

II

PROCES VERBAL DE SYNTHESE RELATIF AU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GERMIER

EN DATE DU SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2017

REMIS EN MAIN PROPRE LE JOUR MEME

A LA MAIRIE DE SAINT GERMIER

Climat dans lequel l'enquête s'est déroulée :

Aucune difficulté rencontrée au cours de cette enquête. Les permanences ont toutes été rallongées d'une heure en raison de la durée des échanges et de la fréquence des visites.

24 remarques ou avis ont été déposés sur les registres.

Récapitulatif des avis des Personnes Publiques Associées :

La DREAL de la région Nouvelle Aquitaine précise qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

La Pays de Gâtine émet un avis favorable avec des réserves.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec des réserves.

La CPDENAF s'est prononcée défavorablement et avec des remarques.

La Direction Départementale des Territoires des Deux Sèvres émet un avis défavorable assorti d'une liste de points à modifier, à revoir et à préciser.

La Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine édicte que ce nouveau projet ayant favorablement évolué, une très grande partie de l'ouvrage n'appelle pas de commentaires. Cependant une liste de propositions accompagne l'avis.

Récapitulatif des avis des personnes publiques consultées :

L'Institut National de L'Origine et de Qualité n'a pas d'objection à formuler.

La commune voisine de SOUDAN émet un avis favorable.

La CCI des Deux Sèvres émet un avis favorable au projet.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière de Nouvelle Aquitaine émet un avis favorable.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'émet ni remarque ni observation.

Récapitulatif des avis du public :

Une grande majorité des avis est favorable au projet de PLU. Les cas particuliers sont traités sous forme de questions ou de propositions.

QUESTIONS DESTINEES AU MAITRE D'OUVRAGE

Les questions sont réparties en deux paragraphes, le premier relatif à l'avis émis par les différents services de l'état (PPA) et (PPC) et le second aux doléances émises par le public sur les registres papier et numérique.

1)-Interrogations suite aux avis émis par les services :

Faisant suite aux observations de « Pays de Gâtine », je souhaite obtenir des précisions sur la proposition de redécoupage de l'enveloppe urbaine afin qu'elle se superpose avec les surfaces constructibles identifiées dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il convient également que vous définissiez la fonction de chacune des dents creuses, en particulier dans les hameaux de Coussay, des Touches et dans le bourg pour les parcelles 4,7 et 44.

Réponse :

Redécoupage des zones urbaines : certains terrains bien que classés constructibles, ne le sont pas du fait de leur desserte ou de leur configuration spécifique. Pour éviter toute ambiguïté, il sera accédé à la demande du Pays de Gâtine et il y aura révision des périmètres ou classement en zone Uj ou Aj pour dissiper ces ambiguïtés. Les parcelles constructibles seront strictement celles décrites page 58 du rapport de présentation, ce qui est le vœu du pays de Gâtine.

De manière plus précise, les parcelles 4, 7, 44 dans le bourg seront classées Uj. Il en ira de même dans le hameau de Coussay et celui des Touches. Les possibilités de construction seront strictement celles définies dans le tableau de la page 58 du rapport de présentation.

Sur la possibilité de construire en zones humides (Ni), il semble nécessaire de clarifier cette possibilité. Y aura-t-il des dispositions spécifiques ou pas ? Si oui les décrire.

Réponse :

Zones humides : le règlement sera modifié pour en interdire toute construction, fut ce sur pilotis.

Apporter des précisions quant à la zone A afin de mieux la distinguer des secteurs A et Ah :

Réponse :

Règlement zone Ah : Le pays de Gâtine souhaite que dans les extensions urbaines des zones Ah, il ne soit possible de réaliser que des logements et annexes, et non pas des bâtiments agricoles. A priori, la rédaction de cette différenciation est complexe, dans la mesure où des activités agricoles existent parfois en zone Ah et que les annexes de type agricole y sont déjà de divers types. De toute façon, la réalisation de bâtiments agricoles proprement dits se heurterait, dans la totalité des cas, au Règlement Sanitaire Départemental qui interdit ce type de réalisation à moins de 50 mètres de l'habitat existant....Or, en zone Ah, les quelques possibilités de construction qui sont offertes par le projet de PLU sont toutes situées à moins de 50 mètres d'habitations existantes.

