

# Annexe technique à l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU de Scorbé-Clairvaux arrêté le 30/06/2025

## Contexte de la révision du PLU de Scorbé-Clairvaux

Le projet de PLU de Scorbé-Clairvaux est calé sur un pas de temps de 10 ans (2025-2035), dans un contexte particulier de transfert de compétence en matière de planification de l'urbanisme. En effet, l'EPCI de Grand-Châtellerault a pris volontairement cette compétence en fin d'année 2024 et a prescrit un PLUi valant Programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUiHM) le 18/11/2024. Le PLU de Scorbé-Clairvaux, dont l'élaboration était entamée avant ce changement de compétence, a été dans ce cadre arrêté en Conseil communautaire le 12 février 2025. Son l'approbation est envisagée en fin d'année 2025. Compte tenu des travaux entamés à l'échelle intercommunale, le PLU de Scorbé-Clairvaux donc vocation à être mis en œuvre pour une durée relative, en l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLUi qui pourrait intervenir dès 2028.

L'avis de synthèse de l'État est rédigé dans cette perspective.

Les éléments de connaissance qui sont intervenus pour l'élaboration du PLU pourront être réutilisés dans le cadre l'élaboration du PLUi, et alimenteront utilement cette démarche. Les outils que le PLU de Scorbé-Clairvaux se propose de mobiliser devront faire l'objet d'un retour d'expérience, pour évaluer de la pertinence à les étendre à l'échelle intercommunale du PLUi.

## Projet communal

Le projet de PLU de Scorbé-Clairvaux mise sur un objectif démographique relativement ambitieux si l'on s'en réfère aux dynamiques réelles de ces dernières années qui montrent un territoire en décroissance démographique. Malgré tout cette hypothèse reste acceptable dans un rapport de compatibilité avec le SCOT et tient compte de la tendance portée par la modification simplifiée, actuellement en cours d'élaboration, de ce document. De cette croissance de la population attendue de + 0,48 % par an, est déduit un besoin en construction de 100 logements neufs sur la période d'application du PLU (2025-2035).

La plupart des logements seront construits en densification de l'enveloppe urbaine du bourg de Scorbé-Clairvaux, qui présente de nombreuses dents creuses et l'étude de densification réalisée inventorie de nombreux terrains densifiables et mobilisables ainsi qu'une dent creuse stratégique sur l'écoquartier en cours d'aménagement. Une opération en extension pour partie est toutefois prévue pour 22 logements sur une surface de 1,24 hectares. Ce besoin en surface n'est pas réellement démontré par l'étude de densification, au vu des capacités identifiées à l'intérieur des enveloppes urbaines. En effet il est expliqué que la densification est historiquement faible sur la commune, ce qui justifie l'application de forts taux de rétention foncière sur les parcelles identifiées en densification. Cela ne tient pas compte de l'effet incitateur à urbaniser en extension induit par la forte disponibilité des terrains de ce type. Il est fort probable que la diminution des espaces disponibles en extension pourrait conduire à abaisser de fait la rétention sur les espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

S'agissant des impacts en matière de consommation d'espace, le raisonnement est correct (notamment la quantification des espaces réellement consommés entre 2021 et 2025) et l'objectif de réduction aboutissant à une consommation totale maximum de 7 hectares à horizon 2035 est parfaitement cohérent avec les objectifs de déclinaison de la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi climat et résilience.

Pour être complètement satisfaisant, le document approuvé devra toutefois faire apparaître impérativement une **analyse complémentaire de la consommation d'espace au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan**, pour répondre aux attendus de l'article L.151-4 CU.

Sur le fond de l'analyse, l'ensemble des consommations d'espaces nécessaires semble comptabilisé y compris ceux susceptibles d'être consommés dans les STECAL.

Dans l'ensemble, la démarche de sobriété foncière menée par la commune dans le cadre de sa démarche de planification est satisfaisante.

