

Procès-verbal du conseil municipal du 21 février 2025 à 20h à Saint-Germier (79340)

L'an deux mille vingt-cinq, le 21 février à vingt heures les membres du conseil municipal se sont réunis, pour donner suite à la convocation du maire du 15 février 2025, conformément aux articles L 2122-7 et L 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :
MM — Hubert PAILLAT – Jean-Marie PARNAUDEAU –, M. Romain BOUJU

Mmes Yvette BRENET - Annie BLAZART, Maryline BERTRAND-BAHEUX

Absents excusés : Jean-François LHERMITTE – Laurent COUTHOUIS

En raison de l'empêchement du Maire, la séance a été présidée par la première adjointe, Maryline BERTRAND-BAHEUX

Le PV du conseil municipal du 14 février 2025 a été approuvé.

Romain Bouju a été désigné comme secrétaire de séance.

06/25 PLUI CCPG, avis du conseil municipal

Lors du conseil municipal du 10 Janvier, les élus ont fait un certain nombre de remarques qui se sont traduites par une lettre adressée au Président de Communauté de communes de Parthenay Gâtine

Samedi 13 janvier 2025

Monsieur le Président,

Le conseil de ST Germier a examiné le projet de PLUI lors de sa réunion du 10 Janvier, Nous avons pu bénéficier :

- D'une part, de plans à une échelle lisible et compréhensible, permettant un examen détaillé nettement plus éclairant que les images sur écran d'ordinateur qui nous étaient fournies jusqu'à présent*
- De la présence de Vincent TOUCHARD, que nous tenons à remercier pour sa compréhension et son empathie*

Pour ce qui concerne le projet de PLUI qui a donc été découvert à cette occasion, il convient de rappeler quelques points concernant notre village :

- St Germier est actuellement le village de la CCPG dont la croissance urbaine est la plus forte, passant de 210 habitants en 2010 à 260 actuellement, soit plus de 2%/an.*
- En 2017, ST Germier s'est doté d'un PLU, résultat d'une très longue concertation, accompagnée par une forte participation, notamment lors de l'enquête publique. Ce PLU avait notamment consacré un parti*

d'aménagement original, à savoir un partage de la croissance urbaine, certes très limitée, entre le bourg et les principaux hameaux de la commune.

Lors de la préparation du PLUI, j'avais insisté sur la nécessité d'une part, de s'appuyer sur ce PLU, et d'autre part, d'assurer l'extension du bourg sur un espace d'un hectare classé en en 2Au du PLU, espace qu'il fallait désormais classer en U, en supprimant par ailleurs l'extension urbaine d'une surface équivalente prévue au Plu en face de la mairie.

Or, le projet de PLUI arrêté, ne respecte aucune de ces demandes :

- *La zone 2Au du Plu n'est pas modifiée et reste classée en 2Au,*

Or, dans les faits, l'agriculteur qui occupait ce terrain a résilié le bail, et la commune travaille avec le CAUE et la DDT, sur cet espace qualifié de friche agricole, le fonds friche étant disposé à prendre en charge le désamiantage et la démolition des bâtiments agricoles obsolètes. Quant aux propriétaires, ils sont entrés en discussion avec la commune pour lui céder le foncier. Cet espace présente toutes les caractéristiques d'une extension urbaine dans le bourg, par comblement d'une friche et d'une dent creuse, sur un espace disposant de tous les aménagements nécessaires, y compris l'assainissement collectif. Son classement en zone U nous semble impératif.

- *Le principe d'un développement partagé entre le bourg et les hameaux ne semble pas avoir été retenu, alors même qu'il recueille le consensus local. Ce principe d'aménagement semble pourtant cohérent avec les principes du PLUI, puisqu'il s'applique à des entités regroupant à chaque fois, plus de 10 habitations et qu'il s'agit, dans ces six hameaux, d'y combler quelques dents creuses, sur des terrains dépourvus de tout intérêt agricole. D'ailleurs, sur les espaces qui avaient été identifiées au PLU de ST Germier, les riverains et propriétaires ont entamé des projets. Dans ces hameaux, deux permis ont été déjà délivrés et une 3^e demande de permis va être instruite. 5 certificats d'urbanisme opérationnels ont été signés, 2 sont en cours d'instruction. Ces projets et réalisation ns concernent tous les logements destinés à la location, portés par des investisseurs locaux. Il paraît donc souhaitable de poursuivre dans cette voie qui favorise le locatif qui est indispensable à notre territoire*
- *Enfin, dans l'espace large autour du parc de l'étang, le PLU avait prévu un classement en un secteur dénommé UI, avec un double objectif*
 - *Permettre la création éventuelle d'un équipement touristique, de type restaurant*
 - *Permettre l'exercice du droit de préemption, nécessaire pour s'assurer d'un aménagement cohérent de cet espace adjacent au coeur de bourg.*
- *Il conviendrait que le Plui reprenne ce double objectif*

Ces premières observations, ne reflètent pas l'opinion de l' totalité de notre communauté, qui va découvrir le projet de Plui dont les plans sont aujourd'hui accessibles, car affichés en mairie. Le conflit entre zone naturelle et zone agricole va naturellement resurgir.

