

## ARRETE DE DELEGATION DE POUVOIR

N°ordre	0011	Titre	Avis du Smasp sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Thuré arrêté le 17 février 2025
N° identifiant	2025-0011		
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 et à l'instruction du droit des sols de Grand Châtelleraut, reçu le 5 mars 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 Thuré arrêté le 17 février 2025 ;

Considérant l'information relative au projet arrêté de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Thuré présentée en Commission Cohérence de la planification du Scot le 22 mai 2025 et les échanges qui ont suivis ;

ARRETE :

### **ARTICLE 1 : DECISION**

Le projet de PLU de Thuré 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.

Thuré est une commune de Grand Châtelleraut, située à une dizaine de kilomètres à l'ouest du pôle urbain de Châtelleraut. Le territoire communal est étendu et comporte 2 centralités distantes de 4 kilomètres : le bourg de Besse à l'est, situé sur la route de Lençloître et appartenant à l'espace urbain aggloméré de Châtelleraut, et le bourg de Thuré au centre, situé sur la route de Saint-Gervais-les-Trois-Clochers. Ce territoire a forte dimension agricole est vallonné et doté de massifs forestiers au nord et au sud. L'architecture traditionnelle est bien présente dans les hameaux et bourgs.

Le parti d'aménagement retenu par le PLU de Thuré, établi pour la période 2021-2035, est de préserver les ressources de la commune et le cadre de vie, ainsi que de soutenir l'économie locale, notamment à travers l'activité agricole et sa diversification. Il s'agit également de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en complémentarité de Châtellerault, en créant un substrat favorable au développement commercial et à de nouveaux services de proximité.

**Concernant les objectifs relatifs à l'habitat**, l'objectif de production de logement (112 logements sur 14 ans) est cohérent avec celui du Scot, même si les perspectives démographiques sont assez élevées au regard de la tendance récente et du taux de croissance annuel moyen retenu par le Scot pour le secteur Grand Châtellerault Centre. Cet objectif s'inscrit par ailleurs plutôt dans une modération de la production de logement par rapport au Programme local de l'habitat 2020-2025 de Grand Châtellerault.

En matière de consommation économe de l'espace pour les besoins résidentiels, le PLU prévoit une consommation un peu élevée (6,4 ha) au regard du poids démographique de la commune dans le secteur de Grand Châtellerault Centre. Le foncier est en effet majoritairement mobilisé en dehors de la tache urbaine, sous forme de dents creuses stratégiques (3 secteurs) et d'une extension urbaine (1 secteur). Cela tient notamment aux choix opérés dans la comptabilisation des gisements fonciers mobilisables en renouvellement urbain. Une clarification de la méthode et une consolidation de la justification du taux de renouvellement urbain seraient ainsi nécessaires au regard de l'approche retenue par le Scot pour le renouvellement urbain. Concernant les densités résidentielles, les secteurs couverts par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectent la densité brute moyenne minimale définie par le Scot pour Grand Châtellerault Centre (18 logements/ha). Toutefois, en renouvellement urbain, la surface des gisements fonciers est importante pour un nombre limité de logements, conduisant à une densité très faible dans ces gisements de la tache urbaine.

Concernant la lutte contre la vacance, avec la reprise de 3 logements vacant en 14 ans, le projet de PLU s'inscrit dans l'objectif du Scot de réduire le parc vacant de 0,2% par an.

**En matière d'équipements**, le projet de PLU définit plusieurs Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal), afin de permettre d'une part, de développer l'hébergement touristique, d'autre part, d'accueillir de nouveaux équipements sportifs, et enfin de permettre au lycée agricole de faire évoluer ses différents bâtiments. Les consommations d'espace engendrées par ces projets sont modérées dans la mesure où plusieurs de ces Stecal sont déjà largement urbanisés. Toutefois, ce n'est pas le cas du Stecal relatif au parc de loisirs « Aven'Thuré », dont la surface est importante (17,5 ha) sans que les capacités d'accueil ne soient encadrées par les dispositions du PLU. De plus, le site se situe dans des espaces reconnus au titre de la Trame verte et bleue (TVB) du Scot et du PLU. L'aménagement d'hébergements touristiques sur l'ensemble de cette surface peut donc s'avérer difficilement compatible avec les objectifs de préservation de cette TVB.

