

PLU Scorbé Clairvaux – Réunion PPA du 13/05/2025

Observations DDT

Remarques faites sur la base des éléments transmis :

- RP – tome 1 – Diagnostic version V3 du 29/04/2025
- évaluation environnementale version du 31/08/2023
- PADD version du 25/04/2025
- OAP version du 18/04/2025
- annexe changement de destination version du 23/04/2025
- règlement écrit version du 24/04/2025
- règlement graphique version du 23/04/2025

Les éléments évoqués ci-après ne présentent pas un caractère exhaustif et ne préjugent en rien de celles qui pourraient être émises sur les versions ultérieures du dossier.

Les éléments de justifications du RP ne sont pas transmis, ce qui ne permet pas d'avoir une analyse correcte du dossier.

PADD

Enlever les éléments de justification du PADD ; ce n'est pas leur place ; à mettre dans le RP. Notamment, sur la partie concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, seuls les objectifs sont à afficher clairement dans le PADD, notamment l'objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace sur la période d'application du PLU (2025-2035) ; tous les autres éléments (justifications et compatibilité SCOT) doivent être conservés uniquement dans le rapport de présentation.

La date du débat PADD n'apparaît pas à la page 3. Le PADD a été débattu en conseil communautaire au mois de février 2025. Le PADD transmis est-il bien celui débattu ? (réunion PPA - PADD en 2023 sous le régime de la compétence municipale).

Le scénario démographique retenu prévoit un TCAM de +0,48 % soit une population de 2 347 habitants à l'horizon 2035. Les données INSSE affichent une tendance à la décroissance de population sur la commune entre 2010 et 2021 (TCAM entre -0,6 % et -0,7%). Le scénario démographique retenu semble donc assez élevé au regard des tendances actuelles ; il conviendra de bien justifier ce point dans le RP. Il conviendra également de justifier de la compatibilité du scénario retenu avec le SCoT et le PLH Grand Châtellerault. Il serait également judicieux de s'inscrire d'ores et déjà dans les tendances prévues dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCoT, afin d'éviter de devoir procéder à une mise en compatibilité du PLU à l'approbation du SCoT modifié.

Le tableau de la page 21 du PADD sur la définition du besoin en logements est peu compréhensible :

- incohérences sur les périodes des lignes M, N et O (2035-2021 ? 2021-2035 ? 2025-2035?)
- incohérence entre le besoin affiché à la ligne K (149 logements) et la réponse au besoin (78 logements en densification + 6 changements de destination + 10 reprise de logements vacants + 15 logements en extension soit un total de 109 logements)

Aussi, il convient de vérifier l'ensemble des chiffres du tableau pour être cohérent et compréhensible. Ce tableau faisant partie des éléments de justification, il est à basculer dans le RP.

OAP

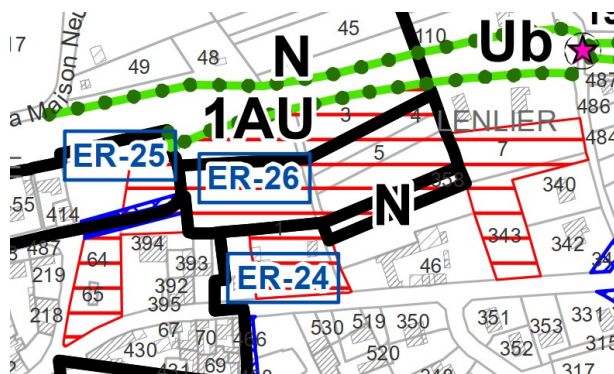
Le PLU prévoit :

- 4 OAP sectorielles :
 - OAP Lenlier, en extension pour partie
 - OAP Rue des 4 vents, en densification
 - OAP Sud de l'école, en densification
 - OAP Ecoquartier du Logis, en densification
- 2 OAP thématiques (en plus de l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones AU) :
 - OAP « TVB et continuités écologiques »
 - OAP « densification pavillonnaire »

page 8 - Echéancier prévisionnel : il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU « Lenlier » est possible dès approbation du PLU. Au vu des autres secteurs d'OAP prévus en densification et en lien avec les orientations du PADD en faveur de la revitalisation du cœur de bourg et de la sobriété foncière, il aurait pu être intéressant de prioriser la construction des secteurs sous OAP en densification avant de démarrer l'urbanisation du secteur Lenlier (en extension pour partie). Une solution pourrait par exemple être de conditionner le démarrage de la construction du secteur Lenlier au fait que le remplissage des autres secteurs d'OAP soit fait à 75 % (par exemple).

