Annexe technique à l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLUi Vienne et Gartempe arrêté le 31/08/2023

Nota : Dans l'ensemble du présent document, le rapport de présentation sera abrégé « RP » afin d'alléger la rédaction.

A / Analyse du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le projet de PLUi est établi sur une durée de 15 ans, sur la période 2024-2038. Il s'articule autour de 3 grandes orientations, déclinées dans le PADD :

1. aménager en préservant le cadre de vie paysager et rural
2. redynamiser le territoire et valoriser ses richesses
3. vivre et accueillir de manière durable en Vienne et Gartempe

1 - Les hypothèses de développement démographique

Le projet démographique du territoire de Vienne et Gartempe est directement issu des éléments développés par le SCOT Sud Vienne. Le projet de PLUi n'opère pas d'analyse propre sur cette thématique lui permettant d'asseoir son besoin en logement. Or, il faut rappeler que le scénario « *maintien des moins de 20 ans* » retenu par le SCOT prévoit une augmentation de la population alors que les données INSEE concernant le territoire de Vienne et Gartempe montrent une tendance à la baisse. Cette hypothèse de développement relève donc plus d'une orientation politique tablant sur un renouveau du dynamisme démographique qu'une donnée statistiquement documentée.

2 - Le besoin en logement

a - Le besoin en logements et la traduction dans le projet de PLUi

Pour répondre à l'objectif démographique, le PADD affiche la nécessité de produire environ 3 000 logements sur la période 2024-2038.

Afin de répondre à ce besoin, le PLUi prévoit la production 3016 logements, répartis comme suit :

- 1636 logements produits en densification de l'enveloppe urbaine
- 330 logements par reprise de vacance
- 121 logements en mutation
- 125 logements en changement de destination (soit 10 % des 1251 bâtiments identifiés)
- 804 logements en extension

Le projet de PLUi prévoit également une répartition territoriale de cette production de logements en fonction du niveau d'armature territoriale. La répartition territoriale issue de la déclinaison réglementaire (zones AU + densification) est cohérente avec la répartition prévue au PADD ; elle est également compatible avec l'objectif du SCOT.

b - La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

Depuis le précédent arrêt projet de 2019, le dossier de PLUi s'est étoffé avec une analyse plus précise de la vacance ainsi qu'une étude approfondie des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, dont la qualité est à saluer. Pour une intégration complète de l'ensemble de ces thématiques, il conviendra de prendre en compte les points de vigilance suivants.

Analyse de la vacance :

Une analyse détaillée de la vacance a été menée et ses conclusions sont reprises dans le RP – tome 1 – diagnostic ; cette étude aboutit à identifier 440 logements vacants comme présentant un potentiel de remobilisation de « bon » à « très bon ». Toutefois, le projet de PLUi ne prévoit la remobilisation que de 330 logements vacants, sans justifier que l'objectif soit plus faible que le volume révélé par le diagnostic. La reprise de ces 330 logements vacants reste toutefois satisfaisante et correspond exactement à l'objectif affiché par le SCOT Sud Vienne pour Vienne et Gartempe. Rien n'empêchait toutefois le projet de PLUi d'aller au-delà de cet objectif.

Étude de densification :

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé l'importance de l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis, en modifiant l'article L.151-5 CU :

« *Il [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers* ***que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés***. *Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Désormais, cette étude constitue le cœur de la justification pour l'ouverture de zones à urbaniser en extension. Elle doit donc être la plus précise et la plus complète possible, en identifiant toutes les parcelles libres et en justifiant, pour chaque parcelle non retenue pour réaliser des opérations en densification, les raisons ayant motivé ce choix.

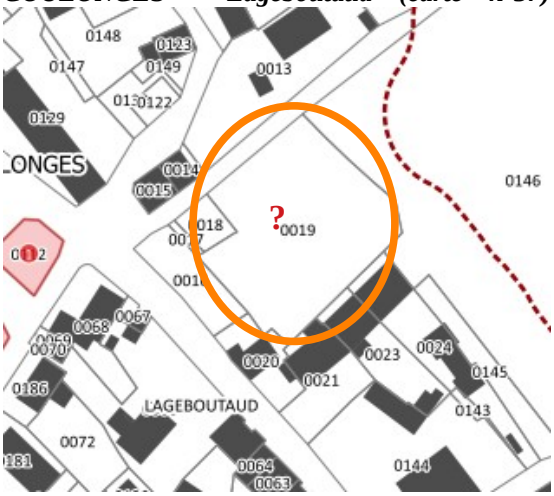
Le SCOT Sud Vienne fixe un objectif de densification qui doit représenter *a minima* 32 % du volume de logements qui doivent être produits en densification de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLUi fournit une analyse détaillée de densification. Un atlas cartographique complet définit clairement, pour chaque enveloppe urbaine, les parcelles mobilisables ou non mobilisables ; pour les parcelles non mobilisables, un code numéroté vient fournir une justification au fait que la parcelle ne soit pas mobilisable. Si cette étude de densification est globalement complète et suffisamment détaillée pour permettre de justifier de l'ouverture de zones AU conformément aux attendus de l'article L.151-5 CU, elle appelle néanmoins quelques remarques méthodologiques.

Tout d'abord, il convient de s'assurer que tous les espaces de l'enveloppe urbaine apparaissant comme libres sur le fond cadastral ont bien fait l'objet d'une analyse ; l'étude est à compléter si nécessaire. Par exemple :

ADRIERS - Chez Le Pont (carte n°1)

COULONGES - Lageboutaud (carte n°37)



De plus, certains espaces sont identifiés en densification alors qu'ils se situent en dehors des enveloppes urbaines définies. Ces espaces sont pourtant pour la plupart zonés en U dans le plan de zonage. Il semble donc y avoir une incohérence entre la délimitation des enveloppes urbaines de l'étude de densification et le règlement graphique.

Enfin, il convient de veiller à la cohérence entre l'étude de densification et le règlement graphique. En effet, certaines parcelles retenues pour de la densification sont zonées en N dans le règlement graphique (par exemple La Coulonnière à Valdivienne). Il convient donc de vérifier et mettre en cohérence ce point.

Au final, il est prévu la production de 1636 logements en densification sur une surface de 149 ha, comprenant la mobilisation de certains jardins, ce qui correspond à environ 54 % de la production totale de logements. En ajoutant les 121 logements produits en mutation de l'espace bâti, 1757 logements nouveaux seront produits au sein de l'enveloppe urbaine, soit 58 % de la production totale de logements, ce qui est largement supérieur à l'objectif du SCOT Sud Vienne.

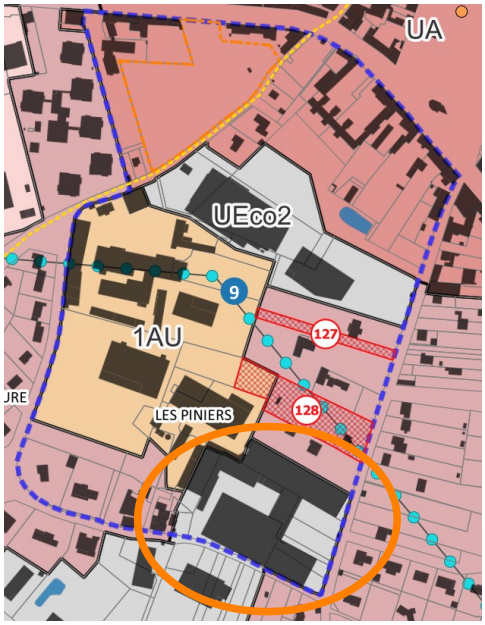
Le projet de PLUi de 2023 est donc non seulement beaucoup plus vertueux en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine pour la production de logements que le projet de PLUi de 2019, mais également beaucoup plus ambitieux que le SCOT sur ce point.

Espaces en mutation :

Deux OAP comprennent des secteurs en mutation :

- OAP centre de Lussac qui inclut 99 logements en mutation
- OAP Valdivienne qui inclut 22 logements en mutation sur le site de l'ancienne coopérative agricole

Une incohérence est relevée entre l'OAP de Lussac les Châteaux (qui prévoit uniquement de l'habitat sur tout le sud du secteur) et le zonage Uéco1 au sud du secteur. Ce point sera à rectifier.



Par ailleurs, sur ce secteur, il convient de noter qu'une convention Fonds Friches est en vigueur sur l'espace Duvivier (60 LLS prévus, répartis sur différents emplacements de la zone dans une logique de mixité sociale). Environ 40 logements seront donc à prévoir sur le reste de la zone pour atteindre les 99 logements au total. Ceci respecte la densité prévue au SCOT et dans le PADD de 20 logements par hectare.
Compte tenu de la maturité du projet Fonds Friches, une réflexion au titre de la cohérence de l'opération d'ensemble serait à envisager pour nourrir l'OAP, au-delà des simples densités, pour permettre de garantir la bonne réalisation du projet. La préservation du parc de la Biche pourrait être plus affirmée (dans l'OAP voire via une protection L.151-19 ou 23 CU) ; la préservation du mur de clôture en pierres le long de la RN (préservation intégrée au projet et prévue dans le règlement graphique via une protection L151-19 CU du muret) pourrait être intégrée à l'OAP.

3 - Le besoin en surfaces dédiées aux activités économiques

Le PADD prévoit 33 ha de foncier nouveau à vocation économique, qui viennent compléter les 19 ha de foncier disponibles dans les ZAE existantes.

a - Densification urbaine

Le territoire de Vienne et Gartempe comprend 16 ZAE à compétence intercommunale sur le territoire pour une superficie totale d'environ 232 ha nets, ainsi que plusieurs autres sites économiques éparpillés sur le territoire.

Une étude des disponibilités foncières des ZAE (issue des travaux du SCOT et commune aux deux EPCI relevant de son territoire) est intégrée au RP, sous forme cartographique permettant d'identifier à la fois le foncier disponible et les locaux vacants. Un tableau récapitule les éléments pour chacune des 16 ZAE, ce qui donne au total :

- environ 21 ha de foncier disponible au total dont environ 12 ha à vocation industrielle
- environ 3 ha de locaux vacants au total

b - Définition des secteurs dédiés à l'activité économique

Concernant les activités économiques, le projet de PLUi retient « *une stratégie d'implantation cohérente avec les orientations du SCOT* ». Le PADD retient explicitement le projet de création de ZAE la Grand Route à Lussac les Châteaux comme « *future zone vitrine du territoire* ». Il prévoit également « *d'anticiper les besoins fonciers dans le cas de projets de développement exceptionnels en prenant soin de les accueillir dans le respect de l'identité du territoire* ».