**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 les bourgs, ce qui permet d'estimer un niveau de desserte numérique satisfaisant et d'articuler le développement urbain avec l'espace multimodal du bourg de Thuré, desservi par le réseau de bus urbains.

**Concernant les modes actifs**, le projet est globalement cohérent avec les objectifs du Scot et le plan vélo de Grand Châtellerault. Le PLU prévoit en effet d'améliorer les infrastructures favorisant la marche et le vélo et traduit cet objectif par diverses dispositions (OAP sectorielles intégrant des liaisons à créer, emplacements réservés).

**Concernant les activités économiques**, le projet de PLU permet la densification de la zone d'activités économiques non communautaire située à l'est de la commune, ce qui n'engendre pas de nouvelle consommation d'espace et favorise l'implantation des activités économiques dans les centralités urbaines et le tissu urbain mixte, en accord

avec les dispositions 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 conditions particulières dans la plupart des espaces urbanisés de la commune (centralités et tissu urbain mixte des deux bourgs, zone d'activités économiques), 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. Ainsi, ces dispositions ne permettent pas de répondre à l'objectif du Scot de conforter et revitaliser les centres-villes et centres-bourgs, ni à celui du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, qui vise à « conforter les activités du bourg et du quartier de Besse ». En revanche, l'autorisation des espaces de ventes de produits de la ferme dans l'espace agricole n'entre pas en contradiction avec le Scot.

**Concernant la consommation globale d'espace** (environ 12 ha sur 14 ans sous réserve de revoir le Stecal du parc de loisirs « Aven'Thuré »), le projet de PLU prévoit une réduction significative du rythme d'artificialisation par rapport à celui observé sur la période de référence (16 ha sur 10 ans).

**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 « biodiversité », identification des éléments de paysage et de patrimoine à protéger) et permettent globalement une bonne traduction des objectifs fixés par le Scot. Toutefois, ponctuellement, certaines dispositions pourraient être complétées afin de mieux prendre en compte les objectifs de préservation fixés par le Scot, notamment pour les réservoirs de biodiversité cavités souterraines et mares. Le projet de PLU comporte par ailleurs de nombreuses dispositions en faveur de la nature en ville (OAP « biodiversité » et OAP « adaptation au changement climatique », inconstructibilité des parcs et jardins d'intérêt, principes de plantation figurant dans les OAP sectorielles), ce qui permet une bonne mise en œuvre des objectifs du Scot sur ce sujet.

**Concernant la qualité urbaine et paysagère**, les dispositions du projet de PLU (OAP déjà mentionnées au titre de la TVB et OAP « Patrimoine », identification d'éléments de patrimoine à protéger, règlement graphique maintenant des coupures d'urbanisation) permettent de répondre efficacement aux objectifs du Scot concernant la valorisation des identités urbaines et du petit patrimoine, la préservation des coupures d'urbanisation, la qualification des entrées de ville et traversées de localité et le traitement qualitatif des limites d'urbanisation.

**En matière de prise en compte de l'activité agricole**, le PLU prend des dispositions permettant de limiter le mitage de l'espace agricole (règlement de la zone agricole). En revanche, le PLU n'explicite pas, au regard d'un diagnostic agricole, la manière dont ont été pris en compte les éventuels impacts économiques et contraintes d'exploitation engendrés sur l'activité agricole par l'urbanisation envisagées, alors que le Scot demande que ces aspects soient pris en considération lors des choix des périmètres d'urbanisation.