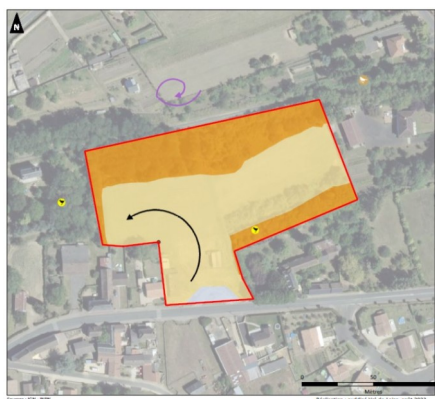
OAP Lenlier :

Cette OAP est délimitée sur 2,3 ha zonés 1AU / UB / N ; il est prévu 32 logts sur les 1,8 ha zonés 1AU / UB.

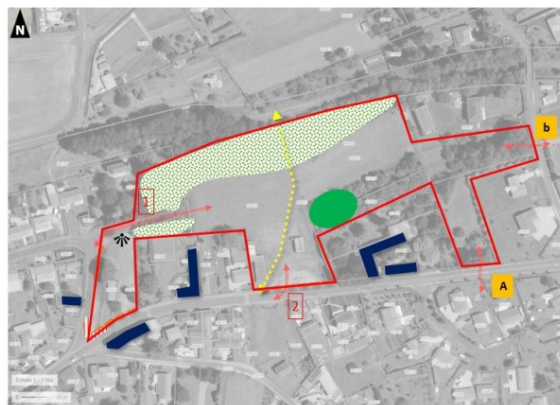


page 11 – chapitre 2.1.2 : il est annoncé 4 grands enjeux sur cette OAP mais seulement 3 sont listés ; à mettre en cohérence

Évaluation environnementale : le secteur Rue de la Gare de l'EE ne couvre pas l'intégralité du secteur de l'OAP, notamment il manque la pointe avec des boisements côté Est.



extrait EE page 38



extrait OAP

L'EE situe le secteur étudié en enjeu faible à modéré et préconise de préserver les emprises à enjeux modérés (en orange sur l'extrait de plan) via la mise en place d'une protection de ces emprises. Si l'OAP retranscrit correctement l'évitement de la bande Nord, elle ne prévoit rien sur la bande au Sud. Dans le règlement graphique, ces deux bandes (Nord et Sud) sont toutes les 2 zonées N (cf extrait ci-dessus). Ainsi, si la protection des emprises à enjeux modérés préconisée par l'EE semble correctement prise en compte dans le règlement du PLU, une cohérence pourrait cependant être recherchée au sein de l'OAP en ayant le même « traitement » pour les bandes Nord et Sud.

L'EE émet également des préconisations sur l'implantation de haies et l'aménagement des espaces verts qui ne sont pas reprises dans l'OAP.

OAP Rue des 4 Vents :

Cette OAP est délimitée sur 0,5 ha zonés UB pour la construction de 9 logts sur un secteur en dent creuse du bourg comprenant quelques anciens bâtiments. L'OAP prévoit de privilégier la réhabilitation des bâtiments principaux plutôt que leur démolition, ainsi que la préservation des quelques arbres présents sur le site.

OAP Sud de l'Ecole :

Cette OAP en 3 parties est délimitée sur un total de 1,52 ha en zone UB, en dent creuse du bourg ; 0,7 ha sont prévus pour la construction de 11 logts . Une poche de stationnement pour la desserte de l'école est prévue au nord de la zone

Attention : le périmètre de l'OAP n'est pas le même entre la page 18 et la page 21 ; à rectifier.

OAP Ecoquartier du Logis :

Cette OAP est délimitée sur 1,3 ha zonés UB pour la construction de 23 logts au coeur du bourg. Deux phases (sur 4) de l'écoquartier sont déjà réalisées ou en cours de réalisation ; l'OAP couvre les 2 phases restant à réaliser.