Si toutefois il apparaissait aux yeux du commissaire enquêteur que cette demande devait être satisfaite, le règlement sera modifié en distinguant les activités autorisées en zone A et celles autorisées en zone Ah, ce qui l'alourdirait.

Y a-t-il le projet sur la desserte numérique et si oui qu'en est -il ?

Réponse :

Le rapport de présentation mentionnera l'arrivée de la fibre optique au sous répartiteur de St Germier situé sur la place de l'église et la desserte du village à 100% par l'adsl, opération qui a été lancée par le Département et qui sera opérationnelle à la mi mars 2018

Faisant suite aux remarques de la chambre d'agriculture du département des Deux Sèvres, il convient :

D'apporter des précisions sur le zonage Uj qui comprend une dérogation permettant de recevoir des bâtiments agricoles de moins de 30 m² :

Réponse :

La zone Uj est un secteur de jardin, potager ou vergers, dans lequel il est effectivement possible de réaliser des bâtiments de moins de 30 m². La taille de ces bâtiments a été

ramenée à 30 m², dans la mesure où il s'agit essentiellement d'abris pour ranger du matériel de jardinage, type motoculteur). Ils ne sauraient être utilisés en tant que garages pour automobiles, ou engins agricoles importants. Néanmoins, leur caractère annexe à des jardins, potagers ou prés peut en faire des bâtiments agricoles, sachant que ces espaces sont le plus souvent éloignés de l'habitation principale de leur exploitant

Définir précisément le règlement des zones U car dans sa rédaction actuelle, il laisse entrevoir la possibilité d'accueil d'exploitations agricoles soumises au RSD (règlement sanitaire départemental) :

Réponse :

Le RSD l'emporte de toute façon sur le PLU et il est clair qu'aucune exploitation spécifiquement agricole ne pourra s'installer dans le bourg. Par contre, il existe déjà dans le bourg des bâtiments annexes qui ont une vocation plus agricole (pour stocker du matériel ou des produits agricoles) et dans le cadre de la mixité souhaitée, il ne semble pas judicieux de les interdire.

La zone 2AU est identifiée sur un secteur accueillant des bâtiments agricoles et par conséquent elle est susceptible de remettre en cause l'activité agricole existante :

Réponse :

L'agriculteur qui exploite la totalité de la zone classée 2 Au s'est clairement exprimé lors de l'enquête publique *pour approuver le projet de PLU*. L'activité implantée dans ce secteur est une activité annexe, l'activité principale se situant ailleurs et étant protégée. De toute façon, l'installation de nouvelles activités agricoles dans ce secteur se heurterait aux contraintes du RSD car situées à moins de 50 mètres d'habitations existantes. Ce secteur étant en outre desservi notamment par de l'assainissement collectif, il paraît plus logique de le réserver à moyen et long terme à de l'habitat plutôt qu'à une activité agricole qui ne pourra pas de toute façon s'y développer. D'ailleurs les quelques bâtiments qui se situent dans cette zone ne sont plus guère entretenus.

Au sujet des zones A, en particulier les extensions, le règlement de votre projet doit préciser d'une part que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole et d'autre part il semblerait intéressant de limiter leur surface à 30 m² pour éviter des interprétations qui conduiraient à la construction de petits logements.

Qu'envisagez-vous ?

