d'activité économique destinées à accueillir majoritairement de l'artisanat, de l'industrie, des commerces et des services » et comprennent ainsi à la fois les zones d'activités économiques et les zones d'activité commerciale. De plus, le projet ne définit pas de règles de surfaces minimales en ZACOM. Le projet prévoit l'ouverture à la consommation d'espace pour le secteur économique de l'enveloppe globale allouée de 50 ha.

Les prescriptions du SCoT en matière de développement commercial s'appuient sur une armature définissant les localisations préférentielles des commerces, notamment pour les équipements de plus de 300m² de surface de vente localisés dans les ZACOM. Le SCoT exclut l'implantation de commerces inférieurs à 300m² de surface de vente au sein des ZACOM (Prescriptions 25 et 28 du DOO).

Au regard du règlement écrit et graphique, l'ensemble des espaces de plus de 2300m² (y compris pour le secteur économique) devraient faire l'objet d'une OAP permettant d'encadrer leur aménagement et développement mais seulement les ZAE en ont fait l'objet, en plus de l'habitat. Toutefois, ce n'est pas un élément bloquant dans la mesure où les ZACOM ont très peu de potentiel de densification. En revanche, seule la zone commerciale de la Bressandière a fait l'objet d'une ZAC. Ensuite, le projet a édicté des règles générales et d'aménagement (gestion des eaux de pluies, création de voie d'accès douces, préservation des éléments paysagers) et d'intégration paysagère des constructions à l'intérieur des espaces urbanisés notamment. Il dispose de plus d'une OAP thématique « préserver la gâtine » qui s'applique à l'ensemble des espaces.

La prise en compte de l'activité agricole :

Les espaces agricoles sont classés en A (terres exploitées, sièges d'exploitation, hameaux et constructions isolées) et Ap (espaces de biodiversité, zones Natura 2000 et ZNIEFF de type I et II) dans lesquels les constructions sont limitées.

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions dans les secteurs agricoles et naturels sont limitées. La localisation des bâtiments pouvant changer de destination, les constructions nouvelles sont restreintes et soumises à conditions (les nouvelles habitations doivent être liées à l'activité agricole et nécessiter une présence permanente) et sous réserve de ne pas gêner l'activité agricole.

Le projet a ainsi classé selon plusieurs critères des villages dit « à caractère urbanisé » et deux secteurs différents ont été définis.

