

# Annexe technique à l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU de Pleumartin arrêté le 15/12/2025

## Contexte de la révision du PLU de Pleumartin

Le projet de PLU Pleumartin 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 Pleumartin, dont l'élaboration était entamée le 3 mars 2022, soit avant ce changement de compétence, a été dans ce cadre arrêté en Conseil communautaire le 15 décembre 2025. Son approbation est envisagée mi 2026. Compte tenu des travaux entamés à l'échelle intercommunale, le PLU de Pleumartin a donc vocation à être mis en œuvre pour une durée limitée, dans 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 Pleumartin 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

Il est déterminé selon **5 orientations : asseoir la dynamique territoriale, accroître la qualité de vie pleumartinoise, valoriser et préserver le cadre de vie, composer à partir des forces du territoire un projet de développement réaliste et modéré, et modérer la consommation d'espace.**

Le projet de PLU de Pleumartin mise sur un objectif démographique relativement ambitieux si l'on s'en réfère aux dynamiques réelles de ces dernières années (territoire en décroissance). Cette hypothèse reste néanmoins acceptable dans un rapport de compatibilité avec le SCOT en vigueur, sans toutefois tenir 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 +0,6 % par an, est déduit un besoin de 79 logements sur la période d'application du PLU (2025-2035).

Il est prévu de mobiliser 21 logements existants, dont 9 vacants, d'en produire 17 en densification de l'enveloppe urbaine, et de réaliser 2 opérations en densification/extension 41 logements sur une surface de 2,5 hectares.

Ce besoin de surface en extension est démontré au moyen de l'étude de densification présente dans le dossier, qui est bien conduite mais dont l'absence de légende est à regretter.

La proportion de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est en dessous des objectifs du SCOT qui prévoit au moins 35 % de logements dans la tâche urbaine. Le PLU se doit d'être compatible avec cette orientation d'autant plus que la modification simplifiée du SCOT viendra augmenter ce pourcentage. Cependant, compte-tenu de la spatialisation des secteurs en densification, le parti d'aménagement est considéré comme compatible.

Pour les objectifs de stabilisation du parc vacant et de remise annuel sur le marché de logement les choix retenus sont compatibles avec les orientations des documents supérieurs.

Le secteur 1 AU « les petits Champs » est couvert par une OAP, il conviendra de veiller à la cohérence de ces deux outils réglementaires, sur deux aspects : d'une part leurs délimitations respectives ne sont pas identiques, le périmètre de l'OAP débordant sur les zonages adjacents Ue et Ub, et d'autre part le zonage prévoit la préservation des haies existantes à l'endroit où l'OAP prévoit des liaisons douces à créer, ce qui engendre de la confusion.

S'agissant des impacts en matière de **consommation d'espace**, l'objectif de réduction aboutissant à une consommation totale maximum de 4,9 hectares à horizon 2035 est un peu au-dessus des objectifs de déclinaison de la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi climat et résilience. Le raisonnement reste cependant à clarifier sur certains points, notamment la quantification des espaces réellement consommés entre 2021 et 2024, où l'on note un décalage de chiffres entre les données locales et le portail de l'artificialisation

Sur le fond de l'analyse, il conviendra de **comptabiliser les espaces qui sont susceptibles d'être consommés dans les STECAL** (Nta et les 3 secteurs Ac). Cette analyse est à ce stade absente du document.

Dans l'ensemble, la consommation d'espace engendrée par le futur plan est non négligeable au regard du dynamisme de la commune et de la trajectoire nationale de sobriété foncière issue de la Loi climat et résilience. Toutefois la démarche de sobriété foncière menée par la commune dans le cadre de sa démarche de planification n'en est pas moins satisfaisante, compte tenu des efforts de sobriété conduits et de la temporalité du document.

La commune de Pleumartin est lauréate du programme Petites Villes Demain, et elle conduit des actions telles que la réhabilitation du bâtiment Maison Maigre et la restructuration du pôle éducatif en cœur de bourg (travaux de rénovation énergétique de l'école et réflexion sur l'implantation d'un relais d'assistantes maternelles)

## Les réponses spécifiques aux besoins en logements

La commune de Pleumartin est un territoire en déprise démographique depuis une dizaine d'années avec une baisse de la population de 3,1 % entre 2015 et 2021. On note également que 30 % de la population est âgée de plus 65 ans et ce chiffre est en augmentation.

La commune est déjà dotée de 5 % de son parc résidentiel en **logement social** et n'a donc pas d'enjeu particulier à ce sujet, la diversité de l'offre et la mixité sociale posent néanmoins question, car le parc est surtout composé de grandes maisons individuelles. 72% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes en 2019, correspondant à des personnes vivant seules ou en couple et la tendance tend à s'accroître avec le phénomène de vieillissement de la population, mais l'offre proposée ne satisfait pas pleinement à leurs besoins.