## Accueil des populations spécifiques

La commune compte **20 logements sociaux**, soit environ 2% de son parc résidentiel. Elle ne constitue donc pas un secteur prioritaire en matière de logement social, d'autant qu'elle n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU. Néanmoins, la question de la mixité sociale et de la diversité de l'offre en logements se pose, le parc étant aujourd'hui composé presque exclusivement de grandes maisons individuelles. Comme le souligne le rapport de présentation, il serait pertinent que la commune développe une offre plus variée, notamment en petits logements. En effet, près de 70% des ménages sont constitués d'une ou deux personnes, et l'offre actuelle de logements de petite taille est insuffisante pour répondre aux besoins de desserrement : familles monoparentales, personnes seules, jeunes couples ou encore personnes âgées. La demande porte principalement sur des logements de 2 ou 3 pièces, avec une forte proportion de demandes émanant de personnes seules. Le développement d'un habitat collectif, qu'il soit social ou non, permettrait d'améliorer la mixité et de densifier les zones déjà urbanisées, bien desservies par les services et commerces. Cette problématique de diversification et de mixité est prise en compte dans le PADD, mais, dans les OAP, elle ne se décline pour l'instant qu'au niveau du site Lenlier. Enfin, afin de limiter l'étalement urbain, la réhabilitation des logements vacants du centre-bourg est inscrite dans le PADD et devra être encouragée par les dispositions du règlement écrit.

Concernant l'**accueil des gens du voyage**, Le rapport de présentation consacre, page 44, un développement à la question de l'accueil des gens du voyage. Il y est rappelé l'objectif de création de deux terrains familiaux sur le secteur géographique défini (Naintré, Thuré, Scorbé-Clairvaux, Saint-Genest-d'Ambière et Lencloître), avec une capacité moyenne de six places de caravanes par terrain, pouvant varier de quatre à neuf places. Cet objectif constitue un point positif. Cependant, plusieurs précisions auraient pu être apportées. D'une part, il n'est pas mentionné que l'aire d'accueil de Scorbé a bénéficié d'une réhabilitation en 2022 dans le cadre du plan de relance. D'autre part, les objectifs fixés par le schéma départemental n'ont pas été atteints ; il aurait donc été pertinent de réinterroger les besoins du territoire en matière d'équipements destinés aux gens du voyage. Par ailleurs, la question des stationnements illicites, identifiés lors du diagnostic du schéma départemental actuel, n'est pas abordée dans le document. Conformément à l'article 132 de la loi ALUR du 26 mars 2014, le rapport de présentation doit comporter une analyse des besoins pour l'ensemble des formes d'habitat, y compris ceux propres aux gens du voyage. La loi Égalité et Citoyenneté renforce cette exigence en y intégrant spécifiquement les besoins en terrains familiaux, qu'ils soient privés ou locatifs. À ce titre, il serait souhaitable que la collectivité précise explicitement ces besoins, ce qui n'est pas fait à ce jour.

Le PLU semble permettre l'implantation d'aires d'accueil, considérées comme des « autres équipements recevant du public », notamment dans les zones U, bien que cette catégorie ne soit pas définie précisément. Ces aires ne semblent pas autorisées en zone A, mais le sont en zone N avec l'indice g. En revanche, une lecture attentive du règlement laisse penser que les terrains familiaux – qui relèvent du statut d'habitat et non d'équipement collectif – ne sont pas réellement autorisés dans les zones définies. Cette limitation pourrait fragiliser juridiquement le PLU, en raison d'une prise en compte insuffisante de la résidentialisation des gens du voyage sur la commune. De plus, les habitats mobiles et résidences démontables constituant la résidence principale de leurs occupants semblent interdits dans toutes les zones du PLU. Enfin, la révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est prévue pour 2026. À ce stade, aucun diagnostic actualisé des besoins en aires d'accueil n'a encore été mené ; une telle démarche aurait pourtant été pertinente dans le cadre du diagnostic préalable au PLU.

## Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le projet de PLU comporte 3 secteurs identifiés comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces STECAL sont identifiés dans le tome 3 du rapport de présentation. Chaque STECAL est présenté avec un extrait de plan de zonage, une photo aérienne, une photo du site, une surface de périmètre, l'objectif du STECAL et le règlement associé.

Pour rappel, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, l'implantation d'un STECAL en zone naturelle agricole ou forestière doit être considéré comme une exception, et, de ce fait, présenter certaines justifications (notamment s'agissant de son insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier) qui garantissent sa compatibilité avec la vocation de la zone.

