

PRÉFÈTE DE LA VIENNE

Direction départementale des
Territoires

Service Habitat, Urbanisme
et Territoires

Affaire suivie par : Frédéric Murzeau

Téléphone : 05.49.03.13.39

Mel : frederic.murzeau@vienne.gouv.fr

La préfète de la Vienne

à

Monsieur le Président
Grand Poitiers Communauté Urbaine
Hôtel de Ville
15 Place du Maréchal Leclerc
CS 10569
86021 POITIERS Cedex

Poitiers, le 28 SEP. 2018

**Objet : Avis de synthèse des services de l'État sur le projet arrêté de plan local
d'urbanisme (PLU) de Saint-Sauvant**

Ref : DDT-SHUT-UP-2018-44

PJ : Annexe technique

Par délibération en date du 22 juin 2018, le conseil communautaire de Grand Poitiers communauté urbaine a arrêté le projet de PLU de la commune de Saint-Sauvant. L'examen de ce dossier m'amène à vous faire part des observations suivantes, développées dans l'annexe technique ci-jointe.


Malgré des hypothèses de croissance démographique et de besoins en logements volontaristes, le projet est économe en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les choix opérés, d'investissement des logements vacants et des espaces interstitiels urbains, conduisent à un plan local d'urbanisme (PLU) sans extension de l'empreinte urbaine et respectueux des terres agricoles et naturelles.

Des manquements au code de l'urbanisme ont été relevés, tels que les conditions obligatoires à observer dans le cas de la création des secteurs de taille et de capacités d'accueils limitées. Le document approuvé devra répondre aux exigences réglementaires rappelées dans l'annexe technique.

Des incohérences entre les différentes pièces du dossier de PLU ont été identifiées. Elles résident essentiellement entre les intentions formulées dans le rapport de présentation et leur traduction dans le règlement du PLU. Il conviendra de s'assurer que les choix énoncés soient correctement repris dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU.

Au vu de l'ensemble des éléments du dossier, je vous informe que j'émetts un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Sauvant, sous réserve de la prise en compte des observations émises et développées dans l'annexe technique jointe.

La Préfète



Isabelle DILHAC

Copie à Madame le Maire de Saint-Sauvant

PROJET ARRÊTÉ DU PLU COMMUNE DE SAINT-SAUVANT

ANNEXE TECHNIQUE À L'AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

I - Démographie et logements

A - Un projet communal volontaire en termes d'accueil de population

Depuis 1990 la population communale est stabilisée en nombre autour de 1300 habitants. Elle est de 1304 habitants en 2018.

La commune souhaite disposer à l'horizon 2028 d'une population municipale qui lui permettra de conserver les activités, équipements et services existants actuellement. Aussi, le choix opéré au travers du plan local d'urbanisme (PLU) est d'accueillir 65 habitants de plus, soit une croissance démographique de 5 % sur les 10 ans de mise en œuvre du PLU.

Outre les motivations exposées ci-avant, la commune compte aussi sur le développement de la périurbanisation autour de Poitiers et de son expansion jusqu'à son territoire.

Face à une situation démographique stable depuis deux décennies environ, le choix opéré peut paraître quelque peu volontariste.

B – Un besoin en logements assez important

Malgré une absence de dynamique de croissance de la population depuis 1990, les chiffres INSEE font le constat d'une augmentation du nombre de résidences (environ 2 ou 3 constructions neuves par an entre 2007 et 2016).

D'une part le besoin en logements est défini à partir de l'effet démographique. D'autre part, il est aussi lié au phénomène de desserrement des ménages. Dans le cas de la commune de Saint-Sauvant, le choix retenu est de poursuivre la tendance observée depuis 1990 soit une diminution du nombre d'occupants par logements. Sur la période 1990-2014 la taille des ménages est passée de 2,48 à 2,24 soit une réduction de -0,016 occupants par logement par an. La prolongation au fil de l'eau de cette tendance aboutit à un taux d'occupation des logements de 2,06 personnes en 2028.

