

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de Nouvelle-Aquitaine sur le projet d'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de  
communes des Vallées-du-Clain (86)**

n°MRAe 2023ANA103

dossier PP-2023-14539

**Porteur du Plan** : Communauté de communes des Vallées-du-Clain  
**Date de saisine de l'Autorité environnementale** : 25 juillet 2023  
**Date de la consultation de l'Agence régionale de santé** : 4 août 2023

## Préambule

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Conformément au règlement intérieur et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis de l'autorité environnementale a été rendu le 25 octobre 2023 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.*

*Ont participé et délibéré* : Annick BONNEVILLE, Raynald VALLEE, Pierre LEVAVASSEUR, Jessica MAKOWIAK.

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Étaient absents ou excusés* : Freddie-Jeanne RICHARD, Elise VILLENEUVE, Patrice GUYOT, Jérôme WABINSKI, Cédric GHESQUIERES, Didier BUREAU, Cyril GOMEL.

## I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées-du-Clain située au sud de l'agglomération de Poitiers dans le département de la Vienne (86).

Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compte 26 879 habitants répartis sur 16 communes membres délimitant un territoire de 37 330 hectares (données de l'INSEE 2019).

Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Seuil du Poitou regroupant 134 communes et 341 591 habitants, approuvé le 11 février 2020. Le projet de SCoT a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la MRAe le 24 juillet 2019.

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) des Vallées-du-Clain a été approuvé en avril 2021.

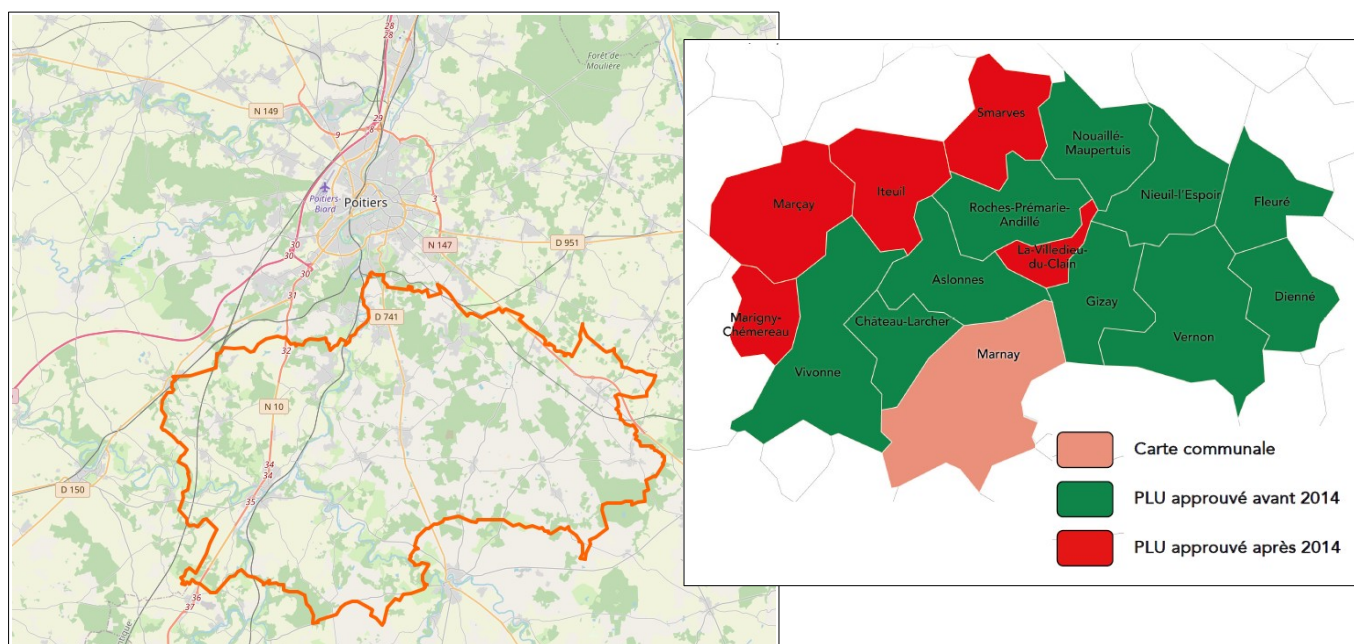


Figure n°1 : Localisation et présentation des communes de la communauté de communes des Vallées-du-Clain  
(Sources : OpenStreetMap et Rapport de présentation - Diagnostic page 65)

Territoire périurbain et rural, la communauté de communes des Vallées-du-Clain se caractérise par son patrimoine naturel et architectural spécifique et son attractivité résidentielle liée à son positionnement stratégique aux portes de la communauté urbaine du Grand-Poitiers, accessible par trois axes routiers du nord au sud, la route départementale RD741 au centre et les routes nationales RN10 à l'ouest et RN147 à l'est.

Le territoire s'articule principalement autour de la ville principale de Vivonne (4 377 habitants) et des communes proches de l'aire urbaine du Grand-Poitiers (Itueil, Nieuil-l'Espoir, Nouaillé-Maupertuis et Smarves, entre 2 500 et 3 000 habitants). Les autres communes comptent chacune moins de 2 000 habitants.