L'OAP prévoit un coefficient de pleine terre de 25 % de la surface du terrain minimum. Il conviendra de s'assurer de la cohérence avec les « *obligations en matière de surfaces non imperméabilisées* » de la page 20 du règlement (règles communes s'appliquant à toutes les zones). Il conviendra également de bien vérifier la légalité de cette disposition : un tel coefficient peut-il être intégré à une OAP? n'est-ce pas un outil réservé au règlement ?

OAP TVB et continuités écologiques :

Carte page 30 :

- Une zone hachurée en rouge apparaît au sud de la carte ; de quoi s'agit-il ? Ce hâchurage n'est pas repris dans la légende.
- Cette carte identifie 5 points de rupture à traiter. Pourquoi les 8 points de rupture identifiés dans l'EE page 25 ne sont-ils pas tous repris ?
- De même, l'EE page 25 identifie des corridors à restaurer au sud de la commune, qui dépassent les limites communales. Pour quoi ces corridors ne sont-ils pas repris dans la carte de l'OAP thématique ?

Le chapitre 3.1.5 « à l'échelle du logement » comprend 15 actions dont la plupart semblent dépasser le cadre d'action d'un PLU. (par exemple : nourrir les oiseaux, uniquement en hiver quand il fait froid et qu'il n'y a plus d'insectes). Il serait préférable de supprimer ce chapitre. Ces éléments pourraient faire l'objet d'une communication communale (via bulletin communal par exemple) en dehors du PLU (après l'approbation par exemple).

OAP densification pavillonnaire :

Cette OAP contient des principes à respecter lors des projets de densification pavillonnaire, notamment sur l'implantation des bâtis, la division parcellaire. Elle permet d'intégrer les principes de l'optimisation foncière dans les opérations de densification du bâti.

Règlement

STECAL : Le règlement prévoit 3 zonages correspondant à des STECAL :

- secteur Ng, secteur naturel pour l'accueil des gens du voyage au lieu-dit Les Terrasses
- secteur Nl, secteur naturel de loisirs couvrant les équipements sportifs au lieu-dit Les Terrasses
- secteur Ny, secteur naturel à vocation économique au lieu-dit La Cofabre

La partie « Justifications » du RP n'étant pas fournie, il n'est pas possible d'émettre un avis sur ces STECAL.

Néanmoins, il convient de signaler que :

- ces STECAL ne font pas l'objet d'une évaluation environnementale spécifique dans le dossier.
- si le règlement prévoit des hauteurs et surfaces d'emprises pour les bâtis pour chaque STECAL, le traitement environnemental et paysager ne fait l'objet d'aucune règle spécifique ; ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent. Ces règles générales de la zone N permettent-elles de répondre aux enjeux de chaque STECAL compte tenu des attendus de l'article L.151-13 CU ?

Consommation d'espace

L'analyse de consommation passée 2011-2021 figure aux pages 200/201 du RP et dans le PADD p32/33. Sur la base des fichiers fonciers, la consommation passée sur la période 2011-2021 est évaluée à 14 ha environ. L'objectif défini en appliquant les -50 % de la loi LCR est donc une consommation d'espaces maximale d'environ 7 ha sur la période 2021-2031.

Une estimation des espaces déjà consommés sur la période 2021-2024 est effectuée sur la base des données des fichiers fonciers (pour les millésimes disponibles) croisée avec une analyse des PC déposés sur cette période. La consommation effective retenue sur 2021-2024 s'élève à 1,5 ha.

Il conviendra de revoir la justification pour les 2,3 ha à vocation d'activité identifiés en consommation 2022 dans les fichiers fonciers mais finalement non retenus du fait de l'absence de PC cette année là. Comme indiqué pour la LGV, il existe parfois un décalage entre le PC et l'intégration aux fichiers fonciers. Il conviendrait d'identifier dans les fichiers fonciers sur quelles parcelles se situent cette consommation de 2,3 ha afin de vérifier la réalité de cette consommation affichée et sur quelle année il convient de la comptabiliser.

