PRÉFET
DE LA VIENNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Poitiers, le

La sous-préfète de Montmorillon

à

Monsieur le président de la communauté de communes de Vienne et Gartempe
6, rue Daniel Cormier
BP 20017
86 502 Montmorillon

Affaire suivie par :
Camille FOURCHARD
Service Habitat Urbanisme et Territoires
Unité Planification
Tél. : 05 49 03 13 36
Courriel : ddt-sua-up@vienne.gouv.fr

Objet : Avis de synthèse de l'État sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Vienne et Gartempe

Réf. :

PJ : Annexe technique

Par délibération du 31 août 2023, le conseil communautaire de la communauté de communes de Vienne et Gartempe a arrêté son projet de PLUi. Ce projet a été transmis le 11 septembre 2023 à mes services, ainsi consultés au titre des personnes publiques associées, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Le document en cours d'élaboration a fait l'objet d'un premier arrêt en conseil communautaire le 16 mai 2019 et d'un avis de mes services qui, à l'instar de celui des autres personnes publiques associées sollicitées dans ce cadre, soulevait de nombreuses faiblesses et insuffisances. L'ensemble de ces remarques rendant l'approbation du document impossible en l'état, la Communauté de Communes a fait le choix, judicieux, d'engager un nouveau travail jusqu'à la formalisation d'un nouveau document.

Le nouveau projet du PLUi s'inscrit désormais dans la même temporalité que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Vienne, avec une mise en œuvre prévue entre 2024 et 2038. Si l'objectif de production d'environ 3 000 logements retenu par le projet de PLUi, en application stricte du SCOT, n'est pas en lien direct avec les perspectives démographiques du territoire, la réponse apportée par le projet de PLUi à ce besoin est particulièrement intéressante, notamment en ce qu'elle s'inscrit parfaitement dans la trajectoire de sobriété foncière, portée par les lois du 22 août 2021 et du 20 juillet 2023.

Ainsi, le projet de PLUi affiche l'objectif de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'au moins 50 % par rapport à la décennie 2014 - 2023, ce qui représente une consommation d'espace maximale de 15,5 hectares par an, soit environ 232 ha sur les 15 ans d'application du PLUi. Cet objectif, inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), traduit de façon exemplaire la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience. Cet objectif est également totalement compatible avec les orientations du SCOT Sud Vienne.

Le projet de PLUi appuie ses ambitions sur une étude de densification et de mutation des zones déjà urbanisées et une analyse fine de la vacance, tant sur le volet habitat que sur le volet économique. Je souhaite souligner la qualité du travail réalisé sur ces études depuis 2019. En application du projet arrêté le 31 août dernier, plus de 1 600 logements seront produits en densification des enveloppes urbaines, soit 600 de plus que ce que proposait la première version du document. Ainsi, plus de 60 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, seront économisés dans la mise en œuvre du projet qui est actuellement en consultation, par rapport au projet qui avait été arrêté précédemment. La déclinaison réglementaire du PLUi permet de confirmer que la mise en œuvre du document permettra largement d'atteindre les objectifs fixés.

Toutefois, pour une optimisation foncière parfaitement efficiente, il conviendra de mettre en cohérence les objectifs de densité des zones à urbaniser affichées au PADD du PLUi pour le logement, et qui sont définis en application des orientations du SCOT, avec les densités réelles applicables aux

zones à urbaniser. En effet, l'analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles fait apparaître que certains secteurs n'atteignent pas la densité demandée. Cela emporte des conséquences sur la surface totale de ces zones qui n'accueillent que trop peu de logements. De même, les règles d'implantation des constructions dans les parcelles sont parfois peu contraignantes et ne participent pas à une réelle optimisation foncière.

Quelques points de vigilance sont cependant à mentionner, sur lesquels il conviendra de renforcer les éléments contenus dans le projet de PLUi.

L'ensemble des secteurs à urbaniser à court terme ne devra être localisé que sur des zones présentant une conformité et une disponibilité de la station d'épuration et un maximum de mesures devront être mises en œuvre pour les secteurs raccordés à des stations sensibles aux surcharges hydrauliques pour ne pas conduire à aggraver cette situation.

Sur le plan de la prise en compte des enjeux biovidersité et zones humides, particulièrement prégnants sur votre territoire, il conviendra de compléter certaines analyses produites dans l'évaluation environnementale, et en tout état de cause, prendre en compte de manière opposable les mesures d'évitement et de réduction que cette étude préconise pour l'ensemble des secteurs, y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Une vigilance particulière devra être apportée à la préservation du patrimoine emblématique de l'Abbaye de Saint-Savin, classée au patrimoine UNESCO. À ce titre et afin de respecter les orientations du PADD, l'OAP prévue sur le secteur Bel Air à Saint-Savin qui se trouve en co-visibilité avec l'abbaye et à l'intérieur de la zone tampon dont le périmètre a fait l'objet d'une validation locale, devra être réinterrogée. Il conviendra également d'apporter un regard particulier à la réglementation d'urbanisme applicable à l'intérieur de cette zone tampon.

La prise en compte des risques naturels et technologiques devra être améliorée dans le dossier en ajoutant les documents manquants et en rectifiant les incohérences dans les planches graphiques « risques ». Ceci permettra d'assurer la compatibilité avec les documents supra.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier et de la qualité des évolutions apportées par rapport au projet arrêté en 2019, je vous informe que j'émets un avis favorable au projet de PLUi Vienne et Gartempe, sous réserve de la prise en compte des éléments précédemment décrits, complétés et développés dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services de la DDT se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation de ce travail complémentaire.

La sous-préfète de Montmorillon,

Bénédicte CARTELIER

20 rue de la Providence
86020 POITIERS Cedex
Tél. : 05.49.03.13.00
https://www.vienne.gouv.fr/