

CONCLUSIONS et AVIS

Du Commissaire Enquêteur

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Scorbé- Clairvaux et Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques

Enquête publique du 6 octobre au 5 novembre 2025

Martine PICARD Commissaire Enquêteur

Le dossier soumis à enquête publique conjointe porte sur la révision du PLU de la commune de Scorbé-Clairvaux et la création de Périmètres délimités des Abords des monuments historiques

Vu la délibération du 4 octobre 2021 de la commune de Scorbé-Clairvaux engageant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Vu la décision du tribunal administratif N°E25000117/86 du 4 juillet 2025 désignant la commissaire enquêteure

Vu la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2025 arrêtant le projet de PLU de la commune de Scorbé-Clairvaux

Vu l'arrêté N°2025-342 du 14 août 2025 de la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerauld organisant l'enquête publique

Vu le code de l'urbanisme article L163-3 et le code du patrimoine article L621-31

Vu l'avis conforme de la MRAE

Vu l'ensemble des avis recueillis en cours d'instruction joints au dossier, notamment l'avis favorable du Préfet de la Vienne

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique

Scorbé-Clairvaux est une commune appartenant à la communauté d'agglomération de Grand Châtellerauld, elle est située à 10 kilomètres de Châtellerauld. Après une période de hausse importante de sa population la commune connaît actuellement une diminution et un vieillissement de sa population. Elle comptait en 2021 2193 habitants.

Le territoire communal se compose d'un bourg central traversé par un axe routier passager la RD 725. Le village s'est urbanisée tout autour du bourg et comporte de nombreux hameaux ou lotissements excentrés. Il s'articule autour de la vallée de l'Envigne avec des plaines vallonnées et de nombreux espaces boisés. Il est riche de son patrimoine historique et de ses paysages ruraux. De ce fait la commune comporte de nombreux édifices classés ou non, d'une grande qualité architecturale, le Champ de Foire avec ses halles anciennes et le château sont un élément emblématique du bourg.

Le PLU actuel datant de 2008, les élus ont souhaité relancer la réflexion sur le territoire communal dans un contexte de baisse démographique. Le document devait également intégrer les objectifs du SCOT du Seuil du Poitou, document cadre de référence et appliquer

les règles de la loi Climat et Résilience induisant de ce fait une réduction importante des zones constructibles. L'EPCI de Grand Châtellerault a pris la compétence urbanisme en 2024 et est en cours d'élaboration de son PLUi. Le nouveau PLU de Scorbé devra donc s'intégrer dans ce document et dès maintenant c'est la Communauté d'Agglomération qui est en charge de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU de Scorbé-Clairvaux.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du Président de l'Agglomération du 14 août 2025. L'erreur de parution sur la publicité initiale a pu être compensée par l'importance de la concertation avec les habitants tout au long de la procédure et par l'affichage très présent dans toute la commune pendant l'enquête.

J'ai tenu quatre permanences à la mairie de Scorbé-Clairvaux avec un passage du public continu, hormis un après-midi, déposant une observation ou venant simplement se renseigner.

Le dossier d'enquête comprend les pièces prévues par le code de l'environnement pour le projet de PLU. Il se décline en plusieurs tomes et intègre un inventaire du petit patrimoine. Un dossier distinct pour la validation des trois Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques a été élaboré et est présent à l'enquête.

Le projet de territoire de ce PLU est articulé autour de quatre grandes orientations pour atteindre l'objectif principal qui est de renforcer l'attractivité de la commune. Ces quatre orientations sont :

- Transmettre aux générations suivantes les richesses d'aujourd'hui
- Rechercher une gestion raisonnée des ressources
- Conforter le bourg de Scorbé-Clairvaux
- Renforcer l'activité économique locale

Quatre OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles délimitent des secteurs dédiés à la création de logements et deux OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire et mettent en avant les objectifs de la commune. Ce sont les OAP : mise en valeur des continuités écologiques et densification pavillonnaire.

A terme le projet prévoit l'accueil de 150 habitants supplémentaires pour atteindre 2347 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance annuelle de la population de 0,48%. Cela suppose la création d'une centaine de logements qui sera obtenue soit en densification de l'enveloppe urbaine soit dans l'extension ou la création de nouveaux secteurs dédiés à l'urbanisation : le clos du Logis et un nouveau secteur, le site Lenlier.