La limitation des annexes en zone A à 50 m² découle du fait que ces annexes correspondent à deux types de besoins. Il peut s'agir soit de garages comprenant 2 véhicules, soit de bâtiments destinées à accueillir du matériel agricole (petit tracteur, motoculteur, remorque, voir boxes pour équins ou abris de moutons etc). Il convient tout de même de rappeler que cette possibilité va concerner au maximum une dizaine de cas en 10 ans, que les besoins en

surface annexes en milieu rural sont plus importants qu'en milieu urbain (deux véhicules, matériel de jardinage, bricolage, voire abri pour animaux). En toute hypothèse, la création même de ces annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole, le règlement le précisant clairement dans son article A 2-1 6° alinéa. D'ailleurs, dans les hameaux concernés, aucune des surfaces concernées n'est éligible à la PAC et l'activité concerne plutôt une agriculture vivrière d'auto consommation ou de distraction....

En toute hypothèse, la construction de logements est interdite en zone A, sauf pour ceux dont la présence est strictement nécessaire à l'exploitation (éleveurs). La construction de logements n'est possible qu'en zone Ah, c'est-à-dire en fait dans 5 hameaux clairement définis 4

Sur le plan agricole, il appert que 3 sites proches du bourg, relevant du RSD, ce dernier imposant un périmètre de 50 mètres, sont impactés par la présence de tiers et cela peut nuire au développement de ces activités agricoles. Une exploitation du Breuil est également concernée par le périmètre de 100 mètres.

Réponse :

Le PLU ne peut que prendre en compte l'existant, et le RSD s'impose au PLU. Mais les développements prévus dans le bourg le sont de manière à permettre le développement des exploitations situées à la Pouloterie (dont tous les terrains situés au Nord et à l'Est ont été classés en A) ou aux Roussetières (tous les terrains situés au Nord et à l'Ouest sont classés en zone A). Pour ce qui concerne l'exploitation située en zone 2 Au, réponse a été faite supra, sachant en outre que le siège principal de cette exploitation est située à la Pouloterie.

Huit ha de friches identifiées, quelles en sont les causes ?

Réponse :

Les friches agricoles représentent une superficie de 8 hectares au minimum, largement supérieure à celle des surfaces ouvertes à l'urbanisation, 2,5 hectares. Ces friches correspondent en fait à deux types de cas :

- il s'agit de surfaces agricoles non éligibles à la PAC et qui sont de fait abandonnées par les agriculteurs. Souvent l'agriculteur s'est reconverti dans la culture céréalière et la superficie de la parcelle est insuffisante (exemple à la Boucherie ou vers le Breuil)
- il s'agit de surfaces autrefois agricoles, acquises par des non agriculteurs qui n'en n'ont pas d'usage réel et qui négligent leur entretien (cas à la Chartrie ou dans le bourg)

Ces friches résultent en fait de la transformation de l'économie agricole. Le passage d'une

agriculture d'élevage à une agriculture céréalière rend certains terrains moins intéressants, du fait de leur pauvre qualité agricole (pré par rapport au champ) ou de leur taille trop restreinte.

Toujours sur les zones A, le règlement est trop strict concernant les bâtiments agricoles qui ne doivent pas être pénalisés par des contraintes tels que la hauteur, les couleurs, les matériaux et les possibilités d'extension. Quel est le nouveau contenu de ce règlement dans le cas présent ?

Réponse :

Le règlement général de la zone A est jugé trop contraignant. En fait, ce règlement est exactement celui appliqué par la commune de Rouillé dans la Vienne, seule commune mitoyenne de St Germer à disposer d'un PLU (et non d'une carte communale). Il est relativement logique que les règles applicables en milieu agricole soient les plus homogènes

possibles, et que l'on essaie d'éviter une médiocrité dans le choix des matériaux, les couleurs et les gabarits. Il est difficile d'imaginer que ce qui est acceptable dans la Vienne ne le soit pas dans les Deux Sèvres. L'objectif n'est pas de pénaliser les agriculteurs, mais plus objectivement de permettre le développement d'un paysage harmonieux, qui évite des bâtiments en parpaings ou en tôle. La même exigence se retrouve en milieu urbain, où aussi quelques préconisations sont imposées en terme de matériau, de couleur ou de forme et de nature de toit.