Afin de répondre aux objectifs du PADD, le projet de PLUi prévoit donc la création de 27,8 ha de secteurs AUEco en extension, répartis sur 3 ZAE, et phasés dans le temps :

- création ZAE La Grand Route à Lussac les Châteaux, pour une surface immédiatement mobilisable de 9,6 ha en 1AUEco à laquelle s'ajoutent 6,4 ha à long terme en 2AUEco, soit 16 ha au total
- extension ZAE Valdivienne à hauteur de 1,3 ha de 1AU Eco
- extension ZAE Pierre Pagenaud à Montmorillonà hauteur de 10,5 ha à long terme en 2AUEco

Le PLUi prévoit également 5,86 ha d'extension pour des projets plus ponctuels d'extension d'activités existantes ou de création ou délocalisation d'activités. Ces projets sont listés à la page 147 du RP – tome 3 – Justifications et sont situés en zone Ueco ou Aeco.

Le projet de PLUI prévoit donc au total 33,7 ha d'extension pour le volet économique

Compatibilité avec le SCOT Sud Vienne :

Le SCOT Sud Vienne fixe des objectifs de surfaces à vocation économique, portant à la fois sur les surfaces en densification et les surfaces en extension. Une fois les objectifs du SCOT rapportés à l'échelle de temps de la mise en œuvre du projet de PLUi, et à chacun des deux EPCI, on note une compatibilité générale du projet de PLUi avec les objectifs du SCOT, avec une **consommation d'espace globale du projet de PLUi, (de 54,77 ha en incluant l'ensemble des espaces) plus faible, et donc plus vertueuse, que les objectifs du SCOT.** Les surfaces attribuées à la ZAE de niveau 2 à Montmorillon et les établissements situés hors ZAE s'écartent légèrement, à la hausse, des objectifs du SCOT, ne remettant pas en cause les équilibres globaux. Le rapport entre surfaces en extension et densification est également satisfaisant (50 % des surfaces économiques en extension dans le projet de PLUi, plus restrictif qu'objectif global commun aux deux ECPI, fixé par le SCOT, à 54%).

4 - Le besoin en surfaces dédiées aux équipements publics et équipements touristiques

Volet équipement :

Le PADD prévoit notamment d' *« anticiper le besoin en équipements »* et d' *« améliorer la gestion des services du quotidien »*. Le projet d'extension de l'Eco-Pôle de Sillars et le centre d'enfouissement des déchets du Vigeant sont explicitement cités dans le PADD.

Pour répondre à ces objectifs, le projet de PLUi prévoit :

- 1 sous secteur Acet3 pour délimiter le périmètre du site d'enfouissement des déchets du Vigeant, ainsi que 2 STECAL Acet1 et 2 pour la création/extensions de bâtiments sur ce même site
- 3 STECAL Neq pour les aires d'accueil des gens du voyage à Pressac, Lussac et Montmorillon

Voir sur ces points le chapitre dédié à l'analyse des STECAL.

Le projet de PLUi prévoit également la création ou l'extension de 7 projets d'équipements situés en zone U, UA ou Ueq pour une consommation d'espace totale de 6,96 ha (projets listés pages 147/148 du RP – tome 3 - Justifications)

Deux de ces projets sont d'une ampleur plus importante que les autres. Il s'agit du projet d'extension de l'écopôle de Sillars (3,17 ha d'extension zonés Ueq) et du projet situé sur le site de l'île aux serpents à La Trimouille (1,79 ha d'extension zonés Ueq).

Sillars - éco-pôle (site existant + extension)

La Trimouille - site Ile aux serpents

Au vu de la consommation d'espace engendrée, ces projets mériteraient d'être plus justifiés et détaillés dans le dossier de PLUi. Voir sur ces secteurs le chapitre biodiversité.

Compatibilité avec le SCOT :
Le SCOT ne prévoit pas d'objectif spécifique équipements sur la consommation d'espace ; les équipements sont comptabilisés dans l'objectif de consommation prévu pour le logement. Voir le chapitre dédié à la gestion économe de l'espace ci-après.

Volet touristique :
Le PADD prévoit de *« développer une économie touristique basée sur les richesses du territoire »*, en promouvant un tourisme intégré valorisant l'itinérance douce, en organisant le tourisme autour des lieux emblématiques du territoire et en renforçant les équipements d'accueil et d'hébergements touristiques, en lien avec l'itinérance (vélo et marche).

Le projet de PLUi prévoit ainsi 20 STECAL Neq à vocation touristique, répartis sur le territoire, pour une consommation d'espace totale de 5,53 ha. Certains de ces secteurs appellent des remarques, tant sur leur localisation que sur leur justification.
Voir le chapitre relatif à l'analyse des STECAL ainsi que celui relatif à la gestion économe de l'espace ci-après.

B / La compatibilité du projet de PLUi avec les objectifs nationaux et locaux de réduction de la consommation d'espace

1 - La gestion économe de l'espace et la trajectoire « zéro artificialisation nette »

a - Analyse de la consommation passée

Le document fait état d'une **consommation d'espace de 353,72 ha sur la période 2011-2021**, soit **35,4 ha/an**. Ce chiffre correspond aux données du portail national de l'artificialisation des sols et permet d'asseoir une analyse de consommation fiable.

Le projet de PLUi présent également le bilan de la consommation d'espaces passée sur la décennie précédant l'arrêt projet, soit 2014-2024. Ce bilan se base sur les données MAJIC sur la période 2014-2021 auxquelles s'ajoute une tendance de consommation pour les 3 dernières années 2021-2024, tendance obtenue en extrapolant la tendance 2014-2024. Le bilan de consommation d'espace sur la **période 2014-2024** s'élève à **309,6 ha**, soit environ **31 ha/an.**

L'ensemble de ces données sont cohérentes et utilement utilisées comme base de calcul pour la définition des objectifs.

b - Définition de l'objectif de sobriété foncière

L'objectif de modération de la consommation d'espace est fixé à la page 10 du PADD qui énonce « *le principe général d'une limitation de la consommation foncière d'au moins 50 % des consommations observées sur la période 2014-2023, pour une période de 15 ans* ». Sur la base d'une consommation passée de 31 ha/an sur la période 2014-2023, l'objectif du projet de PLUi correspond donc à une consommation d'espace maximale d'environ **15,5 ha/an**, soit un total maximal de **232,5 ha** sur les 15 ans d'application du PLUi.

Le PADD prévoit également que « *le projet de PLUi s'inscrit pleinement dans les objectifs affichés par la loi Climat et Résilience promulguée en 2021* ». Sur la base d'une consommation passée de 353,72 ha sur la période 2011-2021, l'objectif de consommation 2021-2031 pour le PLUi Vienne et Gartempe imposé par la loi climat et résilience ne devra pas dépasser 177 ha (soit 17,7 ha/an).

Le SCOT Sud Vienne prévoit un objectif de consommation d'espace maximale sur la période 2020-2038 de 274,5 ha pour le territoire de Vienne et Gartempe (192 ha pour les logements/équipements + 70 ha pour les activités économiques et 12,5 ha pour les équipements touristiques), soit 15,25 ha/an.

L'objectif fixé au PADD est donc à la fois compatible avec l'objectif 2031 imposé par la loi Climat et Résilience et avec l'objectif du SCOT Sud Vienne.

c - Mise en œuvre du document d'urbanisme et atteinte de l'objectif de sobriété foncière prévu au PLUi

Le RP – tome 3 – Justifications présente une analyse précise de la consommation d'espace engendrée par la déclinaison réglementaire du PLUi. Cette analyse est menée sur les différents volets du projet (logements, équipement, activités économiques et équipements touristiques), tant sur les secteurs en extension que sur les secteurs en densification. Le bilan de la consommation d'espace engendrée par la déclinaison réglementaire du PLUi s'élève à **215,58 ha sur les 15 ans d'application du PLUi, soit environ 14,4 ha/an**. Ceci correspond à une réduction de consommation d'espace de -53,6 % par rapport à la décennie précédente 2014-2024.

Aussi, il convient de noter que la déclinaison réglementaire du PLUi permet de respecter à la fois l'ensemble des objectifs nationaux et locaux s'agissant de la trajectoire de sobriété foncière, et devance même le SCOT en imposant un rythme de consommation de 14,4 ha/an pour le PLUi (15,25 ha/an prévus dans le SCOT.

Pour mémoire, le bilan de consommation d'espace affiché dans l'arrêt projet de 2019 s'élevait à 278,5 ha sur les 15 ans d'application du PLUi (soit environ 18,5 ha/an). Le nouvel arrêt projet de 2023 permet donc d'éviter la consommation d'un peu plus de 60 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui mérite d'être souligné.

Enfin, il faut noter que s'agissant du volet logement, le document identifie 83,25 hectares de secteurs en densification dont il a été considéré qu'ils consommaient des espaces naturels, agricoles et forestiers, et donc sont inclus dans le bilan précédemment analysé. Une part de ces secteurs ne seront in fine pas considéré comme de la consommation d'espace, voire de l'artificialisation des sols à compter de 2023, puisqu'il s'agit pour une grande part de dents creuses voire de jardins. Ainsi, le bilan de la consommation d'espaces en densification du projet de PLUi pourrait être sur évalué. La mise en œuvre de ce projet pourrait s'avérer plus sobre sur le plan foncier qu'annoncé.

Pour le volet logement, il est indiqué que sur les 67,6 ha en extension, 55,2 ha font ou feront l'objet d'une OAP (zones 1AU ou 2AU). Les 12 ha restants correspondent à la consommation engendrée par des extensions dites « au coup par coup ». Le statut de ces secteurs reste à préciser, surtout s'il s'agit des espaces manifestement en extension, zonés U, et révélés par l'étude de densification, pour éviter les doubles comptes en termes de consommation d'espace.

Pour le volet équipements, les 6,96 ha comptabilisés concernent 7 projets d'équipements listés dans le tableau page 147/148 du RP – tome 3 - Justifications. Pour être exhaustif, il conviendrait d'ajouter à ce tableau la consommation d'espace engendrée par les STECAL Neq identifiant des aires d'accueil des gens du voyage, avec extension, à Lussac les Châteaux et Montmorillon (6 500 m² supplémentaires au total).

Pour le volet touristique, les 5,53 ha comptabilisés correspondent à la consommation d'espace engendrée par 9 STECAL listés dans le tableau de la page 148 du RP – tome 3 – Justifications.