Par suite, il conviendra de prévoir pour l'accueil des 65 nouveaux habitants l'équivalent de 32 logements et pour le maintien de la population touchée par le desserrement 47 logements. Au total la commune identifie un besoin de 79 logements soit 7,9 logements par an, rythme supérieur à l'estimation exposée dans le porter à connaissance (3,9 logements par an).

C – Une traduction en termes de consommation d'espace de moindre impact

Les choix volontaristes opérés pourraient faire craindre un développement de la commune en extension injustifié. Cependant, le PLU propose de répartir ces besoins en logements entre les logements vacants existants sur la commune (112 recensés par l'INSEE) et les disponibilités existantes dans les espaces interstitiels identifiés au sein des différentes enveloppes urbaines pouvant accueillir des constructions et leurs abords immédiats.

Ces dents creuses représentent un potentiel de 66 constructions. Par suite, aucun secteur n'est ouvert en extension pour l'accueil de logement. Par conséquent, aucune observation ne porte sur le projet en termes de développement démographique et de besoins en logements.

II – Les activités n'impactent pas les espaces agricoles et naturels

Le PLU définit deux zones d'activités :

- L'une, située au nord du bourg, qui existait auparavant et qui se voit être confirmée. Il s'agit d'une zone d'activité intercommunale gérée par le Grand Poitiers de 3,9 ha. Elle dispose encore d'un espace disponible.
- La seconde, de 1,1 ha, est située à 400 m à l'Ouest du bourg. Elle correspond à d'anciens bâtiments agricoles dont la vocation a changé. Désormais c'est une activité de commerce qui détient les bâtiments et le PLU en a pris acte en adaptant le zonage pour permettre un développement éventuel.

Deux secteurs à vocation d'équipement et de services sont délimités :

- Le stade et les terrains de tennis font l'objet de l'un de ces secteurs. Ces équipements faisaient déjà l'objet d'une délimitation équivalente dans le précédent PLU.
- Le second secteur était, dans le PLU de 2006, situé en zone N mais occupé par la piscine municipale et le terrain de camping. Une délimitation en zone d'équipement de ces infrastructures apparaît logique.

L'espace de 6,5 ha au total de zone à vocation d'équipements et de services publics apparaît pleinement justifié car il correspond à un usage des sols existant.

III – Observation à caractère réglementaire et cohérence entre les pièces du dossier de PLU

A - Les délibérations

Le PLU a été prescrit le 16/02/2015. Il a cependant adopté la forme du PLU dit « modernisé ». La version approuvée du document de PLU devra donc comprendre une délibération spécifique à l'adoption du contenu modernisé du PLU.

La délibération instituant le droit de préemption urbain date de 2007 et porte indistinctement sur les zones U et AU du plan de 2006. Pour plus de cohérence, le PLU arrêté ne comportant pas de zone AU, il conviendrait de reprendre la délibération pour qu'elle corresponde au nouveau contexte.

Les clôtures de chaque zone du PLU font l'objet de prescription portant sur leur aspect. Par suite, il conviendra de joindre la délibération soumettant l'édification de clôtures au dépôt d'une déclaration préalable dans le dossier de PLU pour que la cohérence entre les objectifs et les moyens mis en œuvre soit démontrée.

B - le rapport de présentation

Le rapport de présentation ne définit aucun indicateur permettant de mener une analyse des résultats de l'application du plan. En application de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, il conviendra de choisir des indicateurs dont la mise en œuvre est accessible et adaptée aux

moyens dont dispose la collectivité pour en assurer le suivi.

L'orientation portant sur les équipements numériques, inscrite dans le PADD, ne trouve pas de justification dans le rapport de présentation.