La consommation d'espaces des STECAL a été évaluée.

L'outil STECAL peut être mobilisé s'il est démontré que le projet prévu dans la zone n'a pas d'impact négatif sur l'environnement. Il serait donc nécessaire que le dossier puisse évaluer spécifiquement les impacts environnementaux de chaque STECAL.

Plus spécifiquement, concernant le **STECAL Ng à vocation d'accueil des gens du voyage**, même si la constructibilité limitée d'une extension d'aire existante n'aura pas d'impact particulier sur l'environnement, le dossier pourrait justifier de l'absence d'impact du STECAL. De même concernant le **STECAL NI à vocation loisirs**, les enjeux environnementaux du site ne semblent pas avoir été évalués, notamment au regard de la surface de protection EBC actuelle qui est abaissée et de la protection L151-19 qui est supprimée. Il serait pertinent d'éviter de construire sur la partie centrale présentant les arbres de haut jet. Enfin, concernant le **STECAL Ny à vocation économique**, pour lequel l'analyse spécifique au regard de l'environnement est également absente, il s'agirait de s'assurer de sa compatibilité au SCOT au regard de la liste des sites mono-entreprises autorisés à s'étendre.

**Le dossier devra donc impérativement être complété sur ces points.**

## Protection des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau

La trame verte bleue du territoire de Grand-Châtellerault est déclinée à l'échelle communale. La carte présente une large trame boisée, des corridors existants et à conforter, des cours d'eau mais semble incomplète au vu des éléments de diagnostic annoncés. Notamment, la prélocalisation des zones humides du SDAGE Loire-Bretagne n'est pas déclinée et aucune référence à l'état d'avancement des éléments prescrits par ce schéma n'est présenté. Seule une petite zone humide au centre de la commune est répertoriée

Bien que le rapport de présentation recense diverses prélocalisations de zones humides (SDAGE Loire-Bretagne, DREAL Nouvelle-Aquitaine), la trame bleue locale ne retient aucun de ces inventaires sans que le dossier puisse l'expliquer. Seule une petite zone humide, observée lors d'une étude pédologique effectuée sur un secteur urbain en extension prospecté, est incluse dans la trame zone humide du règlement graphique. Cette trame mériterait d'être complétée au vu des enjeux connus, et notamment des éléments connus du SDAGE Loire-Bretagne.

**Il faut toutefois noter une réelle intention de protection des éléments de richesse identifiés dans le document d'urbanisme.**

Notamment, le PLU prévoit une protection du réseau de haies par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Pour palier la fragmentation de la continuité écologique induite par la LGV, on peut noter l'intention de relier des secteurs boisés isolés via un réseau de haies protégées à planter au titre de l'article L113-1 CU (EBC).

Les nombreuses différentes poches boisées discontinues sont protégées par un classement en L151-23 CU.

On peut noter également la volonté de protéger des arbres remarquables au titre de l'article L151-19 CU ou de nombreuses mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 CU.

## **Protection des paysages, qualité urbaine, architecturale et paysagère**

**Le PLU arrêté de Scorbé-Clairvaux porte une réelle intention de protection des éléments de qualité urbaine et architecturale, et y associe un règlement spécifique.**

Il est notamment intégré une protection patrimoniale au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui couvre notamment l'ensemble historique et paysager constitué par le château de Clairvaux et la place du champ de Foire, et offre dès lors une déclinaison réglementaire à l'échelle du PLU de la démarche en cours de création du périmètre délimité des abords (PDA).

Dans le document final, il conviendra donc de faire référence et d'intégrer cette servitude d'utilité publique qui a vocation à remplacer le périmètre de protection actuel (et son rayon de 500 m). Le projet de PDA devra être soumis à enquête publique organisée conjointement avec la procédure de révision du PLU.

Il aurait été souhaitable que l'extension de ce secteur protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme soit envisagée aux bâtiments qui forment la limite bâtie la place du champ de Foire, afin de tenir compte de cet ensemble urbain cohérent.