Le souhait de développement de la mixité sociale en diversifiant son offre de logements, composée en majorité de maisons individuelles par des petits logements afin de répondre au besoin de desserrement des ménages est à saluer. Néanmoins, le PLU gagnerait à développer la question de la typologie des logements dans l'OAP « l'Agréau » ainsi que pour la mixité sociale.

Cette offre de logements sera également complétée par le projet de réhabilitation de l'ensemble bâti Maison Maigre dans le centre bourg, projet lauréat du fonds vert en 2025 qui prévoit la réalisation de 12 logements sociaux de typologies variées de type T1 à T5.

La prise en compte de la question de **l'accueil des gens du voyage** par la commune est à souligner mais pourrait être davantage développée en précisant explicitement les besoins en matière de terrains familiaux. Il semble que le règlement ne permette pas, même implicitement, l'implantation de terrains familiaux privés ou locatifs, ces derniers relevant du statut d'habitat et non d'équipement collectif. Une telle restriction risquerait, à terme,

de fragiliser juridiquement le PLU en raison d'une prise en compte insuffisante de la résidentialisation des gens du voyage sur le territoire communal.

De plus, **les habitats mobiles et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants** semblent interdits dans l'ensemble des zones du PLU.

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

Le projet de PLU comporte 5 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 considérée 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.

Tout d'abord l'outil STECAL ne doit être mobilisé que si le projet concerné ne peut être réalisé en appliquant uniquement les règles de la zone sur laquelle il s'implante. Dans le projet de PLU, les projets envisagés sont dans l'ensemble bien détaillés.

Globalement, pour l'ensemble des STECAL, il serait appréciable de renforcer la connaissance des enjeux environnementaux

Pour le STECAL Nt lieu-dit Saint-Sennery, une analyse spécifique est présente dans l'évaluation environnementale, mais elle est à compléter avec l'analyse sur les zones humides. Il est impératif d'inclure dans le dossier les études qui ont mené sur ce secteur.

En revanche, le STECAL Nta Lieu-dit la Vallée, il est nécessaire de fournir une évaluation environnementale et d'envisager de comptabiliser la parcelle boisée en consommation d'espace.

Pour les STECAL Ac Charreau et Chilauly, les emprises pourraient être délimitées au plus proche des bâtis existants et des besoins réels du projet afin de réduire la surface des STECAL.

Pour les 3 STECAL Ac, les études écologiques sont absentes de l'évaluation environnementale. Le dossier doit être complété afin de garantir que les projets n'auront pas d'impacts environnementaux.

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

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

Le PLU classe en zone A 53 % du territoire et en zone N 43 %. Il prévoit également divers outils de protection par une identification au titre de l'article L151-23 CU (les haies existantes, les espaces boisés, les espaces verts urbains et les réseaux hydrographiques à préserver) et par l'outil espaces boisés classés pour 22 ha des boisements les plus menacés.

La commune a une réelle volonté de préserver les milieux naturels, ce qui se retrouve dans la rédaction des différents documents du PLU et notamment dans son règlement concernant **les eaux pluviales** et la limitation du taux d'imperméabilisation qui est bien réalisée. Ce règlement pourra être renforcé en ajoutant une règle évitant l'imperméabilisation et le ruissellement, notamment sur les places de stationnement.

Les deux secteurs soumis à OAP situés en périphérie qui sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau.

Les enjeux de biodiversité et **l'évaluation environnementale** du plan figurent dans le rapport de présentation (tomes 2 et 3), mais demeurent incomplets sur les STECAL.

Un inventaire des **zones humides** a été conduit à l'échelle communale dans le cadre du PLU, mais il n'était pas abouti au moment de l'arrêt projet du PLU. Et le règlement écrit comporte par anticipation des dispositions relatives aux zones humides identifiées à protéger (p. 24), afin de les préserver dès lors qu'elles pourront être intégrées au PLU ( rapport de présentation, Tome 3, p. 139). Au delà de leur prise en compte au moment de la réalisation des projets, il est impératif de les intégrer d'ici à l'approbation du PLU.

S'agissant de la **trame verte et bleue**, le document comporte une OAP thématique « trame verte et bleue et continuités écologiques ». Elle gagnerait en efficacité à être davantage sur la plantation d'espèces exotiques envahissantes et laisse la possibilité d'introduction de ces espèces. Une interdiction sera à prévoir à la place de la rédaction *"De façon générale à l'échelle du territoire, il est fortement recommandé de ne pas planter de nouvelles espaces envahissantes ou invasives »*.