C – le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se doit de définir, au titre de l'application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, un certain nombre de thématiques dont celles portant sur les politiques d'équipement et sur les orientations générales concernant les réseaux d'énergie. Ces dernières ne sont pas abordées alors qu'un minimum d'éléments permet de les traiter. Concernant les réseaux d'énergie, le fait de satisfaire l'ensemble des besoins en logements conduit à avancer que la commune se propose d'optimiser pleinement les réseaux existants. En termes d'équipements, le rapport de présentation expose que des travaux sur le réseau d'assainissement sont prévus selon un échéancier déterminé en lien avec le concessionnaire.

Le PADD mentionne que des éléments de patrimoine sont classés au titre de l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Parmi ces éléments sont mentionnés des murets de pierres sèches, évoqués aussi comme éléments du patrimoine dans le rapport de présentation. Or, les planches graphiques ne font apparaître que 4 bâtiments en tant qu'élément protégés. Il conviendra de rectifier cette incohérence en repérant les murets d'importance pour le patrimoine.

D - le règlement graphique

Le périmètre d'éloignement de 100 m figuré sur les planches de zonage autour des stations de traitements des eaux usées fait référence à l'application de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015. Or, un arrêté ministériel, en date du 24 août 2017, est venu modifier le précédent en supprimant la référence à la distance minimale de 100 mètres entre les habitations ou les établissements recevant du public et les systèmes de traitement. Par ailleurs, le rapport de présentation ne justifie pas la présence de ces périmètres. Cette information nécessitera d'être supprimée car ne revêtant plus de caractère légal.

Les planches graphiques indiquent que les espaces à dominante humide (pré-localisation DREAL) correspondent à des dispositions réglementaires sans préciser les références. La pré-localisation consiste à définir des zones de probabilité et non des zones humides avérées. Cette information ne peut recouvrir de caractère réglementaire du fait de son incertitude. Seule une étude menée à l'occasion de l'élaboration du PLU aurait pu attester de la présence effective de zones humides et aboutir à une identification précise au titre des éléments de patrimoine à protéger. Il apparaît donc que les espaces à dominante humide devront apparaître dans les éléments donnés à titre informatif et non réglementaire. Une place dans les annexes du PLU est plus appropriée pour ce type d'information.

E – Le règlement écrit

Le règlement de la zone U

Sont interdites en zone U, selon l'article U1, les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances. Or, le tableau spécifiant les destinations et sous-destinations autorise l'édification dans cette zone de structures génératrices de nuisances (équipements sportifs de type salle d'arts et de spectacle...) sans réserve. Il conviendrait de redéfinir le niveau d'autorisation des structures susceptibles d'être à l'origine de nuisances en les soumettant à condition pour que le tableau de synthèse des destinations et la partie littérale du règlement (articles U1 et U2) trouve de la cohérence.

Le règlement de la zone Ue

L'article Ue1 interdit dans les secteurs d'activité de la commune toutes constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances. Or, la vocation de la zone Ue est d'accueillir des constructions incompatibles avec le voisinage d'habitations. Par contre, il est possible de réglementer en interdisant toute construction qui ne dispose pas de systèmes visant à limiter les nuisances (prétraitement des effluents...)

Le règlement de la zone Us

Parmi les destinations et sous-destinations autorisées sous condition en zone Us figure le logement. La justification de ce choix n'apparaît pas dans le rapport de présentation. Le rapport de présentation devra justifier de la nécessité de ce choix par rapport aux équipements existants dans la zone.

