

## ARRETE DE DELEGATION DE POUVOIR

N°ordre	0017	Titre	Avis du Smasp sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Pleumartin arrêté le 15 décembre 2025
N° identifiant	2026-0017		
Direction Générale des Services	P.J		
Direction Schéma de COhérence Territoriale			

Vu les articles, L.5711-1, L.5211-1, L.5211-2, L.5211-3 et L.5211-9-2 qui renvoient aux dispositions de l'article L.2122-21 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L. 2122-19, L. 2122-20 et L. 5211-9 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.132-11 et R.153-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DCL/BICL-001 en date du 12 janvier 2023 portant modification des statuts du Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (Smasp),

Vu le procès-verbal d'installation du Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (Smasp) du 22 mars 2023,

Vu la délibération du Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (Smasp) n°2022-0075 du 22 mars 2023 relative à la délégation à la Présidente du Smasp de l'attribution relative aux avis sur les projets arrêtés de Schémas de cohérence territoriale (Scot) limitrophes, de Plans locaux d'urbanisme (PLU) situés dans le périmètre du Scot du Seuil du Poitou, et de PLU limitrophes non couverts par un Scot ;

Vu le courrier de M. le Conseiller délégué à la planification de Grand Châtelleraut, reçu le 29 décembre 2025, transmettant au Smasp pour avis, en application de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de la commune de Pleumartin arrêté le 15 décembre 2025 ;

Considérant l'information relative au projet arrêté de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pleumartin présentée en Commission Cohérence de la planification du Scot le 26 février 2026 et les échanges qui ont suivis ;

### ARTICLE 1 : DECISION

Le projet de PLU de Pleumartin a été analysé au regard du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Seuil du Poitou approuvé par délibération du Smasp n°2020-0002 du 11 février 2020.

Pleumartin est une commune de la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut, située à une vingtaine de kilomètres à l'est du pôle urbain de Châtelleraut, et à moins de 10 km au sud de La Roche-Posay (pôle urbain d'équilibre). Ancien chef-lieu de canton, la commune maintient sa population à un peu plus de 1200 habitants. Le territoire communal, accueillant historiquement de nombreux marchés et foires annuelles, se situe au croisement de deux routes départementales, la D3 (en direction de La Roche-Posay) et la D14 (en direction de Châtelleraut). La commune se caractérise par la présence d'un centre bourg et de plusieurs écarts agricoles. Ce territoire, marqué par ses plaines vallonnées et ses espaces boisés, est riche de son patrimoine historique ainsi que de ses paysages ruraux.

Le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU de Pleumartin, pour la période 2025-2035, est de renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur sa dynamique économique, commerciale et touristique et son offre de services et d'équipements d'une part, et sur la qualité et le cadre de vie d'autre part.

**Concernant les objectifs relatifs à l'habitat**, l'objectif de production de logement (79 logements sur 2022-2035) semble un peu surévalué compte-tenu de la dynamique démographique récente et de l'hypothèse

retenue pour le desserrement des ménages. Cependant, cet objectif reste globalement cohérent par rapport à l'objectif retenu par le Scot pour le secteur Grand Châtellerauld Est.

En matière de renouvellement urbain, les dispositions prises par le projet de PLU permettent d'atteindre un taux de 36% et, concernant la lutte contre la vacance, la reprise de 9 logements vacants devrait permettre de neutraliser la vacance nouvelle. Ces objectifs sont cohérents avec ceux du Scot.

Concernant les densités résidentielles, les objectifs de densité affichés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont identiques à ceux du Scot pour le secteur (12 logements/ha), tandis que ceux concernant les secteurs déjà urbanisés sont inférieurs. La densité moyenne minimale fixée par le projet de PLU est donc inférieure à l'ambition portée par le Scot.

Au plan de la consommation économe de l'espace pour les besoins résidentiels, le PLU prévoit une consommation cohérente au regard du poids démographique de la commune dans le secteur de Grand Châtellerauld Est (2,4 ha sur 10 ans).

**En matière d'équipements**, le projet de PLU définit un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal), afin de permettre la création d'une nouvelle offre d'hébergement insolite haut de gamme (lodges), sans que ce secteur ne fasse l'objet de dispositions pour limiter la densité ou l'emprise au sol des constructions. La consommation d'espace engendrée par ce projet est estimée à 1,5 ha, ce qui est élevé par rapport à l'enveloppe définie par le Scot pour les équipements sur Grand Châtellerauld, même si le projet est de dimension communautaire et s'inscrit dans l'objectif du Scot de permettre une diffusion territoriale des retombées touristiques découlant des sites générateurs d'attractivité.

