



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Affaire suivie par :  
Camille Fourchard  
Service aménagement urbanisme et habitat  
Unité urbanisme et planification  
Tél. : 05.49.03.13.36  
Courriel : camille.fourchard@vienne.gouv.fr

Poitiers, le **-3 JUIN 2025**

La sous préfete  
à  
Monsieur Franck Bonnard,  
Conseiller délégué à la planification  
Communauté d'agglomération de Grand  
Châtelleraut,  
78 Boulevard Blossac  
86 106 Châtelleraut Cedex

**Objet :** Avis de synthèse de l'État sur le PLU de Thuré, arrêté en conseil communautaire le 17 février 2025

**PJ :** Annexe technique

Par délibération en date du 17 février 2025, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut a arrêté le projet de révision générale du PLU de la commune de Thuré. Le travail sur ce dernier avait été entamé, le 1<sup>er</sup> mars 2022, par la commune qui disposait alors de la compétence en matière de planification. Cette compétence a été transférée à la communauté d'agglomération le 24 septembre 2024. La communauté d'agglomération, par la voix de son conseil communautaire, a dès lors manifesté son souhait de poursuivre la révision du PLU de Thuré en lien étroit avec la commune, jusqu'à son arrêt en conseil communautaire. Par un courrier en date du 5 mars 2025, vous sollicitez mon avis sur le projet de révision arrêté, en tant que personne publique associée, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Mon analyse du document arrêté tient compte du contexte précédemment évoqué, ainsi que du lancement par la communauté d'agglomération de Grand Châtelleraut des travaux visant à l'élaboration d'un PLU intercommunal, valant programme local de l'habitat et plan de mobilité, dont l'aboutissement interviendra sans aucun doute avant la fin de la mise en œuvre du PLU de Thuré prévue en 2035.

Je note que la démarche conduite par la révision du PLU de Thuré s'inscrit parfaitement, au stade actuel de sa déclinaison, dans la trajectoire attendue de sobriété foncière, portée par la Loi Climat et résilience. Cette politique est développée localement par les documents cadres que sont le SRADDET Nouvelle Aquitaine, dont la dernière modification a été approuvée le 14 octobre 2024, et par le SCOT Seuil du Poitou, actuellement en cours de modification. Ainsi, le travail réalisé à l'échelle du PLU de

Thuré permet de l'inscrire en cohérence avec le cadre réglementaire, et aura probablement vocation à enrichir les discussions qui pourront avoir lieu à l'échelon intercommunal, sur ce volet.

Par ailleurs, le document arrêté présente, particulièrement sur le volet de la protection du patrimoine, et de la protection des sols et de la biodiversité, une palette d'outils innovants qui ont été en partie coconstruits avec les administrations compétentes. L'ensemble de ces démarches mérite encore quelques ajustements, et les outils mobilisés devront être suivis précisément dans le cadre de la mise en œuvre du document afin d'en identifier les forces et les faiblesses. Leur élargissement à l'échelle intercommunale pourra alors être questionné. En tout état de cause, ces démarches menées par la commune doivent être saluées.

Je note toutefois que le document révisé compte un nombre important de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui correspondent à des zones dans lesquelles la constructibilité en zone agricole, naturelle ou forestière est élargie. Ces secteurs représentent une surface importante d'espaces, parfois porteurs d'enjeux environnementaux, et dont les projets envisagés ne sont pas précisés. Ces éléments devront impérativement être ajoutés au dossier, afin de garantir leur compatibilité avec la vocation des secteurs sur lesquels ils s'implantent, et assurer ainsi une analyse environnementale suffisante du PLU approuvé.

Au regard de l'ensemble de ces éléments je vous informe que j'émet un avis **favorable** au projet de révision du PLU de Thuré, sous réserve de la prise en compte des éléments précédemment décrits, complétés et développés dans l'annexe technique ci-jointe.

Les services de la DDT se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation de ce travail complémentaire.

La sous préfète,



## **Annexe technique à l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU de Thuré arrêté le 17/02/2025**

### **Contexte de la révision du PLU de Thuré**

Le projet de PLU de Thuré 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 Thuré, dont l'élaboration était entamée avant ce changement de compétence, a été dans ce cadre arrêté en Conseil communautaire le 12 février 2025. Son approbation est envisagée en fin d'année 2025. Compte tenu des travaux entamés à l'échelle intercommunale, le PLU de Thuré 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 Thuré 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 Thuré mise sur un objectif démographique relativement ambitieux si l'on s'en réfère aux dynamiques réelles de ces dernières années, ainsi qu'à l'objectif assigné par le SCOT. Cette hypothèse reste néanmoins acceptable dans un rapport de compatibilité avec ce dernier, 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 + 0,4 % par an, est déduit un besoin en construction de 112 logements sur la période d'application du PLU (2025-2035).