Le projet de PLUi des Vallées-du-Clain a fait l'objet d'une décision<sup>2</sup> de la MRAe de soumission à la réalisation d'une évaluation environnementale le 1er juillet 2019. Un premier projet de PLUi a été arrêté le 15 février 2022 et a fait l'objet d'un premier avis<sup>3</sup> de la MRAe recommandant une profonde reprise du dossier. Ainsi, la MRAe recommandait :

- d'apporter des précisions en matière de démographie, de logements et de consommation d'espaces, les développements respectifs des communes devant être mieux explicités au regard de l'armature territoriale envisagée ;
- de garantir les conditions de faisabilité du projet d'urbanisme intercommunal sur les questions de la ressource en eau (capacité d'alimentation en eau potable du territoire et maîtrise de la qualité du traitement des eaux usées), et de la prise en compte des risques naturels et technologiques ;

1 Avis consultable à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8384\\_scot\\_seuil\\_du\\_poitou\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2019-8384_scot_seuil_du_poitou_signe.pdf)

2 Décision consultable ici [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp\\_2019\\_8372\\_e\\_plui\\_vallees\\_clain\\_d\\_dh\\_signe.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2019_8372_e_plui_vallees_clain_d_dh_signe.pdf)

3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2022\\_12365\\_e\\_plui\\_valleesduclain\\_mrae\\_signe-2.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2022_12365_e_plui_valleesduclain_mrae_signe-2.pdf)

- de justifier les surfaces consommées pour mettre en œuvre le projet. Les extensions envisagées, notamment pour les activités économiques et de loisirs méritaient d'être significativement diminuées après un réexamen des besoins pour le territoire et du potentiel de réinvestissement et de densification urbaine ;
- de fournir des explications précises sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement, notamment pour appréhender à un niveau suffisant les caractéristiques environnementales des secteurs ouverts à l'urbanisation, en particulier les zones humides ;
- de démontrer les protections mises en œuvre sur l'ensemble des espaces naturels et paysagers sensibles et les continuités écologiques.

**Le rapport de présentation n'explique ni les évolutions apportées au projet de PLUi par rapport à la première version, ni les raisons de son évolution. Certaines recommandations ont été prises en compte, notamment sur l'explication de la consommation foncière passée, sans toutefois réduire la consommation projetée par rapport aux besoins réels. Les autres observations n'ont pas été intégrées : inventaire des zones humides, état des risques naturels et technologiques, caractérisation complète a minima des secteurs rendus constructibles.**

Le projet de PLUi tel que présenté envisage d'accueillir 4 170 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 par rapport à 2019 sur la base d'une hypothèse de croissance annuelle de +0,90 %. Pour cela, la communauté de communes prévoit la réalisation d'environ 1 908 logements et la mobilisation de 95 hectares en extension pour l'habitat (60 hectares), l'économie (30 hectares) et les équipements (5 hectares) sur la période 2023-2035.

Le présent avis de la MRAe porte en particulier sur les évolutions du projet intercommunal par rapport à sa version de 2022.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au maître d'ouvrage, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document. Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives.

## **II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

### **A. Remarques générales**

Le rapport de présentation comporte toujours des données trop anciennes, ce qui nuit à la crédibilité du dossier et ne permet pas de justifier les choix opérés dans le projet de PLUi à l'aune des évolutions récentes.

Le rapport ne comporte toujours pas de résumé non technique, ce qui contrevient aux attendus de l'article R. 151-1 à 5 du Code de l'urbanisme et ne favorise pas un accès pédagogique et synthétique à l'ensemble du dossier.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne dresse toujours pas un état initial des données pour chaque indicateur de suivi, ni les objectifs à atteindre et leur fréquence de suivi.

**La MRAe renouvelle donc les recommandations générales émises sur ces sujets lors de son avis sur le premier projet de PLUi arrêté en 2022.**

### **B. Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **1. Démographie et logements**

Selon les données de l'INSEE, l'augmentation de la population des Vallées du Clain connaît un ralentissement depuis 2014 (+2,1 % par an entre 2008 et 2013 et +0,8 % par an entre 2014 et 2020). Par ailleurs, la taille moyenne des ménages est de 2,36 personnes par ménage en 2020. **Ces évolutions récentes nécessitent d'actualiser les données du projet de PLUi.**

Les dernières données publiées par l'INSEE indiquent que le territoire comptabilise 11 945 logements en 2020. Les logements vacants représentent 5,8 % du parc en 2020 contre 5,7 % en 2009. **Le rapport n'a pas réalisé l'analyse de la vacance de logements recommandée par la MRAe dans son avis de 2022 et dans sa décision de soumission à évaluation environnementale de 2019. Elle renouvelle là encore ses recommandations initiales.**

## 2. Activités économiques et équipements

Selon le rapport de présentation<sup>4</sup>, les zones d'activités économiques représentent 262 hectares en 2017, dont 93 hectares disponibles viabilisés et 38 hectares de réserves foncières. Le diagnostic contient un inventaire détaillé par commune sur 218 hectares et non sur l'ensemble des 262 hectares annoncés. Aucune mise à jour n'est fournie pour identifier les surfaces consommées entre 2017 et 2023.