Faisant suite aux commentaires et propositions de la [communauté de communes Parthenay-Gâtine](#), il convient d'apporter des explications sur :

Dans la partie ouest du bourg, plusieurs parcelles ont été retirées de la zone constructible alors que les parcelles 123,124 et 125 mériteraient peut être d'être maintenues ou complètement retirées afin de ne pas obérer une activité agricole, voire être affectées en zone 2 Au inconstructible afin de protéger une réserve foncière à long terme. Le même traitement pourrait être réservé aux parcelles 2, 3, 4, 148 et 149.

Réponse :

L'avis de la CC Parthenay Gâtine ne comporte en fait que des suggestions et recommandations dont il est en pratique très difficile de tenir compte :

Les avis sur les affectations des zones sont le plus souvent basés sur des données théoriques et très éloignées de la réalité du terrain. A titre d'exemple, la parcelle 125 du bourg ne dispose d'aucune desserte et n'est donc pas constructible. Les parcelles 123 et 124 sont constructibles et construites par un permis délivré en 2016. Sur le hameau des Touches, les modifications opérées l'ont été à la demande même des propriétaires...

L'urbanisation proposée autour du parc de l'étang méconnaît totalement la topographie. En effet, le parc de l'étang, situé en contre bas, est actuellement visible depuis la route de Ménigoute et l'entrée du village, la différence de niveau étant de l'ordre de la dizaine de mètres. L'urbanisation suggérée des parcelles 27 voire 39 boucherait complètement les

dernières vues sur l'étang ce qui semble totalement aberrant. L'existence de l'exploitation de la Pouloterie l'interdit par ailleurs formellement par application du RSD.....

Pour ce qui concerne les remarques sur le règlement proprement dit, certains points de détail pourront probablement être pris en compte (hauteur des bâtiments en secteur Uj et Aj limitée à 3,5 mètres). Mais il ne faut pas oublier que la porosité entre monde urbain et agricole fait que certains bâtiments dans ces secteurs ont une vocation agricole.

Faisant suite à l'avis de la [Direction Départementale Des Territoires des Deux Sèvres](#) du 14 juin 2017 qui émet un avis défavorable au regard de l'incompatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Gâtine, il convient d'aborder plusieurs questionnements.

Cette administration fait état d'un manque de concertation avec les personnes publiques associées sur ce dernier projet, quelle est votre réponse ?

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler que par lettre du 18 12 2015, la Direction des territoires a informé la commune qu'elle ne participerait pas à la réunion des Personnes Publiques Associées prévue quelques jours plus tard. Elle a aussi refusé de participer aux réunions publiques organisées par la commune. Ceci étant durant l'hiver 2016, plusieurs réunions de concertation ont été tenues en mairie de Saint Germier avec les seules représentantes de la DDT.

Suite à la décision du CM du 4 11 2016 d'annuler le premier projet de PLU et de reprendre la concertation pour se conformer au SCOT, M. le Maire a écrit le 13 12 16 au Préfet des Deux Sèvres pour lui exposer les principales mesures rectificatives qui étaient envisagées; ce dernier nous a répondu le 2 Février 2017, sans demander de réunion et attendant « avec intérêt » le nouveau projet présenté par la commune. L'État ayant critiqué le premier projet de PLU du fait de sa non-conformité au Scot, il était important et plus logique par conséquent de se rapprocher du Pays de Gâtine pour lever cette difficulté, puisque la responsabilité du SCOT incombe au seul Pays de Gâtine.

La commune n'a jamais négligé la concertation avec l'État, comme en témoignent les nombreuses réunions tenues durant l'hiver 2016 avec les agents de la DDT. Suite à l'avis négatif du Préfet émis le 14 Juin 2017, la commune a souhaité qu'une réunion de concertation soit organisée à nouveau pour comprendre la position de la DDT et rapprocher les points de vue. La réunion, prévue initialement pour le 3 Août, a été dans un premier temps annulée à la demande de la DDT, puis rétablie au 25 Août à la demande expresse de la commune. La volonté de concertation est donc clairement établie pour ce qui est de la commune.