Ces ajustements ne viendront pas remettre en question de façon significative la consommation d'espace engendrée par le volet équipements du projet de PLUi mais permettront une meilleure cohérence du dossier.

En conclusion, malgré quelques ajustements et explications complémentaires à apporter, le projet de PLUi arrêté le 31 août 2023 s'inscrit bien dans la trajectoire de sobriété foncière. Il convient de souligner que cette version 2023 permet d'économiser environ 60 ha d'espaces NAF par rapport à la version 2019, ce qui le rend même plus vertueux que le SCOT.

2 - La lutte contre l'étalement urbain et la restructuration des espaces urbanisés

Outre la gestion économe de l'espace et la fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLUi doit mettre en œuvre les mesures nécessaires pour lutter contre l'étalement urbain et permettre la restructuration des espaces urbanisés, dans le respect des principes généraux énoncés à l'article L.101-2 CU. Ces mesures, définies dans les orientations du PADD, doivent trouver une traduction dans les pièces opposables du document (OAP et règlement). Elles doivent être mises en œuvre en tenant compte des orientations du SCOT avec lequel le PLUi devra être compatible.

Sur le plan pratique, cet objectif doit se traduire par la localisation stratégique des secteurs à urbaniser et des formes urbaines qui permettent un aménagement le plus sobre en foncier et le plus économe possible.

a - Objectif de densité nette

Le projet de PLUi prévoit la production de 804 logements en extension sur 67,3 ha, soit une densité nette moyenne de 14,9 logements/ha (densité brute moyenne 11,9 logements/ha).

Le PADD prévoit des objectifs de densité nette moyenne dans les opérations d'ensemble, différenciés selon l'armature territoriale. Ces objectifs de densité sont issus des objectifs fixés par le SCOT et doivent être appliqués notamment dans les secteurs soumis à OAP puisque l'ensemble des secteurs soumis à OAP doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Il convient de noter que la production de logements de la plupart des OAP aboutit à des densités nettes moyennes inférieures par rapport aux objectifs affichés au PADD. A titre d'exemple, l'OAP n°20 « secteur de Bel Air » à Saint Savin prévoit une production de 27 logements sur 2,8 ha bruts, soit une densité nette moyenne de 12,1 logements/ha alors que l'objectif fixé au PADD est de 17 logements/ha. Les OAP les plus problématiques en termes d'écart de densité nette sont les OAP n°1, 2, 4, 5, 17, 20 et 27. D'autres OAP présentent également des densités nettes plus faibles que l'objectif PADD mais dans une moindre mesure ; il s'agit des OAP n°6, 7, 10, 14, 15, 16, 18 et 22.

Aussi, il conviendra de revoir les densités nettes pratiquées sur les secteurs d'OAP problématiques afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD. Ceci permettra de mieux optimiser le foncier.

b - Règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises foncières

Pour la quasi-totalité des zones U et 1AU, l'implantation des constructions par rapport aux voies et à l'emprise publique est « *non réglementée* » dans le règlement écrit. Ceci ne va pas dans le sens de la sobriété foncière.
Hormis sur les petites parcelles en zone U, l'implantation libre des constructions peut conduire à un recul important de l'espace bâti dans la parcelle, ce qui ne va pas dans le sens de l'optimisation foncière et de la réduction de la consommation d'espace. Le PADD prévoit pourtant « *une gestion économe des espaces d'extensions urbaines, (…) la mise en œuvre de formes urbaines et de modes d'occupation du territoire qui favorisent une meilleure gestion de la ressource foncière* ».

Pour les secteurs 1AU, couverts par des OAP sectorielles, les principes généraux des OAP sectorielles comportent la mention que « *le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définis au règlement)* ». Une règle, est donc posée, même si sa portée prescriptive reste relative.

En revanche, pour les larges secteurs en extension ou en densification de zone U sur lesquels seul le règlement s'appliquera (pour au moins 12 ha de secteurs U en extension pour le logement ainsi que les grosses dents creuses en densification – cf chapitre consommation d'espace), aucune prescription en termes de sobriété foncière et d'implantation des constructions sur la parcelle ne seront imposées. Ceci est contraire aux orientations du PADD.

Il convient de rappeler que la question de l'implantation des constructions sur la parcelle peut également être traitée par le biais d'une OAP thématique portant sur l'optimisation foncière, OAP pouvant s'appliquer à l'ensemble des zones U et AU en complémentarité du règlement.

Il convient donc de revoir ce point afin de répondre aux exigences de sobriété foncière mentionnées par le PADD et par le code de l'urbanisme et renforcés par la loi Climat et Résilience.

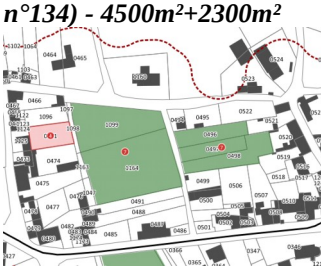
c - La réalisation d'opérations d'ensemble

Afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT, le règlement des zones UA et U prévoit que « *tout projet déposé sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 500 m² doit faire l'objet d'une opération d'ensemble* ».

Pour autant, seuls certains espaces en densification de la zone U (grosses dents creuses) font l'objet d'une OAP, sans que cela justifié dans le dossier. Il aurait pu être judicieux de prévoir une OAP sur les dents creuses les plus importantes (telles que la dent creuse de 2,3 ha à Queaux par exemple).

Exemples (non exhaustif) de dents creuses non couvertes par une OAP :

NERIGNAC - Bourg (carte n°134) - 4500m²+2300m²



QUEAUX - Bourg (carte n°147) – 2,3 ha

ST PIERRE DE MAILLE - Bourg (carte n°161) – 1,5 ha

VALDIVIENNE - La Coulonnière (carte n°197)- 3500 m² + 2000 m² + 3000 m² en zone N (partie ouest)

En conclusion, afin de tendre vers une meilleure optimisation foncière, les densités pratiquées sur certaines OAP doivent être revues à la hausse afin de respecter les objectifs fixés au PADD. L'objectif de sobriété foncière affiché au PADD doit également transparaître dans les règles d'implantation des constructions dans la parcelle.

C / Analyse par secteur et prise en compte des enjeux locaux

1 - Utilisation de l'outil STECAL, L.151-13 du code de l'urbanisme

Le projet de PLUi comporte 31 secteurs identifiés comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces STECAL sont détaillés et justifiés dans le rapport de présentation – tome 3.

Si l'objet de chaque STECAL semble correctement justifié dans le rapport de présentation, afin de mieux répondre aux attendus de l'article L.151-13 CU, **le maintien du caractère naturel, agricole et forestier mériterait d'être mieux justifié**, en apportant des explications complémentaires quant au choix des règles spécifiques à chaque STECAL.

La question de l'**opportunité de l'utilisation de l'outil STECAL** se pose pour certains STECAL, en particulier ceux pour lesquels les projets identifiés ne sont constitués que de changements de destination, travaux autorisés en zone agricole et naturelle sous réserve de la bonne application de l'article L151-11 du CU. Les secteurs concernés sont le STECAL Neq2c situé au lieu-dit La Hulotte à Lathus Saint Rémy et le STECAL Neq14 délimité sur l'abbaye de la Réau à Saint Martin l'Ars, dont l'emprise comprend de larges espaces libres. Ces deux STECAL devront donc être supprimés et les bâtiments concernés seront identifiés sur le règlement graphique pour du changement de destination.

D'autres STECAL font l'objet d'une évaluation insuffisante, soit de leur opportunité, soit des enjeux environnementaux en présence. Voir sur ce point le chapitre Biodiversité ci-après.

Le **STECAL Neq6 – site La tuilerie au Vigeant** concerne un projet d'hébergement insolite. Le STECAL est délimité uniquement sur les bâtiments communs. Sa surface est dès lors sur évaluée.

Le **STECAL Aéco à Saulgé** concerne le déménagement de la coopérative agricole TERRENA de Montmorillon. Il serait intéressant de compléter le dossier avec des éléments sur le devenir de l'ancien site.

2 - Préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des ressources naturelles

a - Biodiversité, zones humides et continuités écologiques

Définition de la TVB

En matière environnementale, le projet vise à « *préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB)* ».Cette orientation, qui s'inscrit dans une logique de préservation de la biodiversité, s'opère par la réalisation d'une trame verte et bleue locale, et est traduite dans les pièces opposables du PLUi.

S'agissant de la méthodologie pour la définition de la TVB à l'échelle du projet de PLUi, ont été utilisées les données issues du SRCE de l'ancienne région Poitou-Charentes, et de la TVB identifiée par le SCOT Sud Vienne. Sur cette base un travail de cartographie des continuums a été réalisé. Cinq continuums sont retenus. Ils identifient les milieux bocagers, pelouses sèches calcicoles, milieux forestiers et des landes, milieux aquatiques, et milieux humides.
Le passage des données à l'échelle régionale ou SCOT à leur déclinaison locale n'est que peu explicité. De même, la cartographie de la TVB à échelle PLUi, si elle permet de comprendre le fonctionnement écologique du territoire, ne permet pas en revanche d'appréhender les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à une échelle exploitable.

Traduction réglementaire de la TVB

La traduction réglementaire au PLUi de la TVB locale est présentée en p120 du RP – Tome 3.

Le règlement graphique du PLUi prévoit des protections écologiques au titre de l'article L.153-23 CU. Ainsi, sont délimités et à préserver 12 375 ha de boisements et prairies, 5 996 km de haies, ainsi que 1 486 mares et 653 arbres remarquables ou isolés. Là encore, la méthodologie décrivant la traduction du passage de la cartographie de la TVB locale à l'échelle parcellaire du règlement graphique du PLUi mériterait d'être explicitée.

392,7 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) sont également identifiés dans le projet de PLUi. La mise en œuvre de cette protection forte ne relève pas d'un enjeu environnemental actualisé aux enjeux spécifiques du territoire à la date d'élaboration du PLUi, mais du maintien de protections existantes dans les documents précédents.

Des incohérences entre les différentes pièces ont été relevées, qui risquent d'affecter l'opposabilité du document final (notamment du fait du format utilisé pour la publication du Géoportail de l'urbanisme), et la mise en œuvre opérationnelle du document (les protections reportées aux documents graphiques semblent trop nombreuses, en particulier s'agissant du linéaire de haies).