Un point de vigilance est à prendre en compte dans les OAP et dans le règlement écrit. En effet, dans l'OAP, le **choix dans la liste des essences à utiliser** dans la plantation de haies pourrait être amélioré car elle est actuellement composée de 2 essences souvent déperissantes.

Dans le règlement écrit la surface de coupe est limitée à 1000 m<sup>2</sup>, or un document d'urbanisme n'a pas pour vocation à entraver la gestion durable des bois et forêts.

Le terme "plan de gestion forestier" pourrait être remplacé par le terme de "document de gestion durable" qui serait plus en adéquation avec les enjeux de préservation.

Des obligations en matière de réalisation d'espaces verts sont imposées pour la réalisation de nouvelles constructions ou d'annexes via un pourcentage selon la zone du PLU (p. 20). Si cet outil est vertueux pour la non imperméabilisation et la végétalisation des espaces bâtis, elle s'apparente à l'outil « coefficient de biotope », mais uniquement par la réalisation d'espaces verts et pourrait être vue comme un coefficient d'occupation des sols, or cet outil n'existe plus. Il sera intéressant de réaliser un retour d'expérience de cet outil, notamment pour s'assurer comment il peut être optimisé concernant les petites dents creuses et le combiner de manière opérante selon les autres protections instaurées par le PLU, puis le décliner à l'échelle du futur PLUiHM.

Les implantations de projets photovoltaïques au sol seront essentiellement situées sur les délaissés fonciers, mais le cadre réglementaire n'est pas suffisamment précis sur ce point.

Le sous secteur NI correspond à la zone de loisirs actuelle, et seront autorisés les aménagements et les installations liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec l'existant. Des précisions seront à apporter quand aux aménagements envisagés pour tenir compte de la richesse environnementale de ce site. Et le règlement écrit pourra utilement être complété concernant l'emprise au sol.

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

Le règlement écrit comporte en annexe la liste des bâtiments identifiés au plan de zonage et pouvant prétendre à un changement de destination. Il sera utile de bien le préciser en sommaire du règlement pour bien pouvoir s'y référer lors de l'instruction.

## **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 concernant la prise en compte du risque inondation.** En effet, la commune de Pleumartin est concernée par deux atlas des zones inondables (AZI de la Loire et AZI du ruisseau du Ris). Le rapport de présentation en fait bien mention dans l'état initial de l'environnement (p. 121 et 122 du tome 1) dans les justifications (p. 18 tome 3), et dans l'évaluation environnementale. Le règlement graphique fait seulement apparaître le réseau hydrographique associé à une AZI, et des règles écrites de préservation écologique lui sont associées, mais il n'y a pas de trame ni de zonage spécifique au titre de la prise en compte du risque inondation.

Concernant le règlement écrit, le risque inondation est brièvement abordé dans les dispositions générales du règlement (page 11), qui prévoit l'interdiction de nouvelle habitation dans une bande de 10 m de part et d'autre des tronçons hydrographiques identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, cette disposition interdisant les bâtiments dans une bande de 5 mètres des berges dans les zones urbaines et de 10 mètres en dehors des zones urbaines, sauf exceptions (bâtiments nécessaires à la sécurité civile, extensions de l'existant dans la limite de 30 %, bâtiments présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général).

Il s'agira donc de compléter le document sur ce point en veillant à ce que tous les secteurs couverts par le risque inondation fassent bien l'objet d'un règlement qui tient compte de ce risque. Pour rappel, en zone inondable d'un AZI hydrogéomorphologique, l'aléa étant considéré comme fort, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas admises. Peuvent être admis sous conditions : les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères, les réparations ou reconstructions de bien sinistrés (hors reconstructions à l'identique suite à une inondation), les démolitions – reconstructions et changements de destination des biens existants et les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments permettra d'**assurer la compatibilité avec le PGRI Loire Bretagne** approuvé le 15 mars 2022 (date à corriger dans le rapport de présentation tome 1 p 125.)

Concernant le **risque sismique**, la commune de Pleumartin est située en zone d'aléa faible (zone 2). Il conviendra de rectifier ce point dans le rapport de présentation (tome 1 p 130).

Les **risques météorologiques** ne sont pas abordés.

Concernant le **massif forestier de Pleumartin**, des modifications sont à apporter au rapport de présentation afin d'être conforme avec le nouveau plan départemental de protection des forêts contre l'incendie. La commune de Pleumartin fait également partie des nouveaux massifs à risque en cours de classement qui devra apparaître dans le rapport de présentation.