Ceci étant, la concertation nécessaire avec la DDT n'implique pas, ipso facto, que la commune doive se rendre à tous les arguments de la DDT. Si cela était le cas, la rédaction

des PLU serait tout simplement à la charge de l'État. Ce n'est toujours pas la volonté du législateur.

S'agissant des hameaux concernés par les projets de constructions neuves, hormis 3 parcelles situées à la Boulinière et Coussay, les terrains affichés au projet ne paraissent pas pertinemment localisés car situés en extension de bâti ou en position linéaire le long des axes routiers. Il convient de réétudier votre position sur ce point qui est source de fragilité juridique.

Réponse: D'une manière générale, la DDT critique le parti pris par la commune qui consiste à prévoir une croissance équilibrée, partagée entre le bourg et les 5 hameaux les plus importants.

Le PADD pose un principe de répartition de la croissance entre le bourg et les hameaux ; ce qui est logique dans la mesure où actuellement 60% des habitants de la commune vivent dans les hameaux. Le bourg ne dispose d'aucun service (commerce, activité ou service public) lui conférant un avantage essentiel permettant des économies externes; les hameaux de leur côté bénéficient exactement des mêmes services que le bourg (ramassage des OM, eau, électricité, parfois éclairage public, arrêts des bus scolaires). Lors des réunions préparatoires avec la DT dans l'hiver 2016, il avait été convenu qu'un développement des hameaux comptant actuellement plus de 10 logements pouvait être admis.

C'est ce qui a été fait, cinq hameaux répondant à ce critère sur les 12 ayant été retenus à ce titre. Ce développement des hameaux ne génère aucun surcoût en terme de service public (eau, électricité, trajet de ramassage des ordures ménagères ou circuit des cars de ramassage scolaire, etc). L'analyse spatiale montre en outre que le maintien des hameaux est un gage de pérennité de la trame paysagée et bocagère. La disparition des hameaux entraîne ipso facto la disparition de la trame bocagère (cf. hameau de la Rénolière). L'extension des hameaux se fait essentiellement en maintenant la porosité entre le milieu agricole- habitat souhaitée par le SCOT (*dans sa prescription P 9, qui tend à « favoriser la mixité agriculture-habitat »*). Elle ne touche que des espaces non éligibles à la PAC et donc très fragiles économiquement. Les dispositions de l'article 151-13 ne peuvent s'y appliquer puisque ces hameaux sont classés actuellement en zone U et ne constituent pas des zones naturelles, agricoles ou encore moins forestières. En outre, les réponses ministérielles largement reprises précisent bien qu'il n'existe pas de directive nationale en la matière, et que seul le contexte local est applicable (JO Sénat du 16/02/2012 page 418).

D'une manière plus ponctuelle quant au choix d'urbanisation dans les hameaux, l'on peut apporter les éléments de réponse suivants.

Le périmètre bâti des différents hameaux est relativement large. La carte communale de 2006 a classé tous les hameaux de la commune en zone U. Elle permet notamment pour le hameau des Touches une urbanisation tout le long de la route des Touches, sur près de 800 mètres.

Le projet de PLU prévoit des extensions très mesurées de l'urbanisation des hameaux, et à chaque fois, **à l'intérieur d'un périmètre bâti**. A la Boucherie, par exemple, la seule extension possible se situe en fait entre deux constructions (parcelles C 241 et C 482) ; à la Groie la seule parcelle constructible (B 720) est située entre les bâtiments des parcelles B 543 et B 685. Le seul cas où le projet d'extension urbaine se situe en dehors du périmètre bâti est situé à la Boulinière. Mais l'extension souhaitée et souhaitable de la ferme agro touristique de ce hameau ne peut s'effectuer qu'au-delà de ces limites « urbaines » tout simplement parce que les autres terrains ne sont pas propriété de cet exploitant agricole et ne peuvent l'être. L'extension envisagée porte sur un espace utilisé en tant que parking, et sur un autre secteur composé d'annexes agricoles bâties.

L'une des dispositions du SDAGE prévoit que les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. Le pays de Gâtine attire également votre attention sur ce sujet.