Par ailleurs, le choix de l'utilisation d'un zonage N, zone naturelle, a été effectué pour la protection des réservoirs et continuités complets, c'est-à-dire en dehors des éléments ponctuels identifiés via l'article L.153-23 du CU. L'utilisation d'un zonage N protégé, pour les cours d'eau par exemple, semble de pas avoir été questionnée. Ce choix aurait pu utilement faire l'objet d'un décryptage au sein de l'évaluation environnementale, en particulier pour les secteurs situés à l'intérieur des zones Natura 2000, qui aurait démontré que le zonage N était suffisant pour éviter les impacts sur les enjeux ayant justifié la désignation des sites.

Zones humides

Il ressort du dossier de PLUi que la réalisation des inventaires ZH ne semble pas terminée ou a minima que les résultats des inventaires ne sont pas joints au dossier. Le dossier indique pourtant que certaines OAP ont fait l'objet d'inventaires, dont certains ont mené à mettre en œuvre des mesures d'évitement. Aussi, les résultats des inventaires ZH effectués mériteraient d'être joints au dossier afin de mieux justifier de la démarche ERC mise en place sur les OAP.

Analyse des zones AU et STECAL

La majorité des zones AU et STECAL se situent sur des sites à faibles enjeux (secteur artificialisé, à proximité de zones urbanisées). Néanmoins, quelques secteurs nécessiteraient des précisions en termes de richesse biologique et des compléments en termes d'analyse de l'impact environnemental.

Par ailleurs, de façon globale, il conviendra de s'assurer que les mesures ERC prescrites par l'évaluation environnementale sont bien prises en compte et déclinées dans les pièces réglementaires du PLUi (OAP et règlement notamment).

Les **secteurs AU et U** posant particulièrement question sont les suivants :

- **secteur 1AU Les Maisons Rouges à Moulismes** : le secteur est situé dans un réservoir de biodiversité systèmes bocagers. Il est situé à 350 m d'une zone N2000 Bois de l'Hospice, Etang de Beaufour. Le secteur doit être mentionné dans l'évaluation des incidences.

- **secteurs 1AU/2AU secteur stade/maison de retraite à L'Isle Jourdain** : le secteur est situé dans un réservoir de biodiversité systèmes bocagers. Il existe sur le site une potentialité d'accueil d'amphibiens du fait de la présence d'un réseau de haies et de mares au sud du secteur, dont la potentialité est à évaluer pour la mise en place de la séquence ERC. L'évaluation environnementale préconise une marge de recul par rapport aux haies et boisements qui n'est pas reprise dans les pièces réglementaires du PLUi.

- **secteur 1AU Les Chênes à Saint Laurent de Jourdes** : le secteur est situé en zone de corridor diffus. Il jouxte la ZNIEFF de type 1 « Fontcoudreau » (à l'ouest) déterminée pour sa richesse en amphibiens et des zones humides (à l'est). La vérification de l'absence d'utilisation du site par les amphibiens (espèces protégées) doit être réalisée avant l'urbanisation de la zone. De plus, l'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après construction de la nouvelle station d'épuration (prévue en 2025) car la station actuelle est légèrement sous-dimensionnée.

- **secteur 2AUeco Les Fonds à Montmorillon** : le secteur est délimité sur 10,5 ha. Le secteur présente une potentielle richesse avifaunistique du fait de la proximité d'une ZPS et de nombreuses anciennes carrières. Cette richesse avifaunistique est à évaluer dans le dossier. Par ailleurs, le dimensionnement du réseau d'assainissement est également à vérifier.

- **Site de l'éco-pôle de Sillars :** il se situe en zone Ueq, au sein d'un boisement de plus de 150 ha. Ce secteur se situe dans un réservoir de biodiversité forêts et landes et dans une zone de corridors diffus. La zone Natura 200 la plus proche se situe à environ 1 km au sud. Ce secteur intercepte également les éléments de TVB définis par le PLUi lui-même. Bien que ce boisement soit particulièrement riche en biodiversité, espèces protégées et zones humides, le secteur prévu pour l'extension est déjà pour partie impacté par l'activité existante. Aussi, cette extension semble acceptable, d'autant plus que la surface importante du boisement permettra le report éventuel d'espèces. Toutefois, pour l'ensemble de ces raisons, il conviendrait de détailler dans le rapport de présentation le projet d'extension ainsi que son impact éventuel sur l'environnement.
  Il convient également de noter que seule une petite partie du boisement (11,7 ha) est protégée au titre de l'article L.151-23 CU, ce qui pose question. Ce point mériterait d'être expliqué dans le dossier.

- **Secteur Ueq de l'île aux serpents à La Trimouille :** il couvre le site existant de l'île aux serpents ainsi que des zones en extension (1,7 ha à l'ouest et 0,5 ha à l'est). Seule l'extension de 1,7 ha est comptabilisée dans le bilan de la consommation d'espace. Ce secteur est par ailleurs situé en zone de prélocalisation ZH et dans les milieux d'intérêt humide de la TVB définie par le PLUI ; il convient donc de vérifier l'absence de ZH par la réalisation d'inventaires floristiques et pédologiques. De plus, le dossier de PLUi ne fournit pas d'éléments qualitatifs et/ou quantitatifs quant à ce projet ; le diagnostic cite seulement un projet d'hébergements atypiques dans le cadre de la requalification du site existant, mais sans plus de détails ; les justifications mentionnent un projet d'équipement communautaire. Au vu de l'ensemble de ces éléments, il serait souhaitable de donner dans le dossier une description du projet prévu sur ce site ainsi qu'une analyse de son impact potentiel.

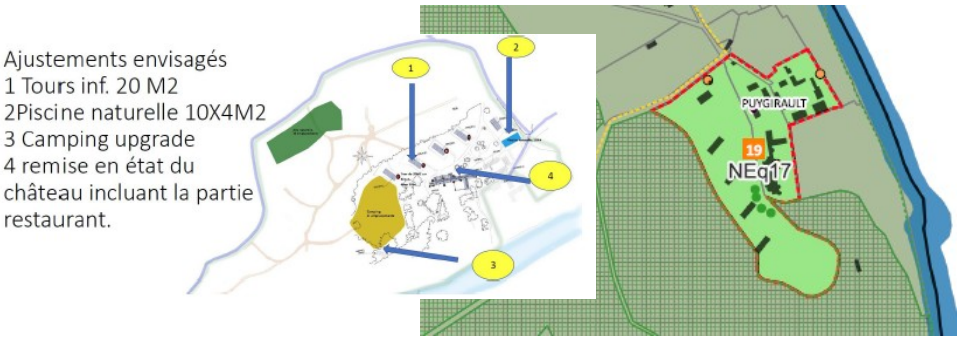
Des problématiques peuvent être relevées sur les secteurs suivants, qui devront faire l'objet d'une mise en œuvre et déclinaison réglementaire des mesures ERC préconisées dans l'évaluation environnementale :

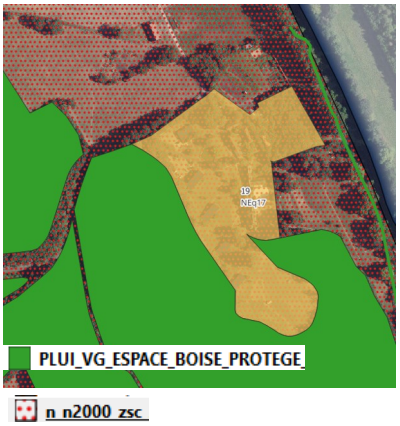
- OAP Le Verger à Lhommaizé
- OAP Les Piniers à Lussac les Châteaux
- OAP route de Moulismes, OAP Néchaud et OAP Terrier Blanc à Montmorillon
- OAP sud du bourg à Paizay le Sec
- OAP Les Roches à Plaisance
- OAP Moulin des Dames à Saulgé
- OAP Bourg de St Martin la Rivière à Valdivienne
- secteur 1AUéco route de Chauvigny à Valdivienne

Les **STECAL** posant question sont les suivants :

- **STECAL Neq9 – Gros Bost à Persac** : ce STECAL est délimité sur une surface importante de 4,5 ha et concerne la création d'un lieu événementiel incluant la réutilisation des bâtiments existants. Ce STECAL est situé dans un espace particulièrement sensible, corridor écologique diffus et réservoir de biodiversité systèmes bocagers. Il se situe en outre entre 2 réservoirs cours d'eau. Les abords du site sont en pré-localisation zone humide mais l'évaluation environnementale ne produit pas les résultats de l'étude lui permettant de conclure à l'absence de zone humide effective. Il est proche du site Natura 2000 Bois de l'Hospice, étang de Beaufour et d'une ZNIEFF de type 2. La richesse biologique du site doit donc être évaluée précisément et la surface du projet réduite à ses besoins stricts et dûment justifiée. Le dossier devra être complété sur ce point.
  De plus, une haie traverse le site. Cette haie apparaît comme protégée sur les plans de zonage ; il conviendra de s'assurer qu'elle a bien été prise en compte dans le projet final.

- **STECAL Neq17 – Puygirault à Saint Pierre de Maillé** : ce STECAL est délimité sur environ 3,2 ha et a pour objet de faire évoluer le camping existant.





Le secteur est porteur d'enjeux environnementaux importants, notamment en ce qu'il s'implante au sein du site Natura 2000 Vallée de l'Anglin (enjeu chiroptère notamment). Le projet n'est pas mentionné dans l'évaluation N2000 du PLUi. L'analyse est donc insuffisante à ce stade.

L'évaluation environnementale préconise toutefois de ne pas augmenter l'éclairage nocturne, puisque le secteur peut être utilisé par des chiroptères notamment. On n'observe pas de déclinaison réglementaire de cette préconisation.

- **STECAL Neq18 – Beaumartin à Sillars** : ce STECAL de 1 ha concerne l'implantation de 8 chalets répartis sur 2 zones.

Le site est localisé au sein de la zone Natura 2000 – Bois de l'Hospice, Etang de Beaufour mais le projet n'est pas mentionné dans l'évaluation des incidences Natura 2000. L'analyse est jugée insuffisante à ce stade. Les résultats permettant de conclure, au sein de l'évaluation environnementale, à l'absence de zone humide, ne sont pas fournis au dossier. Le dossier est donc à compléter sur ces points.
L'évaluation environnementale prévoit des mesures ERC (notamment la préservation trame arborée, et l'adaptation de l'éclairage nocturne). Le règlement du STECAL mérite d'être adapté à ces préconisations.