En matière d'équipement, le rapport décrit les équipements existants sur le territoire et ceux proposés en complément sur le territoire voisin de l'agglomération de Poitiers, excepté en ce qui concerne l'offre de soins qui n'est pas appréhendée.

**La MRAe recommande de fournir un inventaire complet des zones d'activités économiques et de l'offre en équipements publics et privés du territoire, préalable indispensable à une analyse prospective des besoins exprimés.**

D'après le dossier, les Vallées du Clain se distinguent des autres territoires limitrophes par une plus forte représentation d'emplois agricoles (4 %). Le secteur agricole occupe 72 % de la superficie du territoire et de ce fait représente un enjeu important à l'échelle locale. Les enjeux de ce secteur ne sont toutefois toujours pas abordés notamment face à la périurbanisation du territoire susceptible de renforcer le mitage des espaces agricoles.

**La MRAe maintient sa recommandation relative à la nécessaire actualisation des données selon le dernier recensement agricole de 2020.**

L'activité touristique et de loisirs se développe principalement en lien avec les parcs d'attraction de la Vienne. Les capacités d'hébergement touristique sont significatives à Vivonne, Château-Larcher, Iteuil et Marnay, avec plus de 200 emplacements de camping et 36 chambres d'hôtels. D'autres formes d'hébergement (gîtes ruraux et les chambres d'hôtes) constituent une ressource touristique importante qui n'est pas inventoriée.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par un inventaire de l'offre touristique afin de la mettre en perspective avec les capacités d'accueil du territoire.**

## 3. Mobilité

Le territoire est desservi par un réseau routier important (RN10, RN147 et RD741). Le rapport présente les différentes offres de transports collectifs (lignes TER et de bus). Les déplacements domicile-travail sont encore essentiellement réalisés en voiture individuelle (89 % selon le diagnostic).

Dans ce contexte, le rapport de présentation mériterait, après actualisation des données, de contenir un état des lieux des alternatives à la voiture individuelle comme le nombre d'aires de covoiturage, ou encore de liaisons douces entre les bourgs et les zones d'activités économiques.

La MRAe relève que le rapport de présentation met en exergue un enjeu fort en matière de développement des transports en commun et des modes doux sans toutefois présenter les pistes d'amélioration et de mesures d'accompagnement pour limiter les effets de leur aménagement sur l'environnement.

**La MRAe recommande d'actualiser l'état des lieux sur la mobilité afin de définir les besoins d'infrastructures ou d'aménagements à planifier dans le PLUi pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture.**

## 4. Énergies renouvelables

Selon le rapport, l'énergie la plus utilisée localement est le bois-énergie. Le territoire présente un potentiel intéressant de production d'énergie éolienne (commune de Vernon) et de solaire photovoltaïque. Par ailleurs le développement du biocarburant est assuré en lien avec des unités de méthanisation situées au centre d'enfouissement de Gizay.

Le rapport de présentation ne fait pas le lien avec le diagnostic et le programme d'action du PCAET des Vallées du Clain adopté en 2021. En outre, les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux liés aux aménagements associés au développement de ces énergies renouvelables ne sont pas abordés.

**La MRAe recommande d'apporter de plus amples développements sur les enjeux énergétiques et le programme d'action du PCAET du territoire, qui nécessitent une stratégie d'accompagnement en matière de planification de l'occupation des sols.**

## 5. Milieux naturels et fonctionnalités écologiques

Le territoire est marqué par une diversité de séquences de paysages entre coteaux bocagers et boisés, et

<sup>4</sup> Rapport de présentation\_Diagnostic-EIE, page 31

vallées et plaines alentours. Cette richesse patrimoniale des milieux naturels est attestée par la présence de huit zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), de quatre sites du conservatoire des espaces naturels, et de sept espaces naturels sensibles (ENS). Si aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de l'intercommunalité, il convient néanmoins de faire référence aux sites Natura 2000 les plus proches et à leurs enjeux potentiels de préservation pour leur prise en compte.

La présence de l'eau, avec un réseau hydrographique dense (Moisson, Longève, Vonne, Clouère, Clain) façonne le territoire. Les vallées concentrent les composantes physiques essentielles du territoire naturel : relief, eau et diverses formes de végétation étagées des rives jusqu'aux plateaux.

Le territoire est ainsi couvert par une trame verte et bleue (TVB) d'une grande richesse, structurée autour de réservoirs de biodiversité recouvrant des sites à haut potentiel écologique et des secteurs naturels sensibles (prairies humides du Moulin-de-Chambon), et des continuités écologiques recouvrant des espaces agricoles et naturels. D'après le rapport de présentation, la TVB du territoire est établie à partir des éléments de connaissance issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Poitou-Charentes et du SCoT du Seuil-du-Poitou.

Concernant les zones humides, leur identification se limite à reprendre les données de connaissance issues du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Clain, sans inventaire des secteurs les plus sensibles du territoire.