Par conséquent il serait intéressant de préciser les améliorations que vous comptez apporter aux informations contenues dans le règlement du PLU et notamment page 42 :

Réponse :

Pour ce qui concerne les zones humides, le projet a recopié strictement la totalité du zonage approuvé des 65 ha tel que délibéré par le Conseil Municipal (délibération 10/15 du 21 Mars 2015) et ces zones humides ont été classées en totalité en zone Ni. Il n'y a pas d'objection à y interdire toute construction, le règlement sera renforcé en ce sens. Toute construction, y compris sur pilotis sera prohibée.

Le projet de zonage d'assainissement collectif ne semble pas en harmonie avec les zones destinées à l'urbanisation ni avec l'orientation du SCOT.

Pouvez-vous définir le projet en cours de réalisation cette année et les extensions éventuellement envisagées à l'avenir :

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler que la compétence assainissement n'est pas communale ; elle est exercée par la communauté de communes Parthenay Gâtine, qui l'a déléguée au Syndicat des Eaux de Gâtine (SMEG)

Pour ce qui concerne le zonage assainissement, l'enquête publique révisant le plan de zonage approuvé de 2002 a fait l'objet durant l'été 2017 d'une enquête publique, à l'initiative du SMEG, et le projet de PLU délibéré en mars 2017 ne pouvait que reprendre le document de 2002 en vigueur et non celui qui a été validé à la fin de l'année 2017. Le projet définitif de PLU reprendra le zonage arrêté en 2017, mais qui est globalement très proche de celui de 2002. Ceci étant, l'assainissement collectif est en cours de réalisation dans le bourg

par le SMEG dont le projet a été agréé par la DT et l'agence de l'eau.

Le zonage adopté par le SMEG, pour des raisons économiques, ne couvre pas la totalité du bourg, et naturellement pas les extensions prévues par le PLU. Il est toutefois probable que justement ces extensions urbaines (notamment rue de la mairie qui n'est pas actuellement couverte) rendront ces extensions rentables puisque l'on passera alors de 2 logements raccordables à 6 ou 7.

Les dispositions réglementaires sont extrêmement simples. En cas d'existence d'assainissement collectif, il y a une obligation de raccordement des eaux usées exclusivement. En l'absence d'assainissement collectif, obligation de réaliser un dispositif individuel de traitement conforme à la réglementation.

Quant à la non-conformité de certaines installations évoquée par la DDT, elle ne ressort pas des documents d'urbanisme, mais du pouvoir de police du maire.

Clarifier certains points sur la protection des haies, notamment sur l'emprise et privilégier la référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce dernier évoquant les motifs d'ordre écologique :

Réponse :

L'application de l'article L.151.23 de préférence à l'article L.151.19 ne constitue pas un problème, les conséquences étant identiques. Elle introduira seulement une distinction avec les autres éléments à protéger (lavoir, four à pain, etc). Il sera précisé que cette protection s'étendra sur les deux rives des chemins.

Sur la compatibilité du projet de PLU avec les documents d'ordre supérieur et notamment avec le SDAGE Loire Bretagne et le SRCE Poitou-Charentes, il vous est demandé de fournir des précisions sur les objectifs du PLU en relation avec les deux schémas.

Réponse :

Quant à la compatibilité avec le **SDAGE**, le SAGE Clain nous a apporté les éléments suivants par mail du 29 Août 2017 ; (Voir échange de mail du SAGE)

Le SAGE Clain est en cours de rédaction et sa première version va prochainement être discutée par la Commission Locale de l'Eau.

Avant cela, cette version a fait l'objet d'une relecture croisée avec les documents d'urbanisme existants et notamment le SCOT du Pays de Gâtine. Il n'apparaît pas pour l'heure d'incompatibilité entre ce SCOT et le SAGE. Il convient à votre PLU en cours d'élaboration d'être compatible au SCOT du Pays de Gâtine. Ainsi, par principe de transitivité, le PLU de St Germier sera compatible avec le SAGE Clain.