Des problématiques équivalentes peuvent être relevées sur les STECAL suivants, qui devront faire l'objet d'une analyse locale des enjeux environnementaux et d'une mise en œuvre et déclinaison réglementaire de mesures ERC le cas échéant :

- STECAL Neq1 aérodrome à Availles Limouzine
- STECAL Neq2a/2b Marchain à Lathus Saint Rémy
- STECAL Neq3 La Celle à Lathus Saint Rémy
- STECAL Neq6 Pré en Bulles au Vigeant
- STECAL Neq7 Les Varennes à Montmorillon
- STECAL Neq16 La Boutinière à Saint Pierre de Maillé
- STECAL Aéco à Saulgé

b - Préservation de la qualité de l'eau et salubrité publique

Eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, l**a priorité doit être donnée à l'infiltration**, ce qui n'est pas prévu par le règlement (cf remarques formulées sur le règlement au chapitre dédié ci-après).

Un travail plus abouti aurait dû être mené sur cette problématique spécifique. En effet, sur le secteur de Vienne et Gartempe, de nombreux réseaux communaux ne sont pas connus, et les stations d'épuration sont, en bout de course, impactées par les réseaux unitaires et de manière plus générale le rejet des eaux pluviales dans réseaux.

Au vu de ce contexte spécifique, sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, afin de pouvoir mesurer la possibilité d'urbanisation au regard de la gestion des eaux pluviales, il est nécessaire de disposer de certaines informations :

- Possibilités d'infiltration si cela est possible en amont
- Présence d'un réseau d'eaux séparatif régularisé et en bon état de fonctionnement
- Évaluation du risque d'inondation par ruissellement pour le lotissement et pour les secteurs en aval.

Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'une **analyse des capacités d'infiltration des sols, des risques d'inondations par ruissellement ou d'une étude sur la présence avérée de zones humides**. Il n'est donc pas possible en l'état du document de s'assurer de la pertinence de la localisation des zones à urbaniser. Néanmoins, certains projets pourraient rencontrer **des difficultés dans leur concrétisation** au regard de la loi sur l'eau et du respect des

orientations du SDAGE, reprises dans le SCOT. Il conviendra a minima de limiter les risques en cadrant les projets en amont.

Par ailleurs, **le rejet des eaux pluviales dans un réseau aboutissant de façon directe ou indirecte à un ouvrage d'assainissement des eaux usées, devra être formellement interdit** (ceux-ci n'étant pas prévus pour traiter les eaux pluviales, il existe un risque de déversement d'eaux usées non traitées du fait de réseaux saturés en temps de pluie, incompatible avec les enjeux liés à la salubrité publique).

Assainissement

L'état du réseau d'assainissement est variable selon les secteurs.
Il convient d'apporter un point de vigilance particulier, en lien avec le paragraphe précédent, sur les stations qui sont particulièrement sensibles aux surcharges hydrauliques. C'est notamment le cas pour Millac, L'Isle Jourdain, Adriers, Civaux, Paisay-le-Sec, Saint Savin, Verrières, Valdivienne ...
De nombreux secteurs ne posent pas de problème, soit du fait que de nouvelles stations sont en projet (Lhommaizé, Leignes sur Fontaine par exemple), récentes ou encore en capacité d'accueillir de nouveaux rejets.

La station d'Usson du Poitou est non conforme. Aucun secteur qui pourrait être raccordé à cette installation ne doit pouvoir être permis, dans l'attente de sa reconstruction, qui est actuellement prévue à horizon 2029.

Le territoire comportant un certain linéaire de réseaux unitaires, il conviendra d'éviter de rejeter les eaux pluviales dans ces réseaux afin de ne pas augmenter le problème de dimensionnement, en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cf remarques précédentes sur les eaux pluviales). Au vu de ce contexte particulier, cette problématique mériterait de faire l'objet d'un développement et d'engagements plus conséquents.

c - Protection des paysages, qualité urbaine, architecturale et paysagère

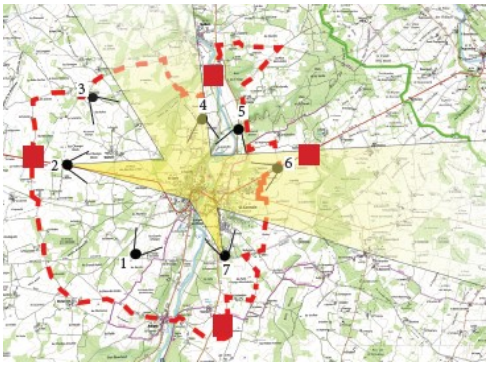
Volet patrimonial

Certains secteurs du territoire présentent de forts enjeux patrimoniaux.

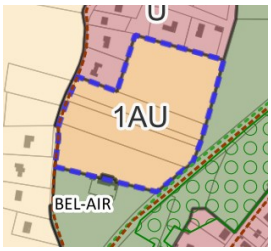
L'orientation 1 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) « *s'appuyer sur les richesses patrimoniales et paysagères du territoire – Préserver et valoriser le patrimoine naturel* » décline l'action « *identifier les points de vue du territoire pour leur mise en valeur patrimoniale, paysagère et touristique* ». Il conviendrait d'identifier ces points de vue sur les documents graphiques, notamment autour de Saint-Savin qui présente des points de vue remarquables vers la flèche de l'abbaye inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

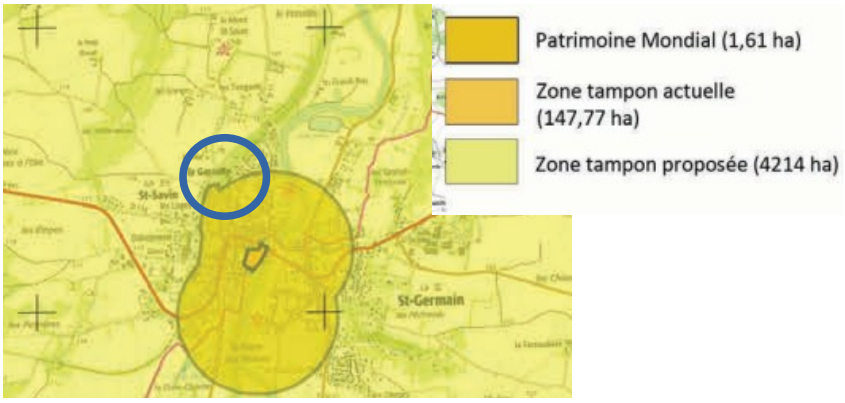
Cette même orientation précise que *« dans cette optique, le projet prend en compte en premier lieu le patrimoine emblématique. Il s'agira par exemple de préserver le contexte autour de l'Abbaye de Saint-Savin, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et d'interdire toutes installations pouvant nuire à son rayonnement »* .

Le périmètre de cette préservation n'est pas exprimé dans le document. Bien que non validée par l'UNESCO, la zone tampon avec ses cônes de visibilité, validée localement, doit être mentionnée dans le dossier : elle pourrait être ajoutée aux annexes du PLUi.



Cette zone tampon doit également être mieux prise en compte dan le règlement graphique du PLUi. Le secteur 1AU prévu sur le secteur Bel Air à Saint-Savin se situe justement dans la zone tampon. Le positionnement de cette zone 1AU est donc contraire à l'orientation du PADD précitée. Son insertion paysagère sera difficile car la zone est située sur un plateau. De plus, cette zone est située en réservoir de biodiversité systèmes bocagers et pour partie en zone de corridors diffus et la densité nette associée à l'OAP est trop faible par rapport à l'objectif fixé au PADD. Il convient donc de réexaminer cette zone.





Également, il ressort du dossier que quelques éléments du petit patrimoine sont repérés car protégés au titre de l'article L.151-19 CU mais aucune liste n'est dressée permettant de l'identifier avec certitude. Il conviendrait de compléter le dossier avec la liste des éléments protégés.

Volet paysage :

Au même titre que les monuments historiques, les sites et monuments naturels font l'objet d'une protection, soit en site inscrit (protection faible), soit en site classé (protection forte). Sur le territoire, plusieurs sites sont déjà protégés (4 sites classés et 4 sites inscrits).
La vallée de la Gartempe fait actuellement l'objet d'une extension de son périmètre de classement au titre des paysages. Ce projet méritera d'être intégré au PLUi.
Le secteur 1AU Lormandrie à Jouhet se situe dans le site inscrit de la Vallée de la Gartempe. L'intégration paysagère de ce site est donc à renforcer afin de tenir compte des enjeux du site.

En zone A, la création de hangar avec panneaux photovoltaïque entraîne l'implantation au sol d'un transformateur et d'armoires qui ne s'intègrent en rien dans le paysage. Il est important de ne pas éparpiller ces constructions. Il pourrait être envisagé que ces installations soient intégrées au bâtiment dès sa conception ou de les accompagner par une création de haie. Cela peut être aussi le cas en milieu urbain ou naturel, dans le cadre de l'enfouissement des réseaux et le déploiement de la fibre.

3 - La protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques

Les risques sont reportés dans le règlement graphique via des plans spécifiques intitulés "Planches risques". Ces planches ne correspondent pas au tableau d'assemblage du règlement graphique : une partie du territoire de la CCVG est manquante. A titre d'exemple, sur la commune de Montmorillon, il manque une partie de la commune située entre les planches K6 et J7. Il en va de même entre les planches J6 et J7. On retrouve d'ailleurs cette erreur sur l'ensemble du territoire intercommunal. **Ce point devra impérativement être rectifié** pour s'assurer d'une bonne prise en compte des risques naturels et technologiques par le PLUi.

a - Le risque inondation

Un PPRi est constitutif de servitude d'utilité publique (cf. article L.562-4 du Code de l'Environnement) et doit donc, à ce titre, être annexé au PLUi. Il convient donc de s'assurer que les PPR sont bien annexés au dossier.

Le PPRi de la vallée de la Vienne est reporté sur les *"Planches risques"*. Toutefois, les isocotes et cotes de sécurité sont manquantes. Le report du PPRi devra être complété. A défaut, le zonage réglementaire du PPRi de la vallée de la Vienne sera joint en annexe du PLUi et un renvoi vers ce zonage sera fait sur les *"Planches risques"* concernées.

Ce PPRi est mentionné dans le règlement écrit du PLUi (dispositions générales page 28 avec renvoi vers celles-ci dans le règlement de chaque zone). Cependant, en l'absence de règlement du PPRi joint en annexe du PLUi, cette prise en compte est insuffisante. Les dispositions générales de la page 28 du règlement devront être complétées d'un renvoi vers le PPRi de la vallée de la Vienne joint en annexe (exemple de rédaction : *"Dans les zones rouges et bleues du PPRi, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent (cf. annexes PLUi)"*).
Ces remarques sont également valables pour le PPRn de Montmorillon.