Par ailleurs, au regard du contexte patrimonial marqué par la présence des châteaux du Haut-Clairvaux et des Robinières, il aurait été pertinent de prévoir la délimitation d'un secteur protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme autour de ceux-ci, incluant le hameau adjacent, afin de garantir une protection patrimoniale cohérente sur l'ensemble de la commune.

Au même titre, le PLU fait mention d'un inventaire plus général du patrimoine bâti rural avec 76 bâtiments recensés dans et hors des espaces urbanisés. Cependant, seuls 23 éléments de ce patrimoine vernaculaire recensé sont protégés au regard de l'article L151-19 CU. Cette différence non expliquée pose question.

La liste précise des éléments inventoriés et protégés, leur méthodologie d'identification et de sélection, ainsi que le règlement de protection qui y est associé mériteront d'être mis plus clairement en valeur pour renforcer cette démarche. La dilution de cette protection dans les pièces du dossier emporte le risque de diminuer le caractère opérationnel de la protection.

On note également que des arbres remarquables anciens et ornementaux participant à l'identité paysagère de la commune bénéficient de cette protection.

Par ailleurs, une réelle réflexion concernant l'aspect du bâti conduit à la définition de règles spécifiques en zone Ua, qui correspond au centre ancien, et qui permettent de préserver l'aspect des constructions en cohérence avec les enjeux du secteur. Cette démarche est à saluer.

La question de l'implantation de panneaux solaires en toiture, actuellement sans traitement différencié entre les différents zonages et paysages, serait à affiner.

## **La protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques**

Les arrêtés de catastrophe naturelle sont listés dans le rapport de présentation mais ne sont pas exploités dans le cadre des documents opposables, ce qui est dommage puisqu'ils constituent des éléments de connaissances dont le PLU doit tenir compte pour limiter l'exposition des personnes et des biens dans les secteurs concernés.

Le document prend en compte le risque cavité mais mériterait d'être complété. En effet, bien que l'inventaire du BRGM de 2013 recensant les cavités dans la commune soit présent dans le règlement graphique, les dispositions générales du règlement écrit devraient être complétées et modifiées.

Les risques liés à la présence de cavités mériteraient d'être ajoutés aux dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels. Il serait bon de préciser que les reconstructions sont autorisées dans les zones de cavités identifiées que si l'origine des dommages n'a pas de lien avec le risque cavité. De même, il pourrait être précisé que les constructions dans ces zones soient précédées d'études géotechniques.

Le risque inondation est connu sur le territoire communal, bien qu'il ne soit pas couvert par un PPR. Des atlas des zones inondables (AZI) ont été réalisés pour l'Envigne et la Veude en 2008 selon le modèle hydrogéomorphologique. Des secteurs à enjeux sont identifiés dans le rapport de présentation, la commune est particulièrement impactée par le débordement de l'Envigne et par remontée de nappes. Bien que faisant référence à l'AZI de l'Envigne, le rapport de présentation ne mentionne pas l'AZI de la Veude. Toutefois, les AZI sont bien reportées dans le règlement graphique.

Dans sa traduction réglementaire, le PLU ne prévoit pas de secteurs dédiés au risque inondation mais une trame spécifique zone inondable reprenant les AZI de la Veude et de l'Envigne est reportée au règlement graphique. Ces secteurs inondables sont zonés en A et N.

La légende devra être complétée et mentionner l'AZI de la Veude.

Concernant les règles écrites des zones A, N, et de la trame inondation, il s'agira que tous les secteurs couverts par le risque inondation fassent bien l'objet d'un règlement qui tient compte de ce risque. En particulier, les habitations en secteurs impactés en A et N doivent être concernées par des prescriptions adaptées au risque identifié. La construction de terrains de camping n'est pas autorisée en zone inondable. Par contre la reconstruction à l'identique de biens sinistrés (hors inondation) est possible mais, par volonté de la collectivité ou par oubli, n'est pas autorisée dans le document.

Les risques de remontée de nappe, sismicité, radon, retrait gonflement aux argiles, feux de forêt, transports de matières dangereuses et ceux liés aux ICPE et de sites et sols pollués, sont pris en compte dans le document. Les risques météorologiques ne sont pas abordés.