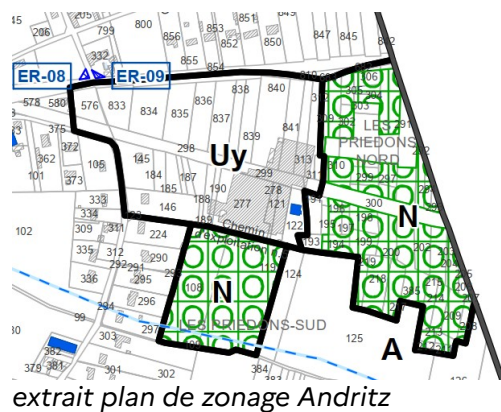
Aucun objectif global sur la limitation de consommation d'espace à échéance 2035 (échéance du PLU) n'est affiché dans le PADD, ni dans les quelques éléments justificatifs joints ; on s'arrête à 2031 . Il convient impérativement de compléter le dossier sur ce point, s'agissant d'une exigence réglementaire. En l'absence de données d'artificialisation des sols, il convient de considérer que les objectifs affichés dans le SRADDET (-30 % sur la période 2031-2041) peut s'appliquer aux données de consommation d'espace

Le bilan de la consommation future qui sera engendrée par le PLU révisé est évaluée à 4,55 ha (en tenant compte des coefficients de rétention foncière, qu'il conviendra de justifier). Si l'ensemble des secteurs consommateurs d'espace semblent bien pris en compte, il conviendra de bien justifier dans le RP que la consommation future engendrée par le PLU révisé est cohérente avec l'objectif fixé dans le PADD.

Enfin, il conviendra de s'assurer que la trajectoire de sobriété foncière retenue pour le PLU révisé est bien compatible avec le SCOT, en tenant compte des tendances posées pour la modification simplifiée en cours pour décliner les objectifs de sobriété foncière du SRADDET dans le SCOT (cette modification simplifiée ayant pour objet global de réduire les enveloppes maximales de consommation d'espace)

Autres remarques

Zonage Uy entreprise Andritz : certaines parties du secteur Uy se situent sur des parcelles boisées ; une analyse environnementale spécifique aurait été la bienvenue. Le plan de zonage indique qu'une zone N jouxte le site de l'entreprise ; une protection L.151-23 CU est mise en place sur ce boisement voisin, ce qui laisse supposer que le boisement représente un enjeu particulier (à confirmer en fonction des éléments de justification de la protection L.151-23). Il conviendra donc de vérifier la cohérence de ce zonage avec les éléments identifiés dans la TVB.



Cette entreprise est identifiée dans l'objectif 4 du DOO du SCOT comme entreprise isolée. Pour ces entreprises isolées, l'extension doit être réservée soit à l'activité déjà présente soit à la diversification des activités de l'entreprise présente ; le développement doit être compatible avec la protection de l'environnement et des paysages et ne doit pas produire de nuisances fortes pour l'habitat situé à proximité ; l'optimisation des implantations sur les terrains déjà artificialisés doit avoir été recherchée avant l'extension sur des terres agricoles ou naturelles. Il conviendra donc d'apporter les éléments justifiant de la compatibilité avec le SCOT sur ce point.

Étude de la vacance des logements : Des éléments concernant l'état des lieux de la vacance sont affichés dans le RP (page 41/12). Sur la base des données INSEE, il est indiqué le recensement de 102 logements vacants en 2021 (soit un taux de vacance de 9%) avec une tendance à l'augmentation du phénomène de vacance sur la période récente. Une carte de localisation est fournie mais son échelle ne la rend pas très lisible. Au final, il est prévu la remobilisation de 10 logements vacants.

Le dossier ne comportant pas l'analyse terrain permettant de vérifier la vacance réelle des 102 logements et leur potentielle remobilisation dans le cadre du PLU révisé, il conviendra d'apporter les éléments de justification sur le taux de remobilisation des logements vacants dans le dossier.

De plus, il conviendra de vérifier la compatibilité avec le SCOT sur ce point, en tenant compte des évolutions portées par la MS1 qui prévoit une action renforcée sur la vacance par rapport au SCOT actuellement en vigueur.

Étude de densification : les éléments fournis n'ont pas été vérifiés dans le détail mais l'étude semble correcte; la carte pourrait être à une échelle plus lisible. Il conviendra de bien justifier des taux de rétention foncière appliqués.