En outre, les zones bleues B1, B2, B3, B4 et B4* sont reportées via une unique trame bleue sur les "Planches risques" du règlement graphique. Les limites de chacune des zones ne sont pas lisibles. Aussi, le zonage semblant identique pour toutes les zones bleues, et bien que l'intitulé de certaines zones soit mentionné (exemple de mention : "Zone B1"), il est difficile de savoir dans quelle zone du PPRN on se situe. Par conséquent, ce report de zonage est illisible. Il conviendrait d'utiliser une trame différente pour chaque zone B1, B2, B3, B4, B4*, afin d'être exploitable. Il en va de même pour les zones rouges, R1, R2 et R3. Il conviendrait d'adopter une trame différente par zone.

Le territoire de la CCVG est également concerné par des Atlas des Zones Inondables (AZI). Les zones d'aléa des AZIh et AZIhgm sont reportées sur les "Planches risques" du règlement graphique via les trames "AZI1" (aléa faible à moyen), "AZI2"(aléa fort) et "AZI NC"(aléa non caractérisé). Les dispositions du règlement écrit mentionnent les occupations et utilisations du sol autorisées et/ou interdites dans chacune de ces zones, en associant zones "AZI2" et "AZI NC".
En zone inondable d'aléa fort, tout est interdit, sauf les constructions nouvelles d'équipements d'intérêt collectif et de service public (autorisées sous conditions). Ne sont donc pas admis les extensions, reconstructions après sinistre, aménagements, changements de destinations, etc. La réglementation en zone inondable d'aléa moyen à faible est quant à elle très stricte : exception faite des extensions de constructions existantes, des annexes aux bâtiments d'habitation et des changements de destination, tout est interdit, même les constructions nouvelles. Les dispositions générales du règlement stipulent par ailleurs que les extensions, annexes et changements de destination, sont autorisés "*sous condition de respecter les dispositions réglementaires liées au risque inondation*".

Le règlement de chaque zone mentionne "*pour chacun des risques, des dispositions réglementaires s'appliquent en plus des règles de la zone. Ces dispositions sont inscrites dans le chapitre disposition générales, sous-partie dispositions relatives aux risques et nuisances, page 28 du présent règlement*". Toutefois, aucune disposition réglementaire liée au risque inondation n'est jointe au PLUi. Par conséquent, la prise en compte du risque inondation via les AZI dans le règlement écrit du PLUi est insuffisante et devra être complétée.

b - Les risques industriels et technologiques

Les communes de Leignes-sur-Fontaine et de Lussac-les-Chateaux ont fait l'objet de Porter-à-Connaissance de l'État "risques industriels" (respectivement Centre Ouest Céréales et Poitou carburants) en décembre 2017, qui ne sont pas pris en compte dans les éléments du PLUi.

La prise en compte des risques naturels et technologiques devra être améliorée dans le dossier en ajustant les documents manquants et en rectifiant les incohérences dans les planches graphiques risques, et ce afin d'assurer la compatibilité avec les documents supra et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

D / Aspects réglementaires et cohérence des documents

1 - Rapport de présentation

a - RP – tome 1 – Diagnostic

Diagnostic agricole : le diagnostic agricole s'appuie sur les données du recensement agricole 2010 ainsi que sur les déclarations PAC 2012. Bien qu'une enquête ait eu lieu en 2017 auprès des agriculteurs, le diagnostic serait plus fiable avec une mise à jour des données prenant en compte le recensement agricole de 2020 et les informations des campagnes PAC actualisées. Il est donc préconisé d'actualiser les données afin d'étudier l'évolution de l'agriculture sur le territoire jusqu'à une période plus récente afin de répondre à l'enjeu de préservation des espaces agricoles.

Logement :
Un diagnostic sur les passoires énergétiques aurait également pu être développé. La réhabilitation de ces logements nécessite parfois des règles d'urbanisme spécifiques.
Par ailleurs, le diagnostic manque d'éléments chiffrés sur le nombre de logements de petite taille. Il aurait été intéressant d'identifier le besoin par typologie de logement et par commune afin d'évaluer la proportion de logement nécessaire dans chacune des OAP sectorielles, d'autant plus que le PADD exprime la volonté de diversifier l'offre de logements notamment en identifiant la nécessité de logements de petite taille pour les jeunes ménages et pour les seniors.

Gens du voyage : le diagnostic ne fait pas référence au schéma départemental des gens du voyage (SDGDV) 2019 – 2025, dans lequel un objectif de création de 1 à 2 terrains familiaux est défini sur la commune de Pressac ou sur le secteur géographique d'implantation (Mauprévoir, Saint-Martin-l'Ars, Availles-Limouzine). Il aurait également été intéressant de rappeler la situation des stationnements illicites sur certaines communes (Le Vigeant, Availles-Limouzine , l'Isle Jourdain).

Volet touristique : Il manque peut-être l'espace touristique d l'abbaye de St-Savin à la page 118. Le CPA de Lathus n'est pas mentionné ni pour la formation p104, ni pour le tourisme p 54 ni pour le canoë p116.

b - RP – tome 2 – Etat initial de l'environnement

Risque inondation : Les informations portées dans l'EIE sur les AZI sont à rectifier (page 159) : il est précisé que la communauté de communes est concernée par un AZI de la Vienne alors que ce cours d'eau est couvert par un PPRi et mentionne le "Vairo" au lieu du "Vairon". En outre, les AZI suivants sont omis : Clouère, Clain, Payroux, Ozon de Chenevelles, Ruisseau de Ris.

L'EIE (page 156) mentionne le PGRI Loire-Bretagne 2016-2021 ; il devra être rectifié en faisant référence au PGRI Loire Bretagne 2022-2027 approuvé le 15 mars 2022.

Nuisances sonores : les outils existants d'évaluation du bruit sur le territoire du PLUI sont présentés : les CBS, les PPBE et le classement sonore. Des réajustements sont cependant à effectuer :

- **Chapitre 8.1.4** : concernant les Cartes de bruit Stratégiques (CBS) (en page 129) il est indiqué que : « Les PNB sont des logements dont les façades sont exposées à plus de 70 dBA le jour ou à plus de 65 dBA la nuit » : il y a à priori une erreur sur les chiffres puisque, en France, les valeurs limites retenues à ne pas dépasser et qui correspondent aussi aux seuils acoustiques de détermination des « points noirs de bruit nationaux » sont de 68 dBA le jour et de 62 dBA la nuit pour le réseau routier.

- **Chapitre 8.1.4** : il convient également de mettre à jour les paragraphes sur les PPBE. Le PPBE de l'État de 3ème échéance a été approuvé le 19 mars 2019. Les PPBE de 4ème échéance de la Directive Bruit sont en cours d'élaboration et devront être approuvés avant le 18 juillet 2024. Les CBS de la 4ème échéance ont été approuvées début 2023.

- **Chapitre 8.2** : une mise à jour de ce chapitre est également nécessaire. Le document évoque les Cartes de bruit Stratégiques (CBS) précédentes, alors que celles qui sont à jour sont les CBS de la 4 ème échéance de la Directive Bruit qui ont été approuvées en début d'année 2023 et sont publiées sur le site internet de la préfecture. Comme indiqué ci-avant, il conviendrait de faire référence au PPBE de l'État à jour c'est à dire celui approuvé le 19 mars 2019 (et non à celui de 2014 ou 2016). Dans le PPBE de 3ème échéance, il n'y a pas de Points Noirs de Bruit potentiels cités sur le territoire de Vienne et Gartempe. Les PPBE de 4ème échéance sont en cours d'élaboration et leur approbation est prévue avant le 18 juillet 2024.

- **Chapitre 8.2** : ce chapitre fait également référence au classement sonore du département de la Vienne qui date de 2015. La cartographie de ce classement y est représenté. Il aurait été intéressant de présenter également les CBS, éventuellement sur la même carte et avec les zones AU du PLUI.

Radon : ce risque sanitaire n'est pas évoqué dans le dossier bien que présent dans plusieurs communes du territoire.
Les communes de Adriers, Asnières-sur-Blour, Availles-Limouzine, Bourg-Archambault, Brigueil-le-Chantre, l'Isle-Jourdain, Lathus-Saint-Rémy, Luchapt, Millac, Moulismes, Moussac-sur-Vienne, Mouterre-sur-Blourde, Nérignac, Persac, Plaisance, Pressac, Queaux, Saint-Léomer, Saulgé et Le Vigeant sont classées en zone 3, c'est-à-dire qu'elles ont une partie de leur superficie qui présente des formations géologiques contenant de l'uranium, pouvant nécessiter des aménagements spécifiques lors de projets de construction ou d'aménagement. La commune de Coulonges est classée en zone 2, c'est-à-dire que la teneur en uranium est plus faible mais que des facteurs géologiques peuvent faciliter le transfert de radon vers les bâtiments. Les autres communes sont classées en zone 1 (zone à plus faible risque).

Qualité de l'air : L'EIE n'aborde pas les pollens et autres allergènes d'origine biologique. En particulier, l'ambroisie à feuilles d'armoise est présente dans le département de la Vienne et constitue un enjeu majeur pour la santé publique. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2023/ARS/DD86-PSPE/09 du 12 avril 2023 fixant les modalités de surveillance, de prévention et de lutte contre l'ambroisie dans le département de la Vienne pourraient être évoquées dans le dossier.

c - RP – tome 3 – Justifications

Page 40 - tableau récap des surfaces :

- il est indiqué une surface totale de 145,3 ha pour le STECAL ACet. Attention le secteur ACet3 n'est pas un STECAL ; seuls ACet1 et 2 sont des STECAL. Mettre en cohérence le dossier.
- il manque le STECAL Aéco

Page 138 à 143 :

- Clarifier le tableau et les explications de la page 139/140. Pour le tableau, préciser quelle densité s'applique à quel type de logements (extension en OAP ou coup par coup?). Se référer aux objectifs de densités nettes fixés au PADD plutôt qu'aux objectifs du SCOT (même si au final ce sont les mêmes). Justifier les densités brutes moyennes retenues dans la 2ème ligne du tableau (pour les opérations coup par coup).
- Vérifier les surfaces et le nb de logements indiqués pour les opérations d'ensemble dans les tableaux des pages 138, 141 et 143, qui ne semblent pas correspondre toujours aux chiffres des OAP. Par exemple, les tableaux indiquent une surface d'opération d'ensemble de 1,19 ha pour la commune de Lathus St Rémy alors qu'aucune OAP (ou future OAP) n'est prévue sur cette commune. Pour autant, le total de 55,2 ha reste cohérente avec le total des surfaces des OAP habitat (55,85)

Pages 146/147 : il serait judicieux de préciser la commune pour chaque projet listé dans le tableau des projets d'extension ou de création des activités économiques

Justification des OAP : si les OAP sectorielles sont justifiées dans le RP, tel n'est pas le cas des OAP thématiques. Il convient donc de compléter le dossier sur ce point.