Nos observations et modifications proposées maintiennent globalement les perspectives de construction autour d'une quinzaine de logements, ce qui semble cohérent avec les objectifs du PLUI, même s'ils sont particulièrement modestes, eu égard à la forte demande en logement locatif.

Le conseil municipal est aujourd'hui enclin à apposer un avis défavorable à ce projet qui ne reprend pas nos objectifs locaux, pourtant totalement cohérents avec ceux du PLUI.

Cet avis évoluera forcément, en fonction de la prise en compte par la CCPG de notre avis. Le vice président Didier VOY a constamment affirmé que le PLUI était le projet des élus et des maires et pas celui des techniciens. Je ne doute donc pas que notre avis soit largement repris.

En souhaitant le maintien du dialogue entre la CCPG et la commune, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments distingués.

Suite à cette lettre, deux rencontres avec le service urbanisme de la CCPG se sont déroulées et finalement, la réponse suivante nous a été adressée, acceptant une partie de nos demandes

En sus des éléments précédemment avancés, et dans le respect du PLU communal et du traitement équitable de l'ensemble des communes de la CCPG, la nouvelle proposition articule les temporalités de la validité des droits à construire et une nouvelle lecture du « partage de la croissance urbaine (...) entre le bourg et les principaux hameaux » :

- *Sur le bourg :*
 - o *Le zonage du parc de l'étang « Naturel Loisirs » en UE « Equipements », permettant de bénéficier du droit de préemption et de nombreux développements. La rédaction du règlement écrit devra évoluer afin de permettre cependant l'implantation d'une activité de restauration. Un temps de travail pourra être mis en place sur ce point précis.*
 - o *La volonté communale de prioriser le développement de son centre-bourg sur le secteur 2AU correspond tout à fait au projet intercommunal. Cette demande est aussi très cohérente par rapport à la politique communale de requalification de la halle et ses espaces publics. Ainsi, il est proposé d'inscrire au PLUi environ 0,7 ha en 1AU et de retravailler en conséquence l'orientation d'aménagement et de programmation qui devra prévoir à minima la réalisation de **7 logements**. Cette proposition s'inscrit dans la logique de reconquête d'une friche, et de préservation des terres agricoles cultivées sur environ 1900 m² aujourd'hui inclus dans la zone 2AU du PLU communal. Cette nouvelle proposition est à compenser par la bascule en A de la zone d'extension de plus de 7400 m² en direction du cimetière.*
- *Dans les hameaux :*
 - o *Coussay : conservation du village en zone U avec ajout de la parcelle ZK71 (CU réalisable et valide jusqu'au 21/07/2027). Ce hameau a connu un développement urbain récent et qui s'inscrit qualitativement dans son site. Le PLUi entend accompagner cette dynamique. **(Potentiel d'au moins 4 nouveaux logements dans la zone U)***
 - o *Les Touches : constitué d'un hameau historique à l'est et d'une urbanisation diffuse, linéaire et peu qualitative à l'ouest issus de l'ancienne carte communale. Le PLUi propose d'acter le*

*caractère urbain du secteur, d'en accompagner l'évolution via son classement en zone U, et de reprendre les espaces de respiration tels que délimités dans le PLU communal ; (**Potentiel d'au moins 5 nouveaux logements dans la zone U**)*

- o La Boulinière : petit hameau très qualitatif, encore préservé d'une urbanisation récente, et avec un patrimoine arboré indiscutable, il se démarque par une desserte routière très contrainte et peu propice à l'accueil de nouvelles constructions. Son reclassement en zone A apparaît plus pertinent et permettra tout de même de nombreuses possibilités d'annexes/ extensions aux investisseurs de la propriété convertie en logements étudiants.*
- o La Boucherie et Groie ne constituent pas des villages au sens du PLUi. Les droits à construire du PLU communal sur La Boucherie génère une urbanisation diffuse contraire au PLUi. Quant à Groie, de nouveaux développements amèneraient, en plus d'une urbanisation diffuse, une remise en cause certaine de la qualité de cadre de vie de ses habitants.*

Cette nouvelle proposition, devra faire l'objet d'une étude de l'évaluateur environnementale, de l'AURA, et de l'AMO juridique.

Vu l'accord du président de la CCPG sur les propositions de modifications apportées par M. Touchard et l'engagement de les réintégrer dans le document définitif qui sera soumis au vote du conseil communautaire à l'issue de l'enquête publique :

Le conseil municipal émet un avis favorable au projet de PLUi, en souhaitant toutefois, qu'à l'issue de l'enquête publique, l'intégralité des demandes du 13 Janvier puissent être également prises en compte, dans la mesure où elles sont cohérentes avec l'ensemble du projet de la CCPG, car les différents hameaux objet du débat sont tous d'une taille supérieure à 10 logements et que les projets des investisseurs locaux qui y sont attachés sont largement conformes au PLH de la CCPG.

Par ailleurs, le conseil municipal approuve et soutient les remarques rectificatives de MM. ECALLE, ALLARD, DAVID et SIMON-BOUHET, agriculteurs, en rappelant qu'il est nécessaire que le périmètre des zones naturelles soit strictement circonscrit aux zones humides, ZNIEFF, Natura 2000 (etc) sans tenir compte des contraintes administratives du cadastre.

La séance est levée à 20h15