**Concernant les ressources naturelles**, la protection de la ressource en eau potable est assurée dans les périmètres de captage par des dispositions permettant de préserver les éléments paysagers et bocagers particulièrement favorables à la gestion du ruissellement et à la réduction des transferts de polluants. En revanche, l'adéquation entre les projets de développement urbain envisagés et les capacités réelles d'alimentation en eau potable, n'est pas suffisamment explicitée, alors que la commune s'inscrit dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Il en est de même concernant les capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement. Néanmoins, le projet de PLU s'inscrit en cohérence avec les orientations du Scot concernant la gestion des eaux pluviales (dispositions en faveur de l'infiltration des eaux sur la parcelle, du maintien d'espaces de pleine terre, instauration d'un coefficient de biotope).

**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, le projet de PLU ne traduit pas réglementairement les dispositions du Scot en la matière. En effet, ce dernier permet 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 demande une implantation prioritaire des parcs éoliens ou de leur extension en dehors des milieux naturels et paysages patrimoniaux et identitaires les plus sensibles.

**En matière de risques et nuisances**, quelques secteurs de la commune sont concernés par le risque inondation et le risque d'effondrement de cavités souterraines. Les dispositions réglementaires du PLU pour limiter ces risques sont proportionnées aux enjeux (possibilités d'urbanisation fortement limitées). Le projet de PLU prend également en compte les nuisances liées au bruit et les risques liés au retrait-gonflement des argiles, au transport de matières dangereuses et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**Compte-tenu de l'ensemble des points énumérés ci-avant, le Smasp constate que le projet de PLU de Thuré s'inscrit par de nombreux aspects dans les objectifs du Scot, et souligne la qualité des dispositions prises en faveur de la préservation des continuités écologiques, des paysages et du patrimoine.**

**Aussi, il émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLU de Thuré, sous réserve :**

- **De clarifier la méthode de comptabilisation des gisements fonciers en renouvellement urbain et de consolider la justification concernant la mobilisation partielle de ces gisements de façon à confirmer le volume foncier en extension nécessaire à la satisfaction des besoins en logement ;**
- **De revoir la taille et/ou les capacités d'accueil du Stecal relatif au parc de loisirs « Aven'Thuré » de manière à limiter la consommation d'espace possible sur ce site ;**
- **De mieux encadrer les implantations commerciales de manière à conforter l'animation des centralités.**

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

- **Etudier l'opportunité de prévoir un phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones résidentielles, de manière à adapter l'offre foncière à la croissance démographique effective et ainsi favoriser le renouvellement urbain ;**
- **Renforcer les dispositions en faveur de l'optimisation foncière hors secteur soumis à OAP sectorielle, ce qui permettrait de favoriser l'atteinte de la densité résidentielle moyenne minimale fixée par le Scot ;**
- **Etudier la possibilité d'adapter les dispositions du PLU au regard de l'objectif du Scot de localisation prioritaire des activités libérales, de prestations de service, des équipements structurants et des activités tertiaires en centralité ;**
- **Compléter les dispositions du PLU en faveur de la préservation des réservoirs de biodiversité « mares » et « cavités souterraines » ;**
- **Expliciter dans la mesure du possible la manière dont ont été pris en compte les éventuels impacts économiques sur l'activité agricole et les contraintes d'exploitation engendrés par l'ensemble des projets d'urbanisation envisagés ;**
- **Expliquer davantage l'adéquation entre le développement urbain envisagé et les capacités réelles d'alimentation en eau potable et de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement ;**
- **Se donner les moyens de mieux encadrer les possibilités d'implantation de parcs photovoltaïques au sol et de parcs éoliens selon les objectifs du Scot au regard des enjeux pour l'activité agricole, les milieux naturels et les paysages.**

**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 ARRÊTE**

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, - 3 JUIN 2025  
La Présidente,



Florence JARDIN



Mise en ligne le			
Date de réception en préfecture		Identifiant de télétransmission	
Nomenclature préfecture	8 4	Nomenclature préfecture	Amenagement du territoire