**Concernant l'articulation entre urbanisation et desserte numérique, ainsi qu'entre urbanisation et transports collectifs**, le projet est globalement cohérent avec les objectifs du Scot. En effet, le développement urbain est majoritairement envisagé dans le bourg, ce qui permet d'estimer un niveau de desserte numérique satisfaisant et d'articuler le développement urbain avec la desserte par le réseau de bus urbains, bien que ce lien ne soit pas clairement explicité dans le projet de PLU.

**Concernant les modes actifs**, des dispositions sont prises dans les OAP sectorielles avec l'identification de liaisons douces de principe à créer. Toutefois, le projet de PLU ne traite pas des cheminements doux existants ou envisagés entre les secteurs d'OAP et les principaux pôles générateurs de déplacements, ce qui ne répond que partiellement à l'objectif du Scot.

**Concernant les activités économiques**, le projet de PLU n'engendre pas de consommation d'espace pour les zones d'activités économiques ou les sites mono-entreprises, et favorise ainsi l'implantation des activités économiques en centralité urbaine et dans le tissu urbain mixte, en cohérence avec les objectifs du Scot.

**Concernant l'aménagement commercial et les activités ayant un impact sur l'animation des centralités**, le projet de PLU autorise les implantations commerciales sans condition particulière dans la plupart des espaces urbanisés de la commune (centralités et tissu urbain mixte du bourg, tissu urbain à vocation économique et touristique et futurs secteurs d'urbanisation à dominante résidentielle), ce qui crée un risque de dilution des activités commerciales. De la même façon, le projet de PLU autorise de nombreuses sous-destinations en lien avec les activités libérales, les prestations de service, les équipements structurants et les activités tertiaires dans ces mêmes espaces urbanisés. Pour autant, le projet ne comporte pas de dispositions qui permettraient d'orienter ces destinations vers les centralités. Ainsi, le projet de PLU ne permet pas de répondre à l'objectif du Scot de conforter et revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.

**Concernant la consommation globale d'espace** (4,9 ha maximum sur 10 ans), le projet de PLU prévoit une réduction significative du rythme d'artificialisation par rapport à celui observé sur la période de référence (8 ha sur 2011-2021). Ce volume est cohérent avec les objectifs du Scot définis pour le secteur Grand Châtellerauld Est et pour l'EPCI de Grand Châtellerauld.

**En matière de continuités écologiques**, les dispositions réglementaires du projet de PLU en faveur de la protection des éléments de la Trame verte et bleue (TVB) sont nombreuses (délimitation et règlement de la zone Naturelle, Espaces boisés classés, OAP « TVB et continuités écologiques », identification des éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques) et permettent globalement une bonne traduction des objectifs fixés par le Scot. Toutefois, ponctuellement, certaines dispositions semblent manquer pour bien prendre en compte les objectifs de préservation fixés par le Scot, notamment concernant les alignements d'arbres, les arbres isolés et les périmètres de vigilance des cours d'eau. De plus, à ce jour, l'inventaire des zones humides ne couvre pas l'intégralité du territoire communal, ce qui ne garantit pas que la préservation des zones humides est assurée au regard de cet inventaire. C'est notamment le cas pour le principal secteur destiné à l'urbanisation (Les Petits Champs) où les dispositions applicables ne semblent pas garantir la préservation et le renforcement des fonctionnalités écologiques en lien avec le cours d'eau, ni la prise en compte des enjeux liés à la présence d'une espèce d'oiseau protégée. Le projet de PLU comporte par ailleurs de nombreuses dispositions en faveur de la nature en ville.

**Concernant la qualité urbaine et paysagère**, les dispositions du projet de PLU déjà mentionnées au titre de la TVB et en faveur du changement de destination des bâtiments agricoles permettent de répondre en partie aux objectifs du Scot concernant la valorisation des identités urbaines et du petit patrimoine, la qualification des entrées de ville et le traitement qualitatif des limites d'urbanisation. Toutefois, l'absence de protection des alignements d'arbres au sein du centre bourg et de disposition en faveur de la protection du bâti identitaire ou du petit patrimoine mériterait d'être mieux justifiée, notamment au regard de la cohérence avec le PADD du PLU.

**En matière de prise en compte de l'activité agricole**, le PLU prend quelques dispositions permettant de limiter le mitage de l'espace agricole, mais uniquement concernant les constructions à usage d'habitation et fournit un diagnostic partiel de la situation des exploitations agricoles, répondant en partie seulement aux objectifs du Scot en matière d'optimisation foncière et d'analyse de l'incidence des secteurs ouverts à l'urbanisation en termes d'impacts économiques ou de contraintes d'exploitation.

**Concernant les ressources naturelles**, le projet de PLU répond à la plupart des objectifs du Scot concernant la préservation de la ressource en eau, mais ne justifie pas pleinement l'adéquation entre accueil de nouvelle population et capacités d'assainissement des stations d'épuration.