**La MRAe recommande comme en 2022 :**

- **d'établir une carte de synthèse des espaces inventoriés au titre des enjeux de biodiversité afin de permettre une vision globale des sites relevant des inventaires et des mesures de protection qui leur sont associées ;**
- **de restituer les analyses ayant conduit à la déclinaison de la trame verte et bleue sur le territoire des vallées du Clain afin d'appréhender les enjeux de conservation et de restauration de ses continuités écologiques ;**
- **d'élaborer une cartographie fine des zones humides potentielles sur l'ensemble du territoire et avérées après investigations sur le terrain des secteurs rendus constructibles.**

## **6. Ressources en eau et gestion de l'eau**

D'après le rapport de présentation, la ressource en eau est fortement sollicitée et altérée (pesticides, nitrates). Le territoire est classé en zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisant une insuffisance de la ressource en eau par rapport aux besoins, nécessitant ainsi d'établir des restrictions pour les prélèvements d'eau.

Dans ce contexte, la préservation des captages destinés à l'alimentation en eau potable est un enjeu fort. Il est attendu que le règlement écrit mentionne la présence des périmètres de protection de captage et précise que des servitudes sont associées avec une cartographie des périmètres.

**La MRAe recommande de préciser dans le rapport de présentation si les données contenues dans le dossier de PLUi sont actualisées au regard des connaissances mises à disposition par le dispositif Cart'eaux, comme le préconise l'ARS Nouvelle-Aquitaine dans son avis du 26 avril 2022.**

Dans le même sens, le rapport de présentation doit contenir l'ensemble des éléments nécessaires pour évaluer les capacités d'accueil du territoire au regard de la ressource en eau. La connaissance des débits autorisés fournie dans le diagnostic n'est pas suffisante. Il convient aussi de décrire clairement les conflits d'usage existants et les choix opérés à l'horizon 2035 pour assurer la conservation des milieux aquatiques soumis à forte pression en période estivale du fait des prélèvements pour l'irrigation, phénomène accentué par le changement climatique.

Il est également attendu que le rapport de présentation contienne un état des lieux des équipements de traitement des eaux usées accompagné si nécessaire, d'une analyse des dysfonctionnements et des travaux envisagés pour y remédier et les dates de leur programmation.

Le dossier ne fournit toujours pas d'information relative à l'assainissement non collectif ni à la suffisance des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

**La MRAe réitère les recommandations émises dans son avis précédent sur la nécessité :**

- **d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance, afin d'assurer la faisabilité du projet intercommunal, en tenant compte des autres usages de la ressource ;**

- de présenter dans le dossier un bilan global des dispositifs en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales ainsi que leur répartition sur le territoire, et des informations permettant d'évaluer l'aptitude des sols à l'auto-épuration afin de justifier les choix des secteurs à prioriser pour le développement de l'urbanisation.

## 7. Patrimoine bâti et paysager et cadre de vie

Il est attendu une traduction complète dans le règlement graphique des périmètres de protections réglementaires du patrimoine, comme celui du site inscrit "Château de Cercigny" situé sur la commune de Vivonne et l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune de Nouaillé-Maupertuis.

**Comme en 2022, la MRAe recommande de compléter le rapport par les éléments de connaissance et d'analyse relatifs à l'AVAP ainsi que par les dispositions réglementaires associées afin de permettre au projet de PLUi une prise en compte de la qualité patrimoniale des secteurs concernés.**

Afin de les protéger, il convient que les points de vue remarquables les plus intéressants ainsi que les arbres et les alignements d'arbres soient identifiés dans l'état initial de l'environnement pour s'assurer de leur prise en compte.

**La MRAe recommande de fournir dans l'état initial de l'environnement une cartographie permettant de situer les perspectives paysagères remarquables du territoire ainsi que les arbres et les alignements d'arbres patrimoniaux afin de justifier de la pertinence des protections mises en œuvre.**

**Elle recommande l'ajout d'un inventaire des éléments du petit patrimoine bâti d'intérêt à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.**

## 8. Risques et nuisances

### a. Risques naturels

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels, en particulier les risques inondation, mouvement de terrain et feu de forêt. Plus précisément, le territoire est concerné par cinq atlas des zones inondables (AZI) du Clain, de la Vonne, de la Clouère, du Miosson et du Palais ainsi que par un plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée du Clain, approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2015. Ce dernier est bien annexé au PLUi. En revanche, l'ensemble des atlas des zones inondables n'est pas annexé au PLUi. **La MRAe recommande de veiller à annexer l'ensemble de ces éléments au PLUi.**

Le territoire des vallées du Clain est concerné par un aléa faible à fort au risque de retrait et gonflement des argiles et par le risque d'effondrement de cavités souterraines. **Plus particulièrement pour ces dernières, la MRAe recommande de prendre en compte cet enjeu dans le règlement écrit et graphique du PLUi.**

La présence de radon dans le sol n'est pas évoqué et devra être prise en compte dans le dossier de PLUi. Ce risque intéresse les communes d'Iteuil et de Smarves.

La cartographie présentée dans le rapport pour identifier les aléas feux de forêt liés aux massifs de la forêt de Verrières et du bois de la Vayolle situés au centre et à l'est du territoire devrait être améliorée pour être lisible.