Le règlement de la zone A

Des sous-destinations (hébergement hôtelier et touristique et artisanat et commerce de détail) sont autorisées sous conditions en zone A. La condition fixée par l'article A2 est que ces constructions soient compatibles avec la vocation principale du secteur agricole. Le terme « compatible » recouvre une notion bien trop large et il est trop discutable pour être acceptable. En effet, une activité relevant d'une des sous-destinations autorisées pourrait être considéré comme compatible dans une acception large du mot à l'encontre de l'esprit du code de l'urbanisme. Aussi il conviendra de modifier les conditions de réalisation. Les constructions relevant des sous-destinations précitées devront être des activités annexes à l'exploitation principale et ressortir d'un prolongement de celle-ci (transformation, vente et activité en lien avec l'exploitation et sa production). Si l'intention était de permettre ces 2 sous-destinations en zone A dans le cadre du changement de destination de bâtiment identifié, alors il conviendra d'apporter cette précision dans le règlement sans que cela ne nuise aux activités en place. Le même problème devra être résolu pour la zone Ap.

Le règlement de la zone AI

Cette zone est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) qui autorise les sous-destinations équipements sportifs et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur la hauteur,

l'implantation et de densité des constructions doivent être précisées. Or, la seule règle définie actuellement porte sur la hauteur des extensions et des annexes. Le règlement de la zone A1 sera donc amendé pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme en proposant des dispositions applicables à toutes les constructions autorisées.

La sous-destination équipements sportifs doit recouvrir la notion d'équipement collectif ou de service public. Or, l'activité de location de véhicule (karting ...) ne présente pas d'intérêt collectif mais c'est une diversification d'une activité industrielle à vocation de location de loisirs ou de prestations commerciales. Autoriser la sous-destination équipements sportif n'est pas opportun dans le contexte actuel.

Le règlement de la zone Ap

La zone Ap est délimitée sur des terrains à potentiel agricole intéressant. L'objectif visé est de limiter l'impact de l'activité agricole en protégeant l'environnement. Pour cela, la volonté inscrite dans le rapport de présentation et dans le PADD est de limiter les constructions agricoles aux simples extensions et annexes des bâtiments existants. La sous-destination exploitations agricoles est autorisée sous conditions d'être compatible avec la vocation principale de la zone (secteurs agricoles protégés) et de ne pas induire de nuisance spécifique. Ces termes ne permettent pas d'interdire expressément une nouvelle construction de type agricole autre que les extensions et annexes. Aussi, pour être en accord avec les justifications exposées dans le rapport de présentation et le PADD, le règlement de la zone Ap devra être réécrit pour traduire correctement les intentions exprimées dans le rapport de présentation.

Le règlement de la zone N

En zone N, toutes les sous-destinations autorisées le sont sous conditions. Pour les constructions et occupations du sol que le code prévoit en application de l'article L.151-11 (exploitations agricoles...). Le problème est le même que celui mentionné pour la zone Ap. A savoir, la volonté mentionnée dans le rapport de présentation d'interdire les nouvelles constructions, autres que les extensions et les annexes, n'est pas traduite à l'instar de l'observation formulée pour la zone Ap. De plus sont autorisée sous conditions, pour être compatibles avec la vocation naturelle du secteur les sous-destinations restauration, artisanat et commerce, l'hébergement hôtelier et touristique et les locaux et bureaux accueillant du public des administrations. Ces constructions ne sont pas considérées comme compatibles avec les espaces naturels mais pourraient s'installer en zone N dans le cadre d'un changement de destination d'un des bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Or, l'article N2 ne précise rien à propos du changement de destination alors qu'il le devrait pour indiquer quelles sous-destinations sont concernées et quelles conditions appliquées (*a minima* ne pas compromettre l'exercice d'une activité agricole ou la qualité paysagère du site).

Le règlement de la zone NI

Le STECAL NI a vocation à favoriser le développement du tourisme en prenant appui sur les équipements en place tels que la piscine et le camping (équipement localisés dans la zone Us voisine), selon les justifications exposées dans le rapport de présentation. L'objectif est donc de proposer des aménagements légers complétant l'offre touristique existante. Par suite, les sous-

destinations autorisées sous conditions, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle et équipements sportifs, ne sont pas en cohérence avec les objectifs d'aménagement. La sous-destination autres équipements recevant du public est plus appropriée.

