

Commune de

SCORBE-CLAIRVAUX

Plan Local d'Urbanisme



Mémoire en réponse
aux avis PPA, MRAe,
CDPENAF

Fait à Châtelleraut,

Le Président,

Dossier 21088605
02/10/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Scénario démographique / production de logements	1) HYPOTHESE DE CROISSANCE DE POPULATION Le projet de PLU prévoit une croissance démographique de 0,48%/an, soit un gain de 154 habitants entre 2025 et 2035, pour atteindre 2 347 habitants à cet horizon. Comparativement, le Scot prévoit une croissance annuelle de +1,2% pour le secteur de Grand Châtelleraut Sud, qui regroupe 5 communes : Availles-en-Châtelleraut, Bonneuil-Matours, Colombiers, Vouneuil-sur-Vienne et Scorbé-Clairvaux. Les prévisions démographiques du projet de PLU sont donc nettement en dessous des prévisions du Scot, et s'expliquent par une prise en compte de la dynamique récente de perte de population qui s'opère depuis quelques années sur la commune de Scorbé-Clairvaux (-158 habitants entre 2011 et 2022) et sur le nord et les franges du territoire de manière générale. Compte tenu de la dynamique récente de perte de population, les prévisions du projet de PLU en matière de production de logements apparaissent globalement cohérentes avec celles du Scot. Toutefois, les besoins liés au desserrement des ménages, basés sur une projection linéaire de la baisse de la taille moyenne des ménages, semblent un peu surestimés (même si les dynamiques ne sont plus celles envisagées dans le Scot, prévoir 73 logements pour répondre au desserrement sur la seule commune de Scorbé-Clairvaux, alors que le Scot en prévoyait 60 pour l'ensemble du secteur de Grand Châtelleraut Sud, semble exagéré). Il convient de souligner que le potentiel des OAP "Rue des 4 Vents" et "Sud de l'Ecole" (renouvellement urbain), ainsi que la partie de l'OAP "site de Lenlier" relevant de la densification, ont été intégrés dans l'analyse des disponibilités foncières, ce qui signifie qu'un taux de rétention a été appliqué sur les secteurs soumis à une OAP, alors même que ces derniers sont initialement annoncés sans taux de rétention dans le document relatif aux OAP. Par ailleurs, l'analyse des disponibilités foncières sur le site de Lenlier fait état de la production de 10 logements en renouvellement urbain sur un total de 32 logements à produire sur ce site. Ainsi, cela induit une production de 22 logements en extension. Or, le rapport de justification identifie la création de seulement 15 logements en extension sur le site Lenlier, ce qui ne semble pas cohérent.		SCOT	X	X					<u>Remarque sur le desserrement des ménages :</u> La trajectoire à la baisse de la taille des ménages est par nature difficile à déterminer sur une période de 10 ans : n'étant donc pas une science exacte, le partie pris de l'évolution linéaire permet de gommer toute interprétation fragile par nature. Néanmoins, les données INSEE 2022, sorties depuis peu, confirment la tendance à une baisse relativement forte, avec 2,15 personnes par ménage (population/nombre de résidences principales occupées), contre 2,18 selon les données INSEE 2021 utilisées pour la construction des objectifs de production de logements du PLU. Par ailleurs, le territoire est confronté à une hausse significative des classes d'âge séniors en proportion de la population qui se confirme d'années en années : la part des 75 ans ou plus est ainsi passée de 8,3% en 2010 à 11,3% en 2022, avec même une accentuation de cette progression sur la période 2015-2022 par rapport à la période 2010-2015. Ce vieillissement de la population, observable à l'échelle communale, et à mettre en parallèle de la chute continue de la fécondité, que ce soit aux échelles nationales, régionales ou départementales. <u>Remarque sur le taux de rétention pour les logements au sein des OAP :</u> Nature de la remarque à préciser ; s'il est fait référence au tableau « Détail des surfaces et du nombre de logements proposés par OAP » en p.7 des OAP, celui-ci ne fait que rappeler le potentiel de production de logements théorique au sein des OAP par application des objectifs de densité. Il ne s'agit pas dans ce document d'estimer le nombre de logements potentiels qui seront construits par rapport au potentiel théorique. Les parcelles concernées par des OAP, à l'exception du secteur écoquartier, étant des terrains privés, des taux de rétention foncière y ont été appliqués comme sur n'importe quelle autre dent creuse non couverte par une OAP. <u>Remarque sur la cohérence de la production de logements sur le site Lenlier :</u> Effectivement, l'addition des capacités théoriques de production de logements sur les parcelles en densification/renouvellement urbain du site Lenlier, d'après le tableau récapitulatif présent à partir de la page 202 du diagnostic territorial,