Le projet de PLU est donc compatible avec le SDAGE et ceci sera rappelé dans le rapport de présentation.

Pour ce qui concerne la compatibilité du PLU avec les documents d'ordre supérieur, pour ce qui concerne le **SCRE**, il convient tout d'abord de rappeler les dispositions prévues en la matière par le SCRE :

Le SRCE définit la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale. Il assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Il est élaboré au 1/100 000ème tandis que les documents d'urbanisme décrivent le territoire à des échelles plus fines allant du parcellaire au 1/25 000ème. Chaque échelle de travail répond aux enjeux écologiques propres de son territoire tout en intégrant les enjeux de niveau supérieur. L'échelle intercommunale des SCOT est la plus adaptée pour identifier et caractériser les continuités écologiques. Maillon intermédiaire entre le SRCE et le PLU, ils offrent une vision globale permettant d'appréhender les grands enjeux de continuité écologique du territoire considéré et apportent une précision suffisante pour localiser finement ses éléments constitutifs.

SCRE volet D page 22

La compatibilité avec le SCRE est évidente puisque le Pays de Gâtine a donné un avis favorable et que le projet de PLU est conforme au SCOT. Ceci sera rappelé dans le rapport de présentation.

Sur le règlement et ses annexes : Vous demande d'apporter des clarifications et d'indiquer les rectifications que vous comptez apporter au document de départ.

Réponse :

Eaux Pluviales : la remarque sera reprise

Annexes en secteur Ah : la limitation à 30 m² ne peut être admise à Saint Germier, s'agissant soit de garages à deux véhicules, soit de remises pour matériel agricole impliquant tracteurs, outils etc. La limitation préconisée ne ressort d'aucun texte réglementaire, mais plutôt de pratiques qui ne sont pas justifiées localement.

La possibilité de réaliser des bâtiments agricoles en zone Ah ou U découle en fait du caractère péri urbain, péri rural de ces espaces où une économie vivrière (petit troupeau d'ovins ou d'équins, voire poulaillers) génère des besoins en bâtiments annexes pour stockage, de matériel ou abris pour animaux -boxes, poulaillers, petite étable. La distinction entre espace urbain et espace rural, issue des conceptions de la charte d'Athènes, n'a guère de sens dans une commune de 230 habitants.

Légendes, graphismes : les remarques pertinentes de la DT seront prises en compte, tout comme l'arrêté préfectoral du 6 février 2015 sur le bruit sera annexé.

Sur l'opinion de Mr et Mme André BLONDEAU (Cf. registre- n° 2) demeurant au n° 9 à Coussay commune de St Germier :

Leur réclamation porte sur la parcelle 43 dans le hameau de Coussay qui est en Aj et qu'ils souhaitent voir requalifier en Ah à la place de la parcelle 720 du lieu-dit La Rémigère.

Il me semble que la parcelle 43 correspond à la définition de la dent creuse et par conséquent devrait être requalifiée en Ah.

La parcelle 720 de La Rémigère devrait être requalifiée en AJ car d'une part elle ne réunit pas les conditions pour être qualifiée de dent creuse et d'autre part elle constitue une saillie dans cette zone.

La position de M. et Mme BLONDEAU n'est pas exactement celle qu'ils ont exprimée à de nombreuses reprises lors des réunions de concertation. La parcelle 43 est actuellement utilisée par M. Blondeau comme pré pour son petit troupeau de brebis et constitue de ce fait un grand pré qui permet d'alterner à Coussay urbain et rural. Le classement en Aj correspond à la fois à leur souhait et à celui de la commune.

A la Groie au contraire, la parcelle B 720 se situe à l'entrée du bourg, au croisement d'une voie intérieure avec la voie communale qui mène à Soudan. Son urbanisation rythmerait le paysage en alternance avec l'autre parcelle construite en B 543. C'est aussi le souhait de M. et Mme Blondeau.