2 - OAP

a - OAP sectorielles

Dans les prescriptions générales des OAP sectorielles, concernant la gestion des eaux pluviales, il pourrait être intéressant de prévoir d'anticiper les phénomènes de pluie importants dans le choix et le dimensionnement des dispositifs.

OAP Lormandrie à Jouhet : une incohérence est relevée entre la délimitation de la zone 1AU sur le règlement graphique et la délimitation de la zone d'habitat dans l'OAP.

b - OAP Trame verte et bleue

L'OAP traduit l'orientation 1 du PADD « *Aménager en préservant le cadre de vie paysager et rural – S'appuyer sur les richesses patrimoniales et paysagères du territoire – Préserver et gérer la biodiversité et les espaces naturels, agricoles et forestiers au moyen de la Trame Verte et Bleue (TVB) ».*

Une cartographie de la trame verte et bleue incluse au document spatialise les enjeux environnementaux. Cette carte mériterait d'être plus lisible (zoom par secteurs comme dans le RP) .

L'objectif de cette OAP est de décrire les espaces de transition entre les zones construites et les zones naturelles selon la sous-trame où le projet se situe et selon le type de projet. Pour les projets d'ensemble se situant dans une sous-trame boisée, il conviendrait de préciser comment la création de cheminement doux dans un espace privé peut être géré (qui entretiendrait l'espace par exemple).

c - OAP Paysage-ENR

L'OAP traduit l'orientation 1 du PADD « *Aménager en préservant le cadre de vie paysager et rural – S'appuyer sur les richesses patrimoniales et paysagères du territoire – Préserver les entités paysagères du territoire par la prise en compte du Plan paysage ».*

Cette OAP fixe des critères d'implantation des éoliennes et des panneaux photovoltaïques au sol afin de préserver les unités paysagères du territoire. Elle résulte d'un travail consensuel sur la définition d'un plan de paysage et constitue une réponse politique au développement important des projets éoliens sur le territoire de Vienne et Gartempe.

L'OAP propose ainsi une lecture territorialisée des critères d'autorisation des projets éoliens, en précisant et restreignant les attendus réglementaires. Cette pièce présente, en l'état, un diagnostic de qualité, qui permet de mettre en œuvre des restrictions argumentées et précises aux conditions d'implantation des projets éoliens, via une justification solide et documentée. Ces orientations n'interdisent pas de manière générale l'implantation des projets, et s'intègrent dans une pièce du PLUi qui s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité seulement. Elle ne contrevient dès lors pas à la réglementation en vigueur, et met utilement en lumière le travail pertinent de croisement entre les enjeux paysagers et la thématique énergies renouvelables qui a été réalisé par les différents partenaires. Ce travail devra être mis à profit dans la mise en œuvre des prochaines échéances en matière de développement des énergies renouvelables portées par l'État en collaboration avec les collectivités locales.

À ce stade, les points de vigilances et remarques qu'il est possible d'apporter sur ce document, en vue de son amélioration, sont les suivants :

Certains principes d'aménagement mériteraient d'être clarifiés (il n'est pas précisé si les photos illustrées en page 8 sont des exemples d'aménagement souhaités ou des contres exemples à ne pas réaliser) et détaillés (des profils en long et en travers pourraient être accompagnés de toute représentation permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le paysage).

La réflexion sur les co-visibilités potentielles semble avoir été réalisée par rapport aux seuls axes routiers. La réflexion aurait mérité d'inclure le projet touristique, et notamment les cheminements piétons (GR).

Les contraintes retenues pour l'implantation de l'éolien définissent des zones incompatibles liées à la proximité d'habitation, la co-visibilité avec les MH, la visibilité depuis le fond de vallée. Il serait bénéfique pour les porteurs de projets d'inclure au document des exemples de bonnes pratiques et de préciser en quoi l'implantation d'un projet en limite communale bouleverserait les recommandations établies dans l'OAP.
Concernant la co-visibilité avec les sites naturels classés, il serait bon de les lister ou de se référer aux documents opposables, et lister les sites concernés.
L'impact des projets décrits sur le patrimoine naturel de Vienne est Gartempe n'est que sporadiquement évoqué. Cela pose problème en ce que le sujet est en lien direct avec la définition de la trame verte et bleue du territoire, et aurait pu, à ce titre, être également « emporté » par l'OAP. De plus, il est inopérant en l'état : par exemple, les brandes ne sont impactées, en tant que patrimoine naturel, par un projet éolien, que si ce dernier conduit à la destruction de l'habitat qu'elles constituent. Dès lors, l'exigence d'une distance n'a pas réellement de portée en matière de fonctionnement écologique. En revanche, les brandes constituent effectivement « *un élément et une composante paysagère identitaire du territoire* » et aurait mérité d'être développé à ce titre.
Les développements relatifs aux chiroptères sont justes mais semblent peu en rapport avec les orientations paysagères qui sont le socle de l'OAP, et auraient mérité d'être mis en rapport avec les développements liés à la trame verte et bleue.

Le territoire est découpé en 4 unités paysagères plus ou moins contraintes. Les projets doivent faire l'objet d'intégrations soignées, dont l'OAP pourrait donner des exemples.

Le document reste déséquilibré, du fait d'un traitement particulièrement détaillé des critères d'implantation de l'éolien (avec notamment une analyse des enjeux locaux et une cartographie des zones d'exclusion), et d'autre part de façon succincte les critères d'implantation du photovoltaïque. Pour cette EnR, il est principalement rappelé des principes généraux découlant de la loi. Seul un petit paragraphe concernant la conservation des ambiances paysagères des coteaux de la Gartempe et de la Vienne vient décrire les enjeux locaux.

En outre, il convient de bien distinguer les 2 paragraphes des recommandations de la CCVG qui ont le même intitulé (pour les parcs photovoltaïques, « *privilégier les implantations au sol sur des sites à caractère peu valorisable* » et pour les projets agrivoltaïques « *privilégier les implantations au sol sur des sites à caractère peu valorisable sur le plan ...* »).
Il convient également de faire attention aux termes employés (défrichement/déboisement). Dans le code de l'urbanisme, il est question de défrichement (qui met fin à la destination forestière du déboisement). Se référer à l'article L.111-33 CU qui interdit toute installation de panneaux photovoltaïque en zone forestière lorsqu'elle nécessite un défrichement.
Enfin, il est obligatoire (et non fortement recommandé comme indiqué, pour chaque projet, d'implanter une parcelle témoin à proximité du site d'implantation.

3 - Règlement

Page 18 : rectifier l'intitulé de la servitude AC2 « protection des sites et monuments naturels inscrits et classés (périmètre de protection et parfois en covisibilité).Par ailleurs, à l'instar de ce qui est prévu pour les SPR, un encart pourrait être ajouté à ce niveau précisant : « *pour les sites et monuments naturels (inscrits ou classés), toute modification de l'état ou de l'aspect d'un site de façon temporaire ou définitive nécessite une instruction du dossier par les services de l'État et l'obtention d'une autorisation dérogatoire (ministérielle ou préfectorale) au code de l'environnement. ».*

Risque d'incohérence sur les sous-destinations : une mention « *le tableau ci-dessous a une portée illustrative* » a été ajoutée avant le tableau récapitulatif des sous destinations pour chacune des zones. (sauf pour les STECAL qui ne comportent pas de tableau récapitulatif). Ceci permet de s'affranchir, au stade de l'instruction ADS, des éventuelles contradictions entre le tableau et la rédaction par liste des chapitres 1.1 et 1.2. Le tableau n'ayant qu'une portée illustrative, les informations portées dans celui-ci ne pourront servir de support à l'instruction ADS. Aussi, il est impératif de vérifier que les listes des chapitres 1.1 et 1.2 sont bien complètes, car des incohérences subsistent entre le tableau et les listes des chapitres 1.1 et 1.2 mais également entre les listes. En effet, par exemple, pour la zone UA, le chapitre 1.2 autorise sous conditions les centres de congrès et d'exposition mais la condition n'est pas indiquée (elle est indiquée seulement dans le tableau). Ce point est à vérifier/modifier pour chaque zone sous peine de difficultés lors de l'instruction ADS.

Condition d'autorisation des sous-destinations logement et hébergement de la zone 1AU : Pour les **zones 1AU**, il est indiqué que les sous-destinations *« logement »* et *« hébergement »* sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les OAP. Ceci n'est pas une condition réelle, puisque réglementairement parlant, les projets qui s'implanteront sur les zones AU devront être compatibles avec les OAP. Il est donc inutile de l'indiquer ici ; la loi s'appliquera de fait.

Zones A et N : pourquoi limiter le changement de destination aux seules constructions agricoles alors que l'article L.151-11 permet de l'autoriser pour tout type de construction d'origine? Quid des constructions « patrimoniales » à préserver ? Voir également la remarque sur les STECAL Neq prévus pour du changement de destination (par exemple le STECAL de l'abbaye de la Réau)

Zones A et N – implantation des annexes par rapport à la construction principale : il paraît préférable d'utiliser la mention « *à l'intérieur d'un périmètre de X m* » autour de l'habitation principale plutôt que « *distance maximale comptée de tout point du bâtiment d'habitation existant* ». Cette distance d'implantation des annexes pourrait être réduite à 30 m par rapport à l'habitation principale.

Zones A et N – article 2.3.1 – espaces libres : le règlement des zones A et N prévoit qu'au moins 30 % des espaces libres devront être non imperméabilisés *« afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».* La référence à la nature en ville est-elle bien judicieuse en zones A et N ?

Gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLUi indique pour toutes les zones :

- *« Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans réseau existant. » :* Cette obligation présente une incompatibilité avec la disposition 3D1 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 ; les projets doivent prioritairement favoriser la gestion à la parcelle et privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible.
- *« En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. » :* Le dispositif à prévoir doit surtout permettre de limiter le ruissellement suite à une imperméabilisation tout en respectant le principe de transparence hydraulique qui consiste à ne pas entraver les écoulements des fonds supérieurs.
- *« Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés ». :* Toujours en adéquation avec la disposition 3D-1, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée sauf en cas d'eaux pluviales polluées ou d'avis contraire de l'ARS (disposition 3D-3 du SDAGE).
- *« un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) » : l*a disposition 3D-2 du SDAGE évoque une pluie décennale uniquement dans le cadre du calcul relatif au débit de fuite maximum. Concernant le dimensionnement d'un ouvrage de stockage, le règlement doit prévoir la possibilité d'amplifier cette occurrence (ex. : centennal) pour apporter une réponse adaptée aux problématiques identifiées sur certains périmètres, notamment dans les secteurs urbanisés.

Le règlement pourrait également retranscrire la préconisation visant à limiter l'imperméabilisation des sols mentionnée dans la disposition 3D-1 du SDAGE.

Par ailleurs, le règlement doit décliner la gestion des eaux pluviales en fonction du zonage concerné afin d'éviter toute incohérence avec le secteur appréhendé. Pour exemple, le recours au réseau public d'évacuation des eaux pluviales semble inopportun dans les zones A et N.

Risque inondation : Les dispositions générales du règlement écrit seront rectifiées : les informations portées sont erronées, il semble qu'il y ait confusion entre AZI hydraulique (AZIh) et AZI hydrogéomorphologique (AZIhgm).

Moustique tigre : Le règlement du PLUi pourrait prendre des dispositions constructives ou d'aménagement afin de limiter les eaux stagnantes de faibles volumes propices au développement du moustique et éviter sa prolifération et sa propagation.

4 - Règlement graphique

Lisibilité des planches : Les planches de zonage sont parfois difficilement lisibles, par le positionnement d'objets superposés.

Exemple de STECAL : Les pastilles chevauchent une partie des étiquettes de zonage. Pastilles et étiquettes masquent les STECAL et d'autres éléments (ici haie protégée).

L'impression des planches graphiques remises au dossier papier est de bonne qualité et reprend fidèlement les couleurs des documents numérisés.

Classement sonore : Il est indiqué à la page 30 du règlement que « les dispositions relatives au classement sonore des infrastructures sont reportées sur les documents graphiques et délimitent les périmètres au sein desquels s'appliquent des prescriptions constructives au titre des nuisances sonores ». Pourtant, il semble que rien ne figure sur les planches graphiques concernant le classement sonore. Il convient d'assurer la cohérence du dossier sur ce point.

Les carrières : Il conviendra de s'assurer, dans le cas où la communauté de communes y est favorable, de prendre en compte le projet porté par Terreal d'ouvrir une carrière d'argiles aux lieu-dits « La Croix de Chalais » à Millac et « La Verrières » à Availles-Limouzine ; la possibilité d'extraction sur les terrains concernés n'est actuellement pas prévue dans la version arrêtée au 31 août 2023.

5 - Annexes

Le **décret n°2023-195 du 22 mars 2023** modifie l'article R.151-52 CU et ajoute 4 nouvelles annexes à joindre aux PLU :

- la carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L.121-22-3 ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R.*421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R.*421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;
- les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R.*421-27, le permis de démolir a été institué.

Le dossier des annexes joint au projet de PLUi ne comprend actuellement pas ces éléments. Si le territoire de Vienne et Gartempe est concerné, il conviendra d'ajouter les annexes correspondantes dans le dossier.

Zonage pluvial : La disposition 3D-1 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 prévoit que les collectivités réalisent, en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial. De plus, il est fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du

zonage pluvial dans le PLU. Or, aucun zonage n'est annexé au PLUi, ni ne semble prévu. Le dossier est donc à compléter sur ce point.

Eau potable : Le dossier indique que les orientations du document d'urbanisme devront être cohérentes avec les restrictions d'usage imposées par les arrêtés préfectoraux déterminant les périmètres de protection AEP et les servitudes afférentes à ces périmètres. Néanmoins les arrêtés de DUP ne sont pas mentionnés. Il convient donc de compléter le dossier avec ces données, disponibles sur la plateforme https://carteaux.atlasante.fr/apropos.

Annexes SUP :
Il semblerait que le découpage du tableau d'assemblage ne soit pas conforme aux planches. Par exemple à Saint Savin, il manque une partie ouest du bourg sur la planche N4, qui ne correspond pas avec la planche N3. Ce point est à vérifier impérativement.

La liste des servitudes d'utilité publique fournie en annexe comporte de nombreuses erreurs, inexactitudes ou oublis, notamment en ce qui concerne les servitudes AC1, AC2 et AC4 (reprendre l'intitulé exact des servitudes, vérifier que toutes les servitudes sont bien listées et représentées sur les planches graphiques, classer la liste par ordre alphabétique des communes, modifier le nom du service responsable des SUP AC1/AC4).

Il conviendrait également de soigner la lisibilité des planches graphiques des servitudes d'utilité publique et de veiller à l'exhaustivité du report des servitudes. Par exemple pour Saint-Savin/Saint-Germain, les périmètres de protection du Vieux Pont et de l'abbaye ne sont pas reportés. Le report exact des servitudes AC1 et AC4 peut être vérifié sur l'atlas des patrimoines : http://atlas.patrimoines.-culture.fr/atlas/trunk/

6 - Remarques thématiques

Densification des ZAE :
La couleur affectée aux espaces disponibles dans la légende des plans n'est pas très visible sur les cartographies. Ce point mériterait d'être amélioré.

La cohérence interne du dossier est à assurer, tant sur le foncier disponible dans les ZAE (19 ha dans le PADD et dans le RP – tome 3 – justifications page 153 ; 21 ha dans le RP – tome 1 – diagnostic pages 74/75 et RP – Tome 3 - Justifications page 145) que sur les locaux vacants dans les ZAE (environ 3 ha dans le chapitre 2.3.2 du RP – T1 - Diagnostic page 73/74 et environ 6 ha dans le chapitre 2.3.3).

Pour les activités économiques, il est indiqué 19 ha de consommation en densification ; à d'autres endroits du dossier, il est indiqué que 21 ha de foncier économique seront mobilisés en densification. Ce chiffre est à vérifier est à mettre en cohérence dans l'ensemble du dossier

Consommation d'espaces – STECAL
Il conviendra d'assurer la cohérence des chiffres de consommation d'espace pour chaque STECAL listé dans ce tableau récapitulatif. A titre d'exemple, pour le STECAL n°1 concernant le projet d'aéro-lodge à Availles Limouzine, le tableau de la page 148 indique une consommation d'espace de 1 219 m² alors qu'il est indiqué 5 200 m² à la page 73 dans la justification du STECAL et environ 5 500 m² dans l'évaluation environnementale. Les chiffres de consommation d'espace sont à mettre en cohérence dans l'ensemble du document et doivent correspondre à la consommation effective qui sera potentiellement engendrée par l'application du PLUi.

Il conviendra également d'ajouter dans le tableau de la page 148 les STECAL Neq 10 La Pilardière à Persac et Neq16 à St Pierre de Maillé qui génèrent chacun une petite consommation d'espace (100 m² chacun) d'après les éléments de justification de ces STECAL (page 73 et suivantes du RP)

Mise en œuvre -STECAL
Pour les **STECAL concernant l'accueil des gens du voyage**, la dénomination des STECAL concernant les aires d'accueil est à mettre en cohérence dans l'ensemble des documents (Neqs ou Neq 13 selon les pièces du dossier). De plus, le STECAL Neq de Lussac les Châteaux ne semble pas comprendre l'intégralité de l'aire d'accueil existante ; ce point est à vérifier. Ce STECAL comprend également une petite extension (3 800 m²) qu'il convient de comptabiliser dans le bilan de la consommation d'espace engendrée par le PLUi. Il en est de même pour le STECAL Neq de Montmorillon qui comporte également une petite extension (2 700 m²).

Par ailleurs, plusieurs STECAL zonés Neqxx sont situés au sein de la zone A. Il serait plus juste de les dénommer Aeqxx afin de tenir compte de la vocation de la zone.

Enfin, il conviendra d'assurer la cohérence sur la dénomination des STECAL Neq2a/2b et 2c, qui n'est pas la même dans les différentes pièces du dossier, ce qui pourra poser des problèmes au moment de l'instruction ADS.

Trame verte et bleue

De plus, il existe des incohérences entre pièces écrites sur les chiffres. Par exemple, en page 25-Tome 4, résumé non technique, les chiffres indiqués concernant les surfaces et les linéaires de protections utilisées sont différents du document « Evaluation Environnementale »: 6200 km de haies ; 1480 mares ; 650 arbres ; 3921 ha d'EBC.
En page 30 de RP-Tome4, incidences, de nouveaux chiffres sont annoncés avec ici un linéaire de haie plus cohérent avec le règlement graphique : 12 352 ha de boisements, 12128 km de haies, 1486 mares, 664 arbres remarquables, 3 921 ha EBC.
Des erreurs sont présentes dans l'intitulé du document en tête de page de plusieurs pièces.

Concernant la protection des haies, il est indiqué un linéaire de 6 200 km de haies protégées dans le rapport de présentation. Les couches QGIS transmises comportent 2 couches différentes correspondant à ces haies protégées, pour un linéaire total d'environ 12 100 km. Ces 2 couches apparaissent également comme protégées sur les planches graphiques pdf et papier.
Aussi, il convient de bien vérifier ce que contient le fichier QGIS et d'assurer la cohérence entre les pièces du dossier de PLUi, notamment en vue de la publication au géoportail de l'urbanisme (GPU).

En effet, pour rappel, depuis le 1er janvier 2023 et en application de l'ordonnance n°2021-1310 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, la dématérialisation de la publication sur le GPU devient le régime de droit commun de publicité.(article L.153-23 CU). La publicité dématérialisée des PLU(i) approuvés sur le GPU devient donc, avec la transmission au préfet ou au sous-préfet d'arrondissement, la condition qui confère au PLU(i) son caractère exécutoire.

C'est la plus tardive des deux dates qu'il convient de prendre en compte pour déterminer le caractère exécutoire de l'acte. Ces dispositions s'appliquent à toutes les procédures d'élaboration ou d'évolution de PLU(i) approuvées à compter du 1er janvier 2023.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant au document qui sera publié sur le GPU puisque c'est bien ce document qui sera le document opposable. À ce stade, les différentes pièces et données fournies à l'appui du projet de PLUi Vienne et Gartempe ne permettent pas de satisfaire aux exigences de format permettant leur publication.