### b. Risques technologiques

La communauté de communes est concernée par le risque nucléaire lié à la centrale nucléaire de production d'électricité de Civaux située au bord de la Vienne au sud-est de Poitiers. Les éléments de connaissance montrés sur la cartographie<sup>5</sup> ne sont pas mis à jour. En outre, le rapport ne contient aucune mesure de maîtrise de l'urbanisation au regard de ce plan, sans explication. **La MRAe réaffirme sa recommandation de 2022 de démontrer la prise en compte de cet enjeu au regard du guide<sup>6</sup> élaboré par l'autorité de sûreté nucléaire (ASN).**

En matière de risques liés au transport de matières dangereuses, la communauté de communes est traversée par les routes départementales RD 741 et 742, les routes nationales RN 10 et 147, la voie ferrée Bordeaux-Paris, et par une canalisation de transport de gaz naturel. **La MRAe recommande de nouveau de préciser les enjeux liés à ces risques pour les populations et les servitudes d'urbanisme associées.**

<sup>5</sup> Rapport de présentation – état initial de l'environnement – page 208

<sup>6</sup> Guide de l'ASN n°15 du 24 mars 2016 - Maîtrise des activités au voisinage des installations nucléaires de base

Le diagnostic agricole identifie des risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et pointe en particulier une problématique de traversée des bourgs par les engins agricoles. En accompagnement du règlement sanitaire départemental, **la MRAe recommande de prévenir les éventuelles nuisances pour les zones d'habitat liées au voisinage des bâtiments agricoles et aux zones d'épandage, par l'identification sur le règlement graphique ou dans le rapport de présentation des périmètres d'inconstructibilité réciproques.**

## C. Justification du projet

### 1. Armature urbaine

D'après le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les Vallées du Clain sont structurées en trois espaces de vie qui participent au renforcement de quatre polarités. Le pôle d'équilibre structurant de Vivonne et les pôles relais principaux constitués par les communes de Smarves, Iteuil et Nouaillé-Maupertuis ont pour fonction d'accueillir les équipements structurants, les zones d'activités économiques, et de produire selon le dossier une offre résidentielle « soutenue et diversifiée ».

Les pôles relais secondaires regroupant les communes de La Villedieu-du-Clain, Nieuil-l'Espoir et Les Roches-Prémarie-Andillé portent des fonctions d'intérêt communautaire et de proximité et une offre résidentielle modérée.

Le projet établit également de renforcer l'offre de services et de commerces de proximité de neuf communes rurales.

La MRAe relève que le choix d'un « maillage urbain polynucléaire » présenté dans le présent projet de PLUi montre des tendances à l'étalement urbain et au mitage du territoire qui apparaissent contradictoires avec la recherche d'un projet économe en consommation d'espace.

Par ailleurs, le dossier n'apporte pas les éléments permettant de vérifier que le schéma polynucléaire proposé est conforme aux orientations du SCoT du Seuil du Poitou, et à l'objectif de renforcement de la fonction de pôle périurbain dévolue à la commune de Vivonne.

**La MRAe recommande de justifier la répartition d'accueil des populations et des activités et la cohérence du rôle de la commune de Vivonne dans l'armature urbaine du territoire des Vallées-du-Clain en conformité avec le SCoT, et la bonne articulation de celle-ci avec les autres EPCI du Seuil-du-Poitou (Grand-Poitiers, Grand-Châtellerauld, Haut-Poitou)**