La plupart des logements seront construits en densification de l'enveloppe urbaine, sur les deux bourgs principaux de Besse et de Thuré, qui présentent de nombreuses dents creuses de grandes surfaces. Une opération en extension est toutefois prévue pour 28 logements sur une surface de 1,6 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.

L'explication au maintien cette zone AU doit alors être trouvée dans le fait que l'opération en extension projetée concerne un programme déjà entamé à la date d'arrêt du document. Ce dernier s'implante en continuité immédiate du tissu urbain, minimisant ainsi les impacts d'une construction en extension. Ces éléments permettent de justifier le maintien de ce secteur, au-delà des résultats de l'étude de densification.

S'agissant des impacts en matière de consommation d'espace, même si le raisonnement reste à clarifier sur certains points (notamment la quantification des espaces réellement consommés entre 2021 et 2025 résulte de données locales qui ne sont pas justifiées), l'objectif de réduction aboutissant à une consommation totale maximum de 6,5 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, il conviendra de **comptabiliser les espaces qui sont susceptibles d'être consommés dans les STECAL**. Cette analyse est à ce stade complètement absente du document. Elle est pourtant indispensable, à fortiori pour un document d'urbanisme qui prévoit plusieurs STECAL avec des surfaces importantes et des règles peu contraignante (voir ci après).

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

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

Le projet de PLU comporte 7 secteurs identifiés comme secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces STECAL sont identifiés dans le chapitre 10 du règlement écrit. Chaque STECAL est présenté avec un extrait de plan, une surface de périmètre et un descriptif du secteur.

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 du règlement associé au STECAL) qui garantissent sa compatibilité avec la vocation de la zone.

Tout d'abord, l'outil STECAL ne doit être mobilisé que si le projet concerné ne peut pas être réalisé en appliquant uniquement les règles de la zone sur laquelle il s'implante. Dans le projet de PLU, les projets envisagés ne sont pas détaillés. Il est dès lors impossible d'identifier si l'utilisation de cet outil dérogatoire est approprié. Par exemple, **STECAL 7 en zone Ae - Lycée agricole** : à ce stade de la définition du besoin (faire évoluer les bâtiments scolaires) l'outil STECAL est inutile, car la mise en place de nouveaux locaux d'enseignement ou assimilés peuvent en l'état être autorisés en zone A. Cet exemple illustre la nécessité de **justifier, pour l'ensemble des STECAL que le projet envisagé nécessite bien de procéder à la délimitation de cette zone constructible, en secteur A ou N.**

Au-delà de l'opportunité de la mobilisation de l'outil STECAL, le document ne précise pas comment les STECAL ont été délimités (surface, très importante pour certains STECAL), quel est leur objet précis (projet), quelle analyse a été conduite pour permettre d'assurer, dans la traduction réglementaire et la définition de règles spécifiques, leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou

forestier de la zone. De plus, aucune analyse détaillée pour chaque STECAL n'est fournie dans l'évaluation environnementale. **Ces éléments de justification devront être apportés.**

**Enfin, il n'est pas prévu de règlement spécifique aux STECAL.** Le STECAL en sous-secteur Ae, ne possède pas de règlement. **Il conviendra de l'ajouter.** Les 6 autres STECAL sont en sous-secteur NI, associés à des règles de constructibilité très permissives, et dès lors peu en rapport avec la sensibilité des secteurs concernés, notamment sur le plan environnemental. **Il conviendra dès lors d'évaluer les enjeux, notamment environnementaux, des secteurs concernés, l'impact que les projets envisagés sont susceptibles d'engendrer, et, enfin, d'adapter le règlement associé à chaque STECAL de manière à en garantir la préservation.** Cette problématique est particulièrement prégnante sur le **STECAL 1 en zone NI Château de la Barbelinière, et le STECAL 2 en zone NI parc Aven'Thuré,** pour lesquels des enjeux environnementaux existent sur la zone mais n'ont pas été évalués.

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

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

S'agissant de la déclinaison de la trame verte et bleue, les documents manquent globalement de lisibilité, ce qui rend l'appréhension de la logique d'ensemble de la démarche malaisée.

**Toutefois, au-delà de ces ajustements de forme et de lisibilité, il faut 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 formant des continuités, par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection à l'échelle du document de planification doit trouver un écho dans les autres politiques de la commune (acquisitions, plantations etc) pour pouvoir devenir réellement opérationnelle.

Les nombreuses différentes poches boisées discontinues sont protégées par un classement en espaces boisés classés. La portée de cette protection stricte mérite d'être bien assimilée par la commune afin de ne pas engendrer de blocages par la suite (la levée de la protection nécessitant une révision du PLU).

Il faut noter que la zone A interdit l'implantation de parcs éoliens et que la zone N est couverte par des surfaces importantes d'EBC qui n'autorisent pas le défrichement. Il conviendra de s'assurer que l'ensemble de ces protections ne conduit pas à une impossibilité d'implantation de fait de ces projets, ce qui pourrait être considéré comme illégal.

L'emplacement réservé sur la source de la Veude est une initiative intéressante. Ce dernier pourrait couvrir la totalité des parcelles concernées, le droit de délaissement portant sur la totalité des parcelles. Une zone naturelle zonée Ni est identifiée le long du cours d'eau l'Envigne. Il pourrait être questionné l'idée de protéger une zone tampon autour du cours d'eau de la Veude.

Enfin, les zones NL identifiées dans le PLU possèdent un règlement assez permissif posant notamment question pour le projet Aven'Thuré, même si celui-ci est déjà identifié dans le document en vigueur.

L'intégration d'un **coefficient de biotope** au sein de l'OAP Biodiversité permet de limiter l'artificialisation des parcelles et de conserver au moins 50 % de la surface en pleine terre. Cet outil est particulièrement intéressant en termes de gestion des eaux pluviales. Sa mise en œuvre sur la commune de Thuré devra être suivie avec précision afin de pouvoir estimer dans quelle mesure son déploiement à l'échelle intercommunale est envisageable.

Cette OAP met également en place une règle de **plantation d'arbres en zone U et AU**, à l'appui des constructions, dont l'applicabilité interroge lorsque qu'on la couple avec la surface des parcelles induite par les taux de densité, et l'application du coefficient de biotope.

Il s'agira de s'assurer que l'ensemble de ces dispositions peuvent effectivement être mises en place sans fragiliser les fondations des constructions lorsque les arbres sont prévus à proximité immédiate des bâtiments, et que les plantations imposées au regard des surfaces restent viables. Pour rappel, en zone UA (centre bourg ancien), il est attendu 1 arbre par tranche de 400m<sup>2</sup> aménagé.

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

Le PLU arrêté de la commune de Thuré démontre de la part de cette dernière un réel souci développer, à l'échelle du document d'urbanisme, une politique de protection du patrimoine qui lui est propre, en utilisant spécifiquement les outils du code de l'urbanisme. Ce travail est à saluer.

La création de deux périmètres délimités des abords (PDA) autour de l'Église saint-Pierre et du Château de la Massardière témoigne également de cette intention.

Dans le document final, il conviendra donc de faire référence et d'intégrer ces servitudes d'utilité publique qui ont vocation à remplacer les deux périmètres de protection actuels (et leurs rayons de 500 m), et qui devront être soumis à enquête publique organisée conjointement avec la procédure de révision du PLU.

Le périmètre qui correspond au projet de PDA de Thuré est couvert par un zonage Ua et un règlement dédié, qui correspond au centre ancien du bourg de Thuré (un second secteur Ua couvre le centre ancien du bourg de Besse). L'objectif de ce zonage spécifique, en complément du PDA, est d'associer à ce dernier un ensemble de règles qui soient spécifiques aux enjeux patrimoniaux de ces secteurs, dès le stade de la planification. Cette démarche est intéressante pour la protection des richesses patrimoniales en centre bourg mais également dans l'optique d'une meilleure appropriation de ces enjeux de manière générale. Toutefois, elle n'est menée que partiellement puisqu'aucune règle adaptée ne figure, à l'arrêt du projet, au sein de ce règlement, hormis la référence à l'OAP thématique patrimoine. Celle-ci s'impose par ailleurs dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme, à la différence du règlement, qui impose une compatibilité des autorisations.

La démarche relative à la définition de la zone Ua, et le règlement écrit associé, est donc inachevée, malgré la volonté affichée du document. Le travail initié devra être à minima complété à l'échelle du PLU de Thuré.

Il pourra également faire l'objet de prolongements dans le cadre des autres démarches communales menées par l'EPCI, et au stade du PLUi. Les services de l'UDAP de la Vienne et de la DDT sont à la disposition de l'EPCI et de la commune pour poursuivre ce travail.

Par ailleurs, le choix de recourir à une OAP patrimoniale est salué pour sa volonté de valoriser le bâti ancien. Ce document devra, lui aussi, faire l'objet d'une analyse précise de sa mise en œuvre pour garantir d'en tirer les meilleurs enseignements pour les démarches de planification à venir. Il conviendra cependant, avant l'approbation, d'en revoir certaines rédactions qui semblent délicates à décliner dans un rapport de compatibilité dans le cadre de l'instruction. En effet certaines prescriptions sont trop précises (et parfois même fausses) comme la modalité de mise en œuvre des matériaux, alors que l'OAP doit viser à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives.

Enfin, le PLU fait mention d'un inventaire plus général du patrimoine architectural communal, dans et hors des espaces urbanisés. Seule une très petite partie de ces éléments (9 environ sur plus de 40 référencés) sont in fine protégés dans le document final via l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'écart important entre le patrimoine recensé et protégé marque une incohérence avec la volonté affichée de la commune valoriser son patrimoine bâti ancien, et mériterait être revu, ou justifié. Par ailleurs, aucune prescription de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration n'est associée à cette identification au règlement. Pour donner à cette démarche une portée plus large qu'un simple inventaire, il conviendra de définir des règles, dans l'idéal spécifique à chaque élément protégé.

**Ainsi, je note en conclusion que la commune de Thuré a mené un réel travail sur la manière de donner à son document d'urbanisme une portée patrimoniale, en y injectant des outils spécifiques, travaillés en parallèle d'une procédure de périmètre délimité des abords. Cette démarche, qui n'est pas totalement aboutie, devra être ajustée avant l'approbation du document pour garantir son application concrète.**

## **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 devra être complété s'agissant de **la prise en compte du risque cavités**. En effet, si la commune de Thuré n'est pas dotée d'un PPR mouvement de terrain, elle est concernée par ce risque, comme en témoignent les inventaires de cavités réalisés par le BRGM en 2010 puis en 2016 (198 cavités recensées). Les dispositions générales du règlement écrit prévoient pour les cavités uniquement l'interdiction des extensions des constructions existantes dans les secteurs de risques liés à la présence d'anciennes carrières. De plus, le règlement graphique ne localise pas les cavités existantes et /ou connues.

En l'absence d'éléments complémentaires au stade de l'arrêt projet, il conviendra **de compléter le règlement avec une représentation graphique des cavités. Puis, il s'agira**, soit de justifier que le règlement proposé permet effectivement de garantir la sécurité des personnes et des biens et la non aggravation des risques liés à la présence des cavités, ou, si tel n'est pas

le cas, ajouter des règles prescriptives en expliquant les choix retenus dans le rapport de présentation.

**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 et l'évaluation environnementale, (des habitations au sud du bourg de Besse et la voie verte pouvant être impactées par le débordement de l'Envigne et des habitations situées à la confluence avec un affluent de la Veude)

Dans sa traduction réglementaire, le PLU prévoit des secteurs Ui et Ni (localisés au sud du bourg de Besse) et une trame spécifique zone inondable reprenant les AZI de la Veude et de l'Envigne. Pour l'AZI de la Veude, le périmètre de la trame présente quelques décalages par rapport à celui de l'AZI, qu'il conviendra de vérifier ou de justifier. L'AZI de l'Envigne est repris également par la trame inondation ainsi que le zonage Ni et Ui pour le bourg de Besse. Hormis ces espaces, ces cours d'eau sont également zonés en A et N.

Concernant les règles écrites des zones A, N, Ui Ni 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.

Il conviendra également de compléter le règlement de la zone Ui s'agissant du nombre et de la superficie autorisée des extensions et annexes aux habitations existantes, qui doivent rester mesurées dans ces secteurs soumis au risque.

Le risque inondation par remontée de nappe est évoqué dans le rapport de présentation sur la vallée de l'Envigne, au droit du bourg de Thuré. On ignore cependant si des enjeux ont été identifiés et comment le PLU en tient compte. Il conviendra d'apporter des précisions sur ce point.