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	En outre, selon le rapport de justification, une partie de l'OAP "Écoquartier du Logis" est considérée en extension, sur une surface de 0,95 ha. Mais ce même écoquartier est considéré comme produit intégralement en renouvellement urbain dans les OAP (tableau page 7). Il y a donc également ici une incohérence. Le potentiel de logements à produire en extension (et en renouvellement urbain) sur le site de l'Ecoquartier n'est pas précisé. ➤ Renouvellement urbain Pour rappel, le Scot fixe un objectif minimum de 35 % de la production en densification et mutation à l'intérieur des taches urbaines, en précisant toutefois que l'objectif à atteindre localement doit être défini et justifié en fonction des potentiels réellement identifiés. Le projet de PLU de Scorbé-Clairvaux ne précise pas le pourcentage de logements qu'il entend réaliser en renouvellement urbain. A noter que la base sur laquelle est calculé le nombre de logements produits dans ces potentiels fonciers n'est pas précisée. En conclusion, plusieurs points sont à prendre en considération : - Tout d'abord, le potentiel de production logements dans l'enveloppe urbaine (et donc également aussi dans la tache urbaine) semble sous-estimé. En effet, en appliquant un taux de rétention à l'ensemble des terrains à l'exception de ceux annoncés dans les OAP, le potentiel dans l'enveloppe urbaine atteindrait finalement <u>125 nouveaux logements sur 10 ans</u>⁴ contre <u>84 nouveaux logements annoncés</u> (78 log. dans l'enveloppe urbaine et 6 log. issus d'un changement de destination). - Ensuite, le potentiel de production de logements en extension semble sous-estimé, puisque deux secteurs d'OAP comportent une partie en extension et que certaines dents creuses relèvent également de la consommation d'espace hors tache urbaine. - Enfin, les incohérences relevées concernant l'application du taux de rétention ou concernant l'estimation des logements produits en extension, ainsi que la définition même du renouvellement urbain retenue par le PLU, ne permettent pas de calculer un taux de renouvellement urbain.									correspond à 10 logements (avant prise en compte de la rétention foncière). En effet, l'analyse de densification, ayant été faite avant la définition des objectifs de densité sur les secteurs d'OAP, n'a pas intégré sur ce secteur un objectif de densité à 18 log/ha comme demandé par l'OAP. En appliquant ce taux, le nombre de logements de l'étude de densification serait plutôt à 15-16, davantage cohérent avec les 15 logements en extension pour arriver à environ 32 logements sur l'OAP Lenlier. Le tableau des capacités de densification pourra ainsi être revu pour être en cohérence avec les 18 log/ha. <u>Remarque sur le caractère d'extension de l'Ecoquartier du Logis :</u> Le rapport de présentation ne parle a priori jamais de 0,95 ha d'extension pour l'écoquartier, mais bien de consommation d'espaces, notion tout à fait différente. Le secteur de l'écoquartier est bien présenté en tant que secteur de renouvellement urbain dans l'analyse des capacités de densification (haut de la page 29 du Rapport de présentation - Tome 2 - Volet justifications et évaluation environnementale) ou encore dans la présentation de l'OAP (haut de la page 49 du Tome 2) ➤ <u>revoir avec le SCOT ce point pour voir d'où vient ce 0,95 ha en extension dans leur remarque</u> <u>Remarque sur la production de logement en renouvellement urbain :</u> La répartition de la production de logements entre extension et densification/changements de destination est inscrite en p.23 du Tome 2 du rapport de présentation. Pour une meilleure clarté, il serait possible de reprendre le terme de « renouvellement urbain » du SCOT au lieu de celui de densification, et de refaire le calcul en enlevant la prise en compte des changements de destination (qui ne semblent pas faire partie du renouvellement urbain tel que définit par le SCOT, à vérifier). Dans tous les cas, on sera très largement au-dessus des 35%. <u>Remarque sur « la base sur laquelle est calculé le nombre de logements produits dans ces potentiels fonciers » :</u> <u>Voir avec le SCOT de quoi parle-t-il par le terme de « base »</u>