La zone NI est un STECAL. Par suite, les observations émises pour la zone AI en lien avec l'application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme s'appliquent aussi dans ce cas.

IV – Observations visant à l'amélioration de la compréhension du document et à sa lisibilité

A – le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra se voir compléter pour plus d'exactitude sur les périmètres de captage existants sur la commune. Le site de La Poisnière dispose de 2 forages, l'un dans l'infra-toarcien et l'autre dans le supra-toarcien. Le premier a fait l'objet d'une DUP en date du 25 mai 2007 et son périmètre de protection éloigné n'est pas pris en compte. Par ailleurs, le périmètre du forage supra-toarcien est erroné dans sa délimitation en partie Est (voir carte jointe). Les documents du PLU qui figurent ce périmètre devront être repris en conséquence.

Le rapport de présentation devrait pondérer ses conclusions sur le risque radon, présenté en page 107 et 108. En effet les résultats de mesure en date de 1995 n'ont pas été recueillis en nombre suffisants pour être significatif. Par contre d'autres investigations sont en cours en vue de classer le risque par commune. Les résultats conduiraient à classer Saint Sauvant est classée en faible potentiel (niveau 1 sur 3) mais cela reste à confirmer.

Le rapport de présentation liste les arrêtés de catastrophes naturelles connues sur la commune. Si une exploitation de ces données a été effectué auparavant (localisation, travaux de prévention...), il conviendra de l'exposer car des mesures d'urbanisme devraient être prises en conséquence pour limiter les risques et désordres à l'avenir.

B – Le règlement graphique

Les planches graphiques figurent plusieurs périmètres répondant à l'application du code rural et de la pêche (périmètre indicatif de 50 m dans le cadre du RSD, périmètre de 100 m dans le cadre de la réglementation sur les ICPE). Tout changement du statut de l'exploitation pourrait impliquer une modification de la distance d'éloignement. Aussi face à ces possibilités d'évolution il apparaît préférable de ne pas faire figurer ces éléments sur les planches graphiques. Une information en annexe semble suffisante et sera éventuellement simple à modifier, en cas de nécessité, via une procédure de mise à jour des annexes. L'application des législations autres que celle ressortant du code de l'urbanisme ne s'éteint pas en l'absence de report sur les planches graphique ; elle s'impose quoi qu'il arrive au pétitionnaire concerné.

Les planches graphiques ont vocation à exposer les éléments à caractère réglementaire. Tout ce qui est du ressort de l'information devra trouver sa place dans les annexes.

C – Le règlement écrit

Par principe il est déconseillé d'inscrire seulement les références d'articles du code de l'urbanisme dans le corps du règlement considérant que des évolutions de celui-ci peuvent se produire et modifier le contenu des articles qu'il comporte. Par suite, il conviendra *a minima* d'apporter des précisions littérales pour compléter et s'assurer la pérennité des choix réglementaires opérés.

L'article 6 de toutes les zones mentionne que la destruction d'élément végétal défini comme espace boisé classé (EBC) est soumis aux règles édictées dans les dispositions générales. Le terme « destruction » paraît inadapté considérant que les EBC sont des boisements à protéger et conserver. Le terme « intervention » serait plus approprié.

L'article U9 prévoit que le raccordement au réseau d'électricité se fasse soit en façade soit en souterrain. Afin de conserver au mieux la qualité paysagère de la commune identifiée notamment dans le PADD par l'orientation « cadre de vie », il conviendrait de réécrire la disposition de l'article 9 en donnant une préférence au raccordement souterrain sauf impossibilité technique avérée.

D – Les annexes

Les annexes sanitaires devront être complétées par l'ajout de l'arrêté en date de 24 août 2017 modifiant celui du 21 juillet 2015 portant sur les systèmes d'assainissement collectif.

Les annexes comportent des plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif qui ne sont pas lisibles. Il conviendra de remédier au mieux à ce problème.