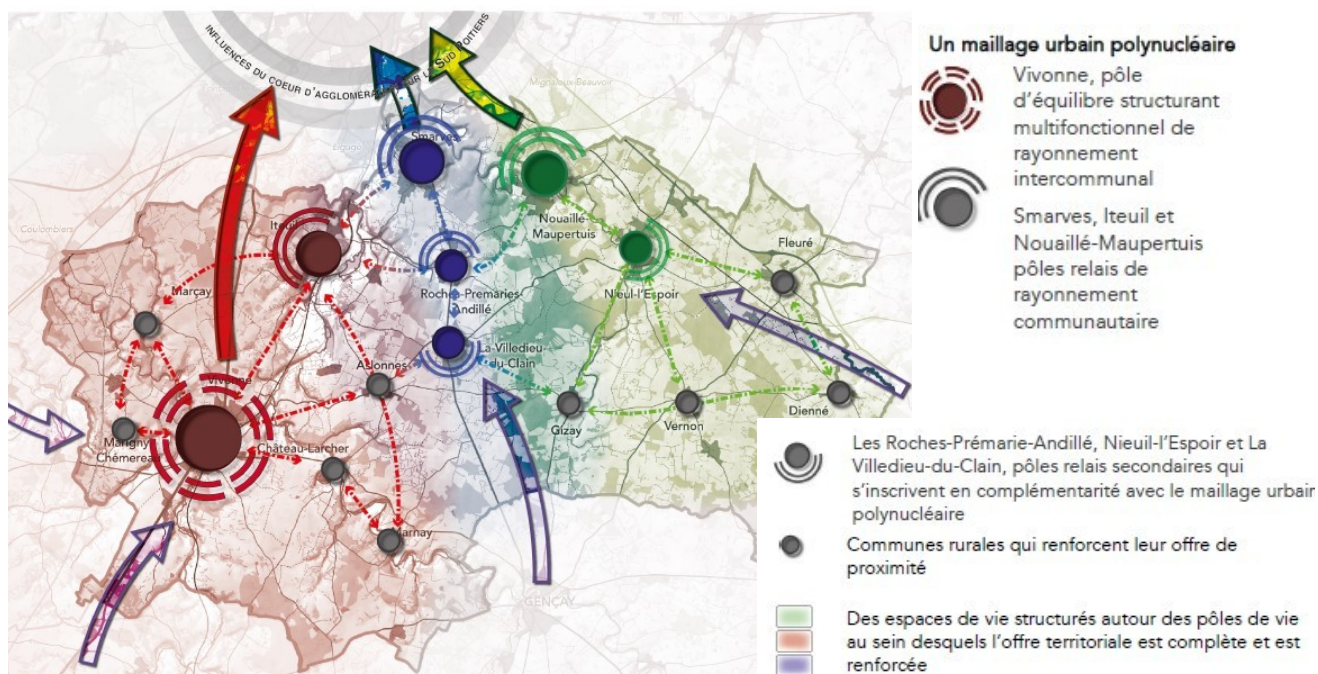


Figure n°4 : Armature territoriale (Source: PADD page 11)

## 2. Développement démographique et calcul du besoin en logements

Le rapport de présentation évoque l'étude de quatre scénarios d'évolution démographique (+0,9 % par an, +1,0 %/an +1,1 %/an et +1,2 %/an). Dans son projet de PLUi en 2022, la collectivité avait retenu une croissance annuelle globale de +1,2 % d'ici 2030. Le projet de PLUi présenté envisage désormais d'accueillir 4 170 habitants supplémentaires par rapport à 2019 d'ici 2035 sur la base d'une hypothèse<sup>7</sup> de croissance annuelle globale de +0,90 %.

La communauté de communes ne justifie pas le choix d'une évolution démographique supérieure à la tendance la plus récente, et par ailleurs non conforme à celle du SCoT du Seuil-du-Poitou, qui fixe un plafond à + 0,8 % par an à l'horizon 2035.

Le rapport de présentation contient une évaluation des besoins prospectifs en logements à l'échelle du territoire avant de proposer une déclinaison par type de polarité et par commune.

Le besoin en logements neufs sur la période 2020-2035 est estimé à 1 908 logements après déduction des logements déjà produits entre 2020-2023 estimés à 626 logements, de l'objectif de réduction du stock de logements vacants de 15 unités sur les 749 recensés en 2019, et de 10<sup>8</sup> changements de destination repérés parmi 96. Pour mémoire, le précédent projet de PLUi prévoyait la production de 2020 logements sur la période 2020-2030 (contre 2534 sur 2020-2035 désormais).

La MRAe relève que le détail du calcul du besoin en logements au titre du maintien de la population n'est pas présenté, et le faible nombre de logements remis sur le marché n'est pas justifié.

Le rapport présente une répartition des logements à produire<sup>9</sup> par polarités :

- 560 logements, soit 30 % sur Vivonne ;
- 920 logements, soit 48 % au sein des pôles relais ;
- 420 logements, soit 22 % dans les communes rurales.

**La MRAe confirme que la répartition d'accueil de nouveaux logements issue des choix opérés conduit à une urbanisation dispersée. Le maillage urbain polynucléaire envisagé pour le territoire du PLUi devrait en conséquence être revu dans un objectif de maîtrise de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.**

## 3. Développement des activités économiques et des équipements

La collectivité envisage de développer les secteurs urbains à vocation économique Ue (191,57 hectares), Uec (10,34 hectares), Uem (14,40 hectares) et les zones à urbaniser à vocation économique 1AUe (18,89 hectares) et 2AUe (10,46 hectares). D'après le PADD, le « foncier déjà disponible (aménagé), participera à répondre aux besoins fonciers économiques ».

Le dossier ne présente pas un inventaire complet des secteurs d'activités économiques et ne précise pas le degré de couverture par des OAP dans le projet de PLUi de l'ensemble des sites identifiés pour le développement économique.

En outre, le projet persiste à présenter des secteurs à urbaniser de type « AU », alors que le dossier annonce que le foncier déjà aménagé dans les zones « U » suffit à répondre aux besoins économiques.

**La MRAe recommande de supprimer les secteurs AU à vocation économique en extension de l'enveloppe urbaine qui, sauf démonstration inverse, ont vocation à rester naturels, agricoles ou forestiers.**

## 4. Bilan de la consommation d'espaces effective passée

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) est estimée à 208,84 hectares (166,32 hectares pour l'habitat, 39,03 hectares pour l'économie et 3,49 hectares pour des occupations mixtes) entre 2011 et 2021. Cette estimation, supérieure à celle présentée dans le précédent projet d'élaboration du PLUi (169 hectares entre 2010 et 2020) devrait être expliquée et justifiée.

**La MRAe maintient sa recommandation de restituer une analyse détaillée de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés par rapport aux dix dernières années par typologie, et de fournir les cartographies correspondantes.**

7 Pour mémoire, le scénario initial retenu à l'horizon 2030 est +1,2 % pour le projet de développement du territoire des vallées du Clain. Ce projet permettrait, selon le rapport, d'atteindre près de 29 000 habitants en 2030.