Sur l'opinion de Mr Alain MATHOUX domicilié 5 rue de l'église à St Germier (Cf. registre- n°7) :

Sa réclamation porte sur la parcelle n°3 sur laquelle il a déposé un permis de construire en septembre de cette année. Il souhaite conserver les contours de sa parcelle en U. En échange, il accepte que la parcelle voisine n°2 soit rognée sur la parcelle tout en lui laissant un accès jusqu'à la route.

Il me semble judicieux de donner satisfaction à cette demande.

Réponse :

La demande de permis de construire a été déposée en mairie le 25/9/2017 et il est très probable que cette demande, conforme à la carte communale sera acceptée, probablement avant l'adoption définitive du PLU.

Cette modification très légère du périmètre de la Zone U, qui est en fait sans incidence, pourra être admise.

Sur la base de l'avis de la Direction Départementale des Territoires, il me semblerait intéressant de présenter un nouveau découpage de zones et notamment dans certains hameaux, tels que ceux de « Les Touches Ouest ». Par exemple les parcelles 142 et 168 pourraient être retirées de la zone Ah. La parcelle 101 présente elle un intérêt pour être conservée dans la zone Ah ?

Sur les « Touches Est », la parcelle 109 pourrait se voir appliquer le même traitement.

Réponse :

Il convient tout d'abord de rappeler que toutes ces parcelles sont aujourd'hui constructibles au titre de la carte communale de 2006. Ensuite, un certificat de type opérationnel B a été accordé le 9 Mars 2017 sous le n° 79256 16 P 011 pour un gîte de 100 m² sur les parcelles 142 et 166. La zone constructible peut être éventuellement raccourcie sur sa partie Est, de manière à laisser un espace vert en sortie du premier hameau.

La parcelle 109 n'est constructible que sur une partie. Il peut être envisagé de laisser seulement constructible la parcelle 111.

D'autre part, le bourg pourrait bénéficier d'une zone U légèrement plus importante à la condition que ces terrains soient reliés au plan d'assainissement collectif dont les travaux débutent avant la fin de l'année 2017.

Réponse :

Le zonage assainissement ne couvre pas la totalité de la zone U, pour des raisons d'économie décrites plus haut. La densification dans le bourg souhaitée par la DDT peut se concevoir en :

- prenant en compte les parcelles AA 100 et 102 qui représentent une surface de 568 m² et qui sont constructibles
- en revoyant l'organisation de l'espace dans l'extension de la rue de la mairie. La commune n'a plus besoin de l'emplacement réservé prévu pour des services techniques, puisque la commune a acquis dans le bourg un bâtiment destiné à cet usage. En conséquence, cette parcelle de 950 m² pourrait être urbanisable et classée en U. De même, l'emplacement réservé n°1 pourrait être légèrement réduit à 1000 m². Ceci permettrait de créer deux parcelles d'environ 1700 m² chacune séparée par un jardin pour rythmer habitat et ruralité

Ceci permettrait d'accroître l'urbanisation du bourg de 3 unités

Dans le hameau de « La Boulinière », la parcelle 57 intégrée dans la zone Ah, présente l'avantage de favoriser le développement de l'activité d'agrotourisme déjà implantée.

Réponse :

C'est exactement la proposition faite. Utilisée actuellement comme parking, elle permettrait l'extension de l'activité d'agro tourisme riveraine.

Observations de Patrick THIESSE et Marine LAGARDE, qui souhaitent la création d'une place, sur la rue de l'Église, en liaison avec le four à pain.

Cette suggestion parait intéressante, compte tenu notamment de la vétusté de l'immeuble inhabité situé rue de l'église. Un emplacement réservé pour réaliser une place cœur de village et du stationnement peut très bien être envisagé.

Questionnement remis au maître d'ouvrage en main propre à la mairie de Saint Germer le samedi 23 septembre 2017, procès-verbal accompagné des copies des avis du public.

Le commissaire enquêteur :

Mr Jean-François LHERMITTE

Questionnement agrémenté des réponses du maitre d'ouvrage remis le 30 septembre 2017 au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur :

Mr Jean-François LHERMITTE.