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	➤ Vacance Le taux de vacance à Scorbé-Clairvaux atteint 9 %, soit 102 logements, dont la moitié est localisée dans le centre-bourg. Ce taux se situe globalement dans la moyenne nationale. Il est précisé qu'entre 2010 et 2021, le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 64 à 102. Le diagnostic précise que cette vacance semble principalement liée à des problèmes de succession, mais également à la vétusté ou à l'inadéquation des logements avec la demande. Aucune précision n'est apportée quant à la vacance nouvelle créée par l'augmentation du parc de logements. Le projet de PLU prévoit la réhabilitation de 10 logements vacants dans le centre-bourg, en s'appuyant sur la politique de la municipalité visant à acquérir des bâtiments inoccupés afin de les remettre sur le marché (PADD). Ainsi, cela devrait neutraliser la vacance nouvelle créée par augmentation du parc de logements (aspect non abordé dans le projet de PLU), ce qui semble cohérent avec l'objectif du Scot de stabilisation de ce parc sur le secteur Grand Châtelleraut Sud. Le PLU n'intègre cependant pas de densité-objectif à l'échelle des secteurs localisés en « mutation - densification ». Pour rappel, le diagnostic foncier fait état d'un potentiel de 78 logements au sein des espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine (en densification ou en renouvellement urbain), soit 23 logements pour l'opération d'ensemble en cours (Ecoquartiers du Logis) et 55 logements en mobilisation, densification et renouvellement-urbain après application des taux de rétention foncière. Cependant, les chiffres présentés par le diagnostic foncier du projet de PLU intègrent les secteurs inscrits dans les OAP. Il n'est donc pas possible de calculer la densité résidentielle hors secteur soumis à OAP. Réserve faite de l'absence de densité-objectif chiffrée sur les secteurs en renouvellement urbain, ces dispositions participent à une bonne optimisation du foncier pour l'habitat. Il serait néanmoins nécessaire de renforcer les règles et dispositions applicables afin de garantir, à terme, l'atteinte des densités objectives fixées par le Scot en dehors des secteurs soumis à OAP.									Remarque sur la sous-estimation du potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine : - Le SCOT suggère un potentiel de production de logements de 125 nouveaux logements si on n'applique pas de rétention foncière sur les secteurs d'OAP : cette logique apparaît irrecevable dans la mesure où la commune n'a pas la maîtrise foncière au sein des OAP en dehors du site Lenier : le fait de cadrer des secteurs de densification par une OAP ne rend pas la réalisation des opérations plus probables qu'un secteur de densification non couvert par une OAP, dès lors pourquoi ne pas appliquer de taux de rétention foncière sur ces secteurs avec du foncier privé ? - Le SCOT parle d'un potentiel de production de logements en extension sous-estimé en évoquant 2 secteurs d'OAP en extension : le secteur de l'écoquartier du Logis, concerné par un PA, est totalement enclavé dans l'enveloppe urbaine et ne possède plus aucun usage agricole. Elle ne peut donc pas être considérée comme une extension urbaine, bien qu'elle soit assimilée à une consommation d'espaces. Il est par ailleurs rappelé que le SCOT ne définit aucunement de seuils de surface pour différencier une dent creuse qui relèverait de l'extension par rapport à une dent creuse qui relèverait de la densification. <u>Remarques sur la vacance :</u> Le SCOT note qu'aucune précision n'est apportée quant à la vacance nouvelle créée par l'augmentation du parc de logements : il apparaît impossible d'établir un lien direct entre création d'une nouvelle offre en logement et augmentation de la vacance, encore moins de la quantifier. Le SCOT aurait-il des éléments d'analyse à fournir pour justifier sa remarque ? <u>Remarque sur la densité résidentielle hors secteur soumis à OAP :</u> En dehors des principales dents creuses, couvertes par une OAP, le PLU ne prévoit pas d'imposer une densité minimale des constructions pour chacune des dents creuses étudiées : l'OAP densification donne néanmoins un certain nombre de

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
										règle pour favoriser cette densification ponctuelle. Dès lors, le potentiel de logements estimés pour chaque dent creuse n'a pas seulement tenu compte d'un objectif de densification, mais aussi de la configuration des parcelles, la densité des constructions voisines dans une logique d'insertion urbaine. Le calcul pourra néanmoins être produit à partir du tableau récapitulatif du diagnostic foncier. <u>Remarque sur le fait de garantir l'atteinte des densités fixées par le SCOT en dehors des secteurs soumis à OAP :</u> Le PLU prévoit une OAP de densification, qui en effet ne définit pas des objectifs strictement numériques. A moins d'imposer une densité minimale pour chaque dent creuse repérée, cela semble compliquer de répondre à cette demande, l'impact de l'OAP densification étant impossible à chiffrer précisément.
Transports et mobilité	En revanche, les habitants doivent rejoindre Châtelleraut afin de pouvoir bénéficier d'une desserte voyageurs en TER. Il aurait pu être intéressant que la commune mette davantage en valeur la desserte en transport en commun dans l'organisation du développement urbain de la commune, puisqu'il s'agit d'un mode de transport essentiel permettant aux habitants de rejoindre les villes pôles voisines et que le secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle ainsi que l'ensemble des secteurs en renouvellement urbain semblent se situer à proximité d'un arrêt de bus. Néanmoins, il aurait pu être intéressant de préciser davantage les cheminements doux envisagés entre les OAP et les principaux pôles générateurs de déplacement, en particulier pour l'OAP « Rue des Quatre Vents », qui ne comporte actuellement aucune orientation définitive sur ce point, ni dans les objectifs d'aménagement, ni sur le schéma du projet. De la même manière, la liaison douce mentionnée dans le PADD pour desservir le site sportif et de loisirs du Bois Richard nécessite des clarifications, puisqu'aucune mesure d'urbanisme concrète n'est relevée. L'ensemble de ces dispositions permet globalement de répondre à l'objectif du Scot. Toutefois, cette partie mériterait d'être renforcée, notamment en intégrant dans le rapport de présentation un diagnostic sur les itinéraires et liaisons douces existantes. Cela permettrait de mieux identifier les besoins et les connexions notamment avec les liaisons prévues dans le cadre des OAP. En outre, l'objectif du PADD visant le développement de liaisons douces entre les zones résidentielles et les équipements et services, ainsi qu'avec les zones économiques, mériterait d'être davantage justifié.		SCOT							<u>Remarque sur le fait de mettre davantage en valeur la desserte en transport en commun dans l'organisation du développement urbain de la commune :</u> Une carte des isochrones des trajets à pied depuis les arrêts de bus comparée aux principaux secteurs de développement couverts par des OAP pourrait être produite pour répondre à la remarque. <u>Remarques sur le fait de préciser davantage les cheminements doux envisagés :</u> La commune s'est engagée très récemment dans la réalisation d'un plan de mobilité à l'échelle communale qui permettra de mieux déterminer les liaisons douces à la fois existantes mais aussi à créer ou à renforcer. Concernant le sujet de la liaison douce vers le Bois Richard, il a été déterminé que la plupart des terrains concernés par le tracé de la future liaison douce sont de maîtrise communale, seule une petite section d'emplacement réservé (ER30) a donc été créée à cette fin de création d'une liaison douce. Une carte des liaisons douces existantes pourrait être produite pour répondre à la remarque.

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Commerces	Le Scot demande aux PLU d'identifier l'étendue de leur(s) centralité(s) urbaine(s) et d'éviter l'implantation de nouvelles activités commerciales en dehors de celles-ci, tout en permettant l'adaptation et la modernisation des équipements commerciaux existants. Ainsi, bien que les hameaux ne permettent pas l'implantation de commerces en leur sein, la possibilité d'implanter des activités commerciales dans l'ensemble de l'espace urbanisé du bourg et dans de futurs secteurs à dominante résidentielle sans conditions particulières ne va pas dans le sens de l'objectif du Scot puisqu'elle crée un risque d'affaiblissement de l'objectif de revitalisation des centralités par dispersion de l'offre commerciale. La centralité urbaine identifiée semble trop étendue pour répondre à l'objectif du Scot. Elle s'inscrit également en contradiction avec l'orientation affichée dans le projet de territoire du PLU qui vise à « maintenir et renforcer l'offre de services et commerces dans le bourg de Scorbé-Clairvaux ».		SCOT							Remarque du SCOT sur l'identification d'une centralité urbaine : Réponse à travailler avec la commune : l'objectif des élus n'est pas de freiner un éventuel développement commercial qui pourrait s'implanter en dehors du centre-bourg historique, mais bien d'offrir un maximum d'opportunité pour développer le commerce dans le bourg et ne pas freiner d'éventuels projets. Le fait d'autoriser des commerces en dehors du cœur de bourg (mais néanmoins sur le bourg même) n'est pas contradictoire avec l'orientation citée « maintenir et renforcer l'offre de services et commerces dans le bourg de Scorbé-Clairvaux » car l'orientation parle bien de bourg (que l'on pourrait ici identifier via les zones UA et UB et non pas de centre-bourg (zone que l'on pourrait identifier via le secteur UA)). Par ailleurs, l'identification d'un linéaire de préservation commerciale démontre bien l'attachement de la commune à la préservation des commerces de centre-bourg. Cette remarque est également valable pour la remarque du SCOT concernant les autres activités ayant un impact sur l'animation des centralités. Il faut par ailleurs rappeler que la taille du bourg de Scorbé est relativement réduite : on ne peut pas appliquer à une commune comme Scorbé une réflexion identique sur la nécessaire attractivité des centralités que pour une commune comme Poitiers ou Châtellerauld disposant d'une offre commerciale de périphérie, ce que ne possède pas Scorbé-Clairvaux. L'objectif pour la commune n'est pas tant la dynamique d'un centre-bourg par ailleurs très réduit en taille, mais bien la survie de commerces et services de proximité dans le bourg.
Armature écologique	Ces dispositions permettent globalement de répondre à l'objectif du Scot. Toutefois, le réservoir de biodiversité « landes » ne semble bénéficier d'aucune mesure spécifique de protection dans l'OAP thématique. Le PLU devrait donc prendre des dispositions afin de garantir sa préservation. À noter que l'OAP précise que pour tout nouveau projet situé dans un ENS ou une ZNIEFF, la suppression d'une partie de ces espaces devra être compensée à la même hauteur. Pour autant, aucune mesure de compensation ne semble avoir été prise pour la création d'un carrefour et d'une fosse d'écoulement des eaux pluviales en leur sein.		SCOT							Remarque sur le réservoir de biodiversité « Landes » : Il n'y a en effet pas de protection spécifique à ce réservoir de biodiversité, la protection de ce dernier étant commune aux autres réservoirs de biodiversité 'partie 3.1.3.1 « Protéger les périmètres environnementaux ». Un ajout de mesures spécifiques au réservoir landes pourrait être ajouté à l'OAP (à voir avec les élus). Remarque sur la compensation : La compensation n'a en effet pas été définie au stade du PLU, mais devra être défini au moment du projet, ce dernier n'étant pas encore clairement défini (et ses réels impacts ne sont donc pas à ce stade connus).

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
	Les trois secteurs relevant d'une OAP en secteur UB (« Rue des 4 vents », « Écoquartier du Logis » et « Sud de l'École ») sont localisés dans un élément de la TVB du Scot, à savoir le réservoir diffus « mares ». Cependant, les OAP ne comportent pas nécessairement d'orientations en faveur de la biodiversité. L'OAP « Sud de l'École », située à moins de 300m d'une mare, gagnerait donc à intégrer des orientations en faveur de la biodiversité. De plus, une expertise écologique n'a été réalisée que sur les secteurs en extension, soit deux secteurs : rue de la Gare (Site Lenlier) et rue de Champs Challons (ce dernier n'ayant finalement pas été retenu par le PLU). Malgré cela, le rapport de justification estime que l'incidence de l'ensemble des secteurs de projet sur la biodiversité et les continuités écologiques est faible. Or, bien que les impacts aient été évalués comme faibles à moyens, ni les secteurs soumis à OAP localisés dans le réservoir diffus « mares » (hors « Site Lenlier »), ni les Stecal, ni les dents creuses n'ont fait l'objet d'une expertise écologique, alors même que l'un d'eux présente un enjeu en matière de continuités vertes (dont la fonctionnalité n'a pas été étudiée). Compte tenu des surfaces que représentent les zones d'urbanisation, il est suggéré d'étendre l'expertise écologique à l'ensemble des secteurs soumis à une OAP et au Stecal NI, ou de justifier davantage l'absence d'expertise écologique sur ces secteurs, notamment pour le secteur du Sud de l'École. Sur l'espace central/sud classé N de la parcelle du « Site Lenlier », il conviendrait donc de : - préciser que la requalification autorisée sur la partie classée en zone N devra permettre un maintien ou une amélioration des fonctionnalités écologique du site, ou de protéger également cet espace, en intégrant, à minima, des mesures Éviter-Réduire-Compenser. - justifier l'absence d'évaluation relative à la présence éventuelle d'une zone humide. qualité de l'eau ». De plus, l'OAP impose un recul de 10 m par rapport au cours d'eau. Ainsi, les Stecal NI et Ng appellent une vigilance particulière dans la mesure où ces deux secteurs n'ont pas fait l'objet d'une expertise environnementale, alors même qu'ils se trouvent sur des éléments de la TVB. Le Stecal NI va notamment entraîner une artificialisation des sols alors qu'il comprend 3 parcelles boisées de type forêt fermée de feuillus s'inscrivant dans la trame.		SCOT							Remarque sur l'intégration d'orientations en faveur de la biodiversité dans l'OAP « Sud de l'école » : A voir avec la commune, on est quand même à plusieurs dizaines de mètres de la mare, séparée par des champs/jardins non compris dans l'OAP, donc l'apport de mesures de biodiversité dans l'OAP Sud de l'Ecole n'aura pas d'incidence sur la mare et ne créera pas de nouvelles continuités écologiques. L'OAP prévoit par ailleurs la création d'une bande tampon paysagère sous forme de haies multi-stratifiées en limite Est, une disposition favorable à la biodiversité. L'OAP Mise en valeur des continuités écologiques contient par ailleurs toute une série d'orientations et de recommandations à l'échelle des projets de construction favorables à la biodiversité. Remarque sur la suggestion d'étendre l'expertise écologique ou de justifier davantage l'absence d'expertise sur ces secteurs : Un paragraphe sera ajouté pour justifier davantage l'absence d'expertises écologiques. Voir avec le SCOT à quel secteur présentant un enjeu en matière de continuité verte il est fait allusion. Remarque sur le site Lenlier : Prendre en compte la remarque du SCOT et voir avec les élus comment on peut améliorer l'OAP sur ce point. Concernant la prospection zone humide, n'ont été prospectés que les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation, et non les zones prévues

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
										dès l'origine en zone A ou N, la classification en zone N garantissant un degré de protection relativement important. Remarque sur les STECAL NL et Ng : Il est à rappelé que le STECAL Ng correspond à une aire d'accueil déjà existante et en fonctionnement, à ce titre le PLU n'est pas susceptible d'aggraver les enjeux existants. Pour le secteur NL, voir avec la commune s'il ne serait pas possible d'enlever les parcelles boisées du périmètre ou de les protéger en L151-23.
Agriculture	Cependant, les autres constructions liées à l'activité agricole ne sont pas réglementées. L'ajout d'une disposition incitant à l'optimisation foncière aurait été pertinent afin de favoriser l'implantation des nouveaux bâtiments à proximité de ceux déjà existants.		SCOT							Remarque sur la possibilité de favoriser l'implantation des nouveaux bâtiments à proximité de ceux existants : Sujet à débattre avec la commune, en tout cas soit on réglemente avec une règle métrique (type distance d'implantation) soit on ne met rien, dans tous les cas je vois difficilement comment simplement « inciter »

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
ENR	Ces dispositions permettent globalement de répondre aux objectifs du Scot. À noter toutefois que le Scot demande que les projets photovoltaïques au sol soient implantés sur des terrains ayant durablement perdu leur potentiel agricole ou sylvicole ; cette condition pourrait être également intégrée. Le projet de PLU gagnerait à être complété sur ce point afin de clarifier la position de la commune concernant l'implantation d'éoliennes sur son territoire. Dans le cas présent, on peut considérer que l'implantation d'éoliennes est permise sur l'ensemble du territoire communal, bien qu'ils ne soient pas explicitement cités dans l'énumération des ouvrages concernés. Il serait également utile que soient identifiés les milieux naturels et les paysages patrimoniaux et identitaires les plus sensibles, le tout s'accompagnant de dispositions permettant d'orienter prioritairement les projets en dehors de ces espaces. Le projet de PLU répond globalement à l'objectif du Scot. Toutefois, la rédaction des dispositions réglementaires mériterait d'être améliorée afin de s'assurer qu'aucune unité de méthanisation ne s'implantera en zone résidentielle.									Remarque sur la possibilité de mieux réglementer les projets pv au sol : Sujet à débattre avec la commune : on pourrait intégrer cette disposition dans le règlement, pourquoi pas à côté d'autres dispositions reprenant l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Remarque sur l'encadrement de l'éolien sur le territoire : A débattre avec la commune. Remarque sur l'encadrement de la méthanisation sur le territoire : A débattre avec la commune. Quand bien même ce n'est pas formellement encadré, quels sont les risques qu'une unité de méthanisation obtienne un permis pour une implantation dans une zone résidentielle... Peut-être intégrer une disposition sur l'implantation d'ICPE en zone U/1AU ?

Enjeu	Extrait de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) / CDPENAF / MRAE / Communes membres / Personnes Publiques Consultées (PPC) (imprim écran avec texte au besoin surligné en jaune sur un pdf)	Réserves précisez quand c'est le cas la réserve de façon précise	PPA / MRAE / CDPENAF / PPC / Communes membres pour le PLU intercommunal	Pièces concernées						Position de la commune
				Rapport de présentation dont Eval. Env.	PADD	OAP	Règlement écrit	Règlement graphique	Annexes	
Risques	projet sont concernés par un risque moyen. Le règlement écrit gagnerait à intégrer des dispositions permettant de mieux prendre en compte ce risque (par exemple en encadrant ou en interdisant la construction de sous-sols). Cela contribuerait également à améliorer la cohérence du projet de PLU avec le projet de territoire (« prendre en compte les risques et nuisances pour un urbanisme résilient »), ainsi qu'avec les objectifs du Scot. Quant au risque de feu de forêt, concernant notamment le massif de la Forêt de Thuré et de Vélèches, 3 Stecal sont malgré tout localisés à proximité directe de boisements. Il serait pertinent que le projet de PLU justifie l'absence de dispositions visant à réduire le risque de feu de forêt à proximité immédiate des boisements concernés, ou qu'il soit complété afin d'intégrer des mesures permettant de réduire ce risque.									Remarque sur la prise en compte du risque inondation : A débattre avec la commune. On pourrait en effet compléter le règlement de la trame « zones humides » en interdisant formellement la construction de sous-sols. Remarque sur la prise en compte du risque feu de forêt : A débattre avec la commune. On pourrait en effet compléter le règlement en inscrivant une distance tampon entre les nouvelles constructions et les boisements identifiés. Rappeler aussi qu'il y a en dehors du PLU l'application des OLD qui contribuent à réduire ce risque.