8 Rapport de présentation \_ Justifications, page 41

9 Rapport de présentation – Justifications des choix – pages 33 et 37



## 5. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le rapport de présentation ne fournit pas d'étude de densification ou d'optimisation des enveloppes économiques. **La MRAe recommande de présenter l'atlas foncier des activités économiques réalisé par le syndicat mixte d'aménagement du Seuil-du-Poitou<sup>10</sup>, porteur du SCOT, et d'analyser les possibilités d'optimisation foncière qui en découlent.**

Pour l'habitat, l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis dans l'enveloppe urbaine aboutit à identifier 58,31 hectares sur 89 hectares potentiels mis en évidence dans le diagnostic, ce qui permettrait la production de 822 logements après rétention foncière. **La MRAe recommande de revoir ce niveau de rétention foncière, qui n'est pas justifié.**

Le rapport de présentation explique la méthodologie utilisée pour délimiter l'enveloppe urbaine et identifier pour chaque commune les surfaces repérées comme « potentielle disponibilité foncière ». Le rapport de présentation pages 21 et suivantes présente un tableau récapitulatif pour chaque commune, le total des surfaces identifiées comme susceptibles d'être constructibles en densification pour l'habitat et le nombre de logements escompté.

La MRAe relève que l'analyse fournie n'apporte pas de connaissance sur la contribution de chaque composante de la densité foncière (comblement de dents creuses, de divisions parcellaires ou d'opérations de rénovation urbaine) pour l'habitat.

**La MRAe recommande de présenter l'intégralité de l'inventaire des friches existantes sur le territoire et de prendre en compte les différents leviers permettant de réduire la consommation de nouveaux espaces.**

## 6. Consommation d'espaces projetée

Selon le dossier, le projet de PLUi des Vallées du Clain génère potentiellement une consommation d'espaces d'environ 126 hectares sur la période 2020-2035, dont 95 hectares sur la période 2023-2035, dont 60 hectares pour le secteur résidentiel, 30 hectares pour l'économie et 5 hectares pour les équipements.

**En matière d'habitat**, la consommation d'espace envisagée<sup>11</sup> en extension est de 58 hectares contre 63 hectares dans le projet initial, avec une densité moyenne de 18,8 logements par hectare.

En matière d'**activités économiques**, le rapport de présentation mentionne une enveloppe foncière de 30 hectares pour la période 2023-2035. D'après le tableau de répartition des surfaces à l'échelle intercommunale fourni dans le volet Justifications (page 61), il est prévu de classer 18,8 hectares en zones à urbaniser à court terme 1AUe, et 10,46 hectares à long terme en 2AUe.

À ces chiffres, le dossier ajoute de nombreuses surfaces délimitées en zone agricole et naturelle dans le cadre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- des installations touristiques à l'abbaye de Bonnevaux (commune de Marçay) en secteurs Nab et Nabe ;
- un centre de loisirs des bois de Saint-Pierre à Smarves en secteur Nd ;
- le parc Défi Planet à Dienné en secteurs en secteur Na.

D'après le rapport de présentation<sup>12</sup>, les surfaces cumulées autorisées représentent 7,93 hectares. Aucune description des projets envisagés ni d'explications sur les éléments de prise en compte de l'environnement de leurs sites d'accueil ne sont présentées.

**La MRAe recommande de justifier les besoins fonciers à l'origine du dimensionnement des zones à équiper. Elle estime nécessaire de compléter le rapport pour justifier le projet de développement des espaces à vocation d'équipement, d'activités économiques et de loisirs concernés par des besoins de renforcement, d'extension ou de création. Elle demande de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation aux stricts besoins définis et justifiés.**

10 Atlas consultable sur le site du syndicat mixte : <https://smasp-scot.maps.arcgis.com/apps/instant/attachmentviewer/index.html?appid=2f1d56d1ba004fddb59568c8c806e951>

11 Rapport de présentation \_ Justifications, page 45

12 Rapport de présentation \_ Justifications, page 94

## 7. Choix des zones ouvertes à l'urbanisation

D'après le rapport environnemental, les espaces ouverts à l'urbanisation ne se trouvent pas dans des secteurs d'enjeux environnementaux qualifiés de forts. Toutefois, la MRAe relève que les investigations terrains ne concernent que 12 des nombreux sites ouverts à l'urbanisation. Il conviendrait de caractériser l'ensemble des secteurs rendus constructibles par le projet de PLUi. Par ailleurs, lorsqu'elles sont effectuées, les visites de terrain sont limitées à une journée sans précision quant à la période d'investigation. Dans ce contexte, la prise en compte de l'environnement apparaît clairement insuffisante.

On peut en tout état de cause relever que les futures zones à urbaniser à vocation économique dans les communes de Roches-Prémarie-Andillé (secteur « Erondières »), de Fleuré (secteur d'« Anthyllis ») ou encore Vivonne (« Centre pénitentiaire ») présentent des enjeux liés aux zones humides et aux continuités écologiques.