Le projet exclut toute nouvelle construction en dehors de l'enveloppe du bourg ce qui répond aux objectifs de la loi dite ZAN, la consommation d'espace potentielle est ainsi réduite d'environ 65% par rapport aux années 2011-2020.

De ce fait ce nouveau PLU est en cohérence avec les objectifs du SCOT du Seuil du Poitou.

La protection des milieux naturels, de la biodiversité et de la ressource en eau sont un des objectifs de ce document et sont traduits réglementairement à travers l'OAP mise en valeur des continuités écologiques. Ce sont par exemple l'identification de la Trame Verte et Bleue, la protection des haies et des secteurs boisés.

La zone Agricole est étendue tout autour du bourg avec une identification des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'éviter leur abandon et leur dégradation.

La délimitation des secteurs constructibles n'impacte pas significativement de milieux naturels remarquables, des investigations écologiques ont été menées sur les secteurs pressentis pour une nouvelle urbanisation. C'est ainsi que le site du Champ Challon a été écarté au profit du site Lenlier. Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le territoire de la commune, une ZNIEFF est présente au hameau de la Boutinerie mais n'est pas située dans un secteur constructible. En réduisant fortement les secteurs constructibles ce projet diminue également les incidences sur les continuités écologiques.

La prise en compte du patrimoine historique fait l'objet d'un recensement et d'une identification graphique dans une partie du dossier.

Les avis des services de l'état demandent des clarifications et des compléments sur certains points du dossier mais émettent un avis favorable à ce projet de PLU.

Les observations recueillies lors de l'enquête émanent pour partie des mêmes personnes qui se sont exprimées lors de la concertation. Elles portent quasiment toutes sur une demande de constructibilité de leur terrain. Malheureusement les contraintes légales qui s'appliquent à ce jour à un nouveau document d'urbanisme ne permettent pas d'y répondre favorablement. L'offre de terrains constructibles se limite aujourd'hui à des terrains de petite taille, en centre bourg et dont la construction est encadrée par des contraintes réglementaires. Cela peut permettre d'offrir des logements de plus petite taille, d'un coût moindre et ainsi de répondre aux besoins d'une population nouvelle. Cela reste difficile à admettre dans le monde rural où il n'y a pas de pression foncière et où la transmission d'une parcelle à l'intérieur de la famille était de mise. Une réunion publique à l'issue de la procédure permettra la présentation du nouveau PLU et l'information de tous les habitants de la commune.

En conséquence j'émet un **AVIS FAVORABLE** au PLU de Scorbé-Clairvaux

A Monts sur Guesnes le 27 novembre 2025

La Commissaire Enquêteur

Martine Picard



La commune de Scorbé- Clairvaux compte sur son territoire plusieurs monuments historiques. La loi prévoit aujourd'hui la création de Périètres Délimités des Abords(PDA) au titre de l'article L621-30-11 du code du patrimoine, permettant de modifier le périmètre déterminé par une distance de 500 mètres en l'adaptant à la réalité du terrain.

L'instauration des PDA est de nature à préserver les zones de visibilité ou covisibilité des monuments historiques tout en excluant des zones pavillonnaires qui n'ont pas d'intérêt patrimonial. Trois PDA sont prévus sur la commune de Scorbé et font chacun l'objet d'un dossier descriptif historique et d'une étude sur leur insertion dans leur environnement urbain et paysager

Sont ainsi prévus : le PDA château du Haut Clairvaux et château des Robinières

le PDA ancien Prieuré

le PDA église Sainte Hilaire, anciennes halles, château de Clairvaux

Le bourg de Scorbé-Clairvaux possède un patrimoine historique remarquable présent dès l'arrivée du visiteur dans le centre bourg, l'instauration de ces PDA ne peut que favoriser la protection et la prise en compte de ces monuments remarquables dans les nouveaux aménagements prévus par le PLU. Cette modification des périmètres Monuments Historiques n'a pas fait l'objet de remarques lors de l'enquête. Elle n'est pas de nature à créer des contraintes supplémentaires, elle exclut même certaines zones pavillonnaires du bourg sans intérêt patrimonial.

En conséquence j'émet un **AVIS FAVORABLE** sur ce projet de création de trois Périètres Délimités des Abord

Fait à Monts sur Guesnes le 27 novembre 2025

La Commissaire Enquêteur

Martine PICARD