**Concernant les énergies renouvelables**, la sous-destination dont relèvent les installations de production d'énergie solaire et les éoliennes est autorisée sur l'ensemble de la commune. Ainsi, les dispositions du Scot permettant l'implantation de parcs au sol sur des terrains ayant durablement perdu leur potentiel agricole ou sylvicole à condition qu'un développement urbain n'y soit pas raisonnablement envisageable, et demandant une implantation prioritaire des parcs éoliens ou de leur extension en dehors des milieux naturels et paysages patrimoniaux et identitaires les plus sensibles ne sont pas traduites.

**En matière de risques et nuisances**, la commune est notamment concernée par le risque inondation, le risque de mouvement de terrain et le risque feux de forêt. Les dispositions réglementaires du PLU pour limiter ces deux derniers risques semblent cependant manquer de cohérence ou de justification.

**Compte-tenu de l'ensemble des points énumérés ci-avant, le Smasp constate que le projet de PLU de Pleumartin s'inscrit par de nombreux aspects dans les objectifs du Scot. Aussi, il émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLU de Pleumartin, sous réserve :**

- **Sur le volet commerce**, de revoir les dispositions applicables en matière d'implantations commerciales, afin de traduire l'objectif du Scot d'éviter les implantations commerciales en dehors des centralités urbaines, afin d'empêcher la dilution des implantations commerciales dans les espaces constructibles du territoire ;

Par ailleurs, le Smasp formule les recommandations suivantes en lien avec certains objectifs du Scot :

- **Sur le volet habitat**, de mieux prendre en compte la tendance démographique récente et de renforcer la logique de phasage des ouvertures à l'urbanisation pour le cas où le développement démographique serait plus faible qu'attendu, mais également de prendre des dispositions permettant d'encourager une production de logements en renouvellement urbain un peu plus intense, propre à modérer le nombre de logements à produire en extension ;
- **Sur le volet équipements**, prendre des dispositions pour limiter la densité ou l'emprise au sol des constructions dans le secteur destiné à une offre d'hébergement insolite haut de gamme ;
- **Sur le volet mobilité**, expliciter en quoi les dispositions prises permettent et programment une continuité des cheminements doux entre les secteurs d'extension urbaine et le bourg et entre le bourg et la centralité de la Roche-Posay ;
- **Sur le volet animation des centralités**, améliorer les dispositions permettant d'affirmer l'objectif de localisation des activités libérales, des prestations de service, des équipements structurants et des activités tertiaires en centralité ;
- **Sur le volet trame verte et bleue** :
  - o Expliquer en quoi les dispositions prises sont suffisantes pour assurer la préservation des alignements d'arbres et arbres isolés à valeur écologique, ainsi des abords des cours d'eau et des zones humides, ou bien améliorer ces dispositions ;
  - o Disposer d'un inventaire des zones humides sur l'intégralité du territoire communal et adapter les dispositions prises aux enjeux révélés par ces inventaires, tout particulièrement dans les secteurs destinés à l'urbanisation (secteur de projet

touristique et secteurs à dominante résidentielle) ;

- Améliorer la prise en compte des enjeux liés à la présence d'une espèce d'oiseau protégée et des fonctionnalités écologiques associées dans le secteur des Petits Champs destiné à l'urbanisation, ou mieux expliquer leur prise en compte dans le rapport de justification ;
- **Sur le volet agricole : Mieux justifier en quoi les dispositions prises sont suffisantes pour assurer une bonne optimisation foncière des nouvelles constructions ou renforcer ces dispositions et consolider l'analyse de l'incidence des secteurs ouverts à l'urbanisation en termes d'impacts économiques ou de contraintes d'exploitation.**

## ARTICLE 2 VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant la Présidente du Smasp dans le délai de deux mois à compter de sa notification, son affichage ou sa publication.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif de Poitiers dans le délai de deux mois à compter de la notification, de l'affichage ou de la publication de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

## ARTICLE 3 DIFFUSION ET EXECUTION DU PRESENT ARRETE

Copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Préfet.

Il sera affiché, mis en ligne sur le site internet scot-seuil-du-poitou.fr et notifié aux intéressés.

L'arrêté prend effet à compter de la notification et après transmission au contrôle de légalité.

En application des dispositions de l'article L. 5211-10 du CGCT, il sera rendu compte de la présente décision en Comité syndical du Smasp.

Madame la Présidente du Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Poitiers le,  
La Présidente,

19 MARS 2026



Florence JARDIN



Mise en ligne le			
Date de réception en préfecture		Identifiant de télétransmission	
Nomenclature préfecture	8.4	Nomenclature préfecture	Amenagement du territoire