D'autres futures zones à urbaniser présentent également des enjeux significatifs liés à des habitats naturels de prairies de fauche ou mélique dans les communes de Roches-Prémarie-Andillé (secteur « Cité du Fief ») et de Dienné (secteur de « La Décombrerie »).

**La MRAe demande de caractériser l'ensemble des sites rendus constructibles afin de démontrer que le projet de PLUi s'inscrit dans une démarche d'évaluation environnementale aboutie résultant de la mise en œuvre d'une séquence d'évitement, de réduction et à défaut de compensation des impacts.**

**Elle recommande d'ajouter les informations relatives aux sites alternatifs envisagés lors de la démarche d'évitement des secteurs à enjeux. Ces informations sont de nature à justifier que les ouvertures à l'urbanisation sont de moindre incidence sur l'environnement et la santé humaine au regard des solutions envisageables.**

### D. Prise en compte de l'environnement par le projet

#### 1. Incidences sur les milieux

Le rapport environnemental indique la volonté de la collectivité de préserver les milieux naturels en valorisant la trame verte et bleue. En ce sens, les milieux naturels les plus sensibles sont classés au sein d'un zonage naturel N ou Np. Selon le rapport, l'identification de ces espaces s'appuie en particulier sur le tracé des cours d'eau, les périmètres des grands massifs boisés, des ZNIEFF et des zones humides. Les zones humides bénéficient en outre d'une trame graphique de protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, et certains boisements d'une protection au titre des espaces boisés classés (EBC).

**La MRAe réitère sa recommandation de réaliser les inventaires et les investigations nécessaires pour s'assurer de la complète prise en compte des enjeux, par une superposition cartographique des zonages de protection et des périmètres des secteurs à enjeux.**

Comme déjà indiqué dans le précédent avis de la MRAe, le réservoir de biodiversité « plaines agricoles » identifié sur la commune de Château-Larcher est couvert par un zonage agricole Ap inconstructible. Il convient toutefois d'étendre ce zonage vers le sud-est pour englober la totalité du réservoir écologique.

De plus, une superposition des zonages retenus dans le projet d'élaboration du PLUi avec la trame verte et bleue des vallées du Clain serait utile afin de démontrer que l'ensemble des milieux naturels présentant des enjeux écologiques bénéficie d'une protection efficace.

Le projet présente une OAP thématique « Trame verte et bleue », composée de trois axes visant une meilleure prise en compte de la biodiversité par une meilleure gestion des vallées sèches, du maillage bocagers et de la pollution lumineuse.

La collectivité fait le choix de recourir à des OAP pour assurer la protection du maillage bocager plutôt que de mettre en œuvre des mesures de protection plus fortes, prévues dans le Code de l'urbanisme au titre des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme), ou d'un classement en EBC ou encore zone naturelle N. De même, l'ajout d'une trame noire à la TVB du territoire permettrait de mieux assurer l'enjeu lié à la pollution lumineuse.

#### 2. Prise en compte des risques et des nuisances

Le règlement du PLUi propose une trame graphique spécifique permettant de localiser les secteurs exposés au risque naturel d'inondation par débordement des cours d'eau. Le règlement du plan de prévention des risques (PPRi) est annexé au PLUi.

**La MRAe recommande d'identifier par une trame spécifique sur le document graphique les secteurs également exposés aux risques de mouvement de terrain dans la commune de Smarves, ou concernés par le plan de prévention du risque de mouvement de terrain (PPRmvt) de la Vallée du Clain.**

### **3. Prise en compte des enjeux énergétiques**

Le territoire des Vallées du Clain est couvert par un plan climat-air-énergie territorial adopté en 2021. Le projet de PLUi n'aborde pas les sujets de cohérence du projet d'urbanisme avec le PCAET, ni les actions prévues par la collectivité pour atteindre ses objectifs en matière de développement des énergies renouvelables et de recherches d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

**La MRAe recommande de présenter l'articulation du projet de PLUi avec le programme d'action du PCAET des Vallées du Clain afin de s'assurer d'une mise en œuvre cohérente des deux plans.**

### **III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes des Vallées du Clain, portant sur seize communes, vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2035. Une première version du PLUi a été présentée en 2022, assortie d'un avis de la MRAe considérant que le projet devait être réexaminé sur le fond pour réduire la consommation foncière, garantir une prise en compte des enjeux environnementaux à un niveau suffisant, et une bonne information du public.

La nouvelle version du projet appelle à nouveau des remarques et des recommandations qui portent en particulier sur les surfaces consommées pour mettre en oeuvre le projet, qui restent excessives, et insuffisamment justifiées. Elles méritent d'être significativement diminuées après un réexamen des besoins avérés pour le territoire et des potentiels de recyclage et de densification urbains.

En l'absence d'un diagnostic territorial actualisé et de données et d'analyse suffisantes, le projet revu ne tire pas les enseignements attendus en matière de caractérisation des enjeux environnementaux, y compris ceux liés aux risques.

Au regard de toutes les observations formulées, la MRAe considère qu'il est nécessaire de revoir le projet de PLUi, en prenant en compte le périmètre élargi du Seuil-du-Poitou.

À Bordeaux, le 25 octobre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville