Vallées du Clain
Un temps d'avance

Nombre de titulaires en exercice : 41
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 35
Nombre de pouvoirs : 3
Nombre de votants : 38

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du mardi 8 juillet 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 8 juillet 2025 à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Gilbert BEAUJANEAU.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : Mardi 1er juillet 2025.
Date de transmission des délibérations en Préfecture : Vendredi 11 juillet 2025.
Date d'affichage : Vendredi 11 juillet 2025.

Présents :

ASLONNES	M. BOUCHET et Mme GRÉMILLON ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL et Mme PEIGNAULT ;
DIENNE	Mme MAMES ;
FLEURÉ	M. PERROCHES et Mme TUCHOLSKI ;
GIZAY	M. GRASSIEN ;
ITEUIL	Mme MICAULT et M. CINQUABRE ;
LA VILLEDIEU DU CLAIN	Mme BOUTILLET et M. RICHARD ;
MARCAY	Mme GIRARD ;
MARNAY	M. CHAPLAIN ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS et Mmes AVRIL, GERMANEAU ;
NOUAILLE-MAUPERTUIS	MM. BUGNET, PICHON et Mmes BRUNET, RENOUARD ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M LOISEAU ;
SMARVES	MM. GODET, SAUZEAU et Mmes ROUSSEAU, PAIN-DEGUEULE ;
VERNON	MM. HERAULT, REVERDY ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GREMILLON, PROUTEAU et MM. BARBOTIN, GUILLON, QUINTARD.

Excusés et représentés :

ITEUIL	M. BOISSEAU a donné pouvoir à Mme MICAULT ; Mme BERNE a donné pouvoir à M. CINQUABRE ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	M. MARCHADIER a donné pouvoir à Mme BOUTILLET.

Excusés :

DIENNE	M. BOTTREAU (S) ;
GIZAY	M. MORILLON (S) ;
MARCAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL et M. PROUST (S) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (S) ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme SAVIGNY.

Secrétaire de séance : Mme MICAULT.

Assistaient à la séance : Mme DOUTRE et M. WEBER - Communauté de communes des Vallées du Clain.

(S) Délégué suppléant participant au vote qu'en l'absence du délégué titulaire de la commune concernée.

AR Prefecture
086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

2025-095 – Pôle aménager et développer : Approbation du PLUi des Vallées du Clain et abrogation de la carte communale de Marnay.

I. PRESCRIPTION

La Communauté de Communes des Vallées du Clain a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et l'abrogation de la carte communale de Marnay par délibération du 27 septembre 2016.

L'un des enjeux majeurs du PLUi concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles. Pour cela, le PLUi devra croiser, à travers un diagnostic, les enjeux de protection des zones agricoles, de protection du paysage, de la trame verte et bleue et des zones humides, de protection contre les risques naturels et technologiques, avec ceux du développement économique et de l'attractivité du territoire.

La première étape du lancement du projet de PLUi fut la Conférence Intercommunale des Maires du 13 juillet 2016. Lors de cette conférence, ont été fixés et débattus les objectifs du PLUi, les modalités de collaboration entre la Communauté de communes et les communes membres et les modalités de concertation.

Les objectifs poursuivis :

- Conforter le cadre de vie de la Communauté de communes des Vallées du Clain tout en conservant une vitalité démographique et économique ;
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communautaire pour permettre son développement harmonieux ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel du territoire ;
- Protéger l'environnement, la biodiversité et les ressources naturelles telles que l'eau ;
- Préserver les zones agricoles ;
- Favoriser le développement de moyen de transport alternatif notamment les modes de déplacement doux ;

L'élaboration du PLUi a été réalisée en co-construction avec l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (Département, chambres consulaires, communes et établissements publics de coopération intercommunale voisins), ainsi que les citoyens associés lors d'ateliers.

II. DEBAT SUR LE PADD

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu à deux reprises en Conseil communautaire lors des séances des 18 décembre 2018 et 16 mai 2023 puis au sein des conseils municipaux, validant les objectifs qui s'articulent autour de trois axes :

AXE n° 1 : Organiser les complémentarités au sein du territoire pour une attractivité et une qualité du cadre de vie renforcées
AXE n° 2 : Structurer l'offre résidentielle et économique locale pour tirer parti et se différencier des territoires voisins
AXE n° 3 : Une ruralité valorisée dans toutes ses composantes pour un cadre de vie et une identité locale préservée

III. BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLUI

Après la phase d'élaboration du PADD, s'est engagée la phase permettant la traduction réglementaire du projet. Ont été élaborés, le projet de règlement écrit ainsi que le projet de règlement graphique. Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques complètent également le projet.
Le bilan de la concertation, comprenant le détail du déroulement de la concertation préalable et les observations écrites du public, a été acté en délibération du Conseil communautaire le 18 juin 2025. Sa mise

AR Prefecture
086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

en œuvre s'est organisée autour de différents moyens d'information et de participation définis lors de la prescription du PLUi, à savoir :

- Affichage de la délibération de prescription pendant toute la durée des études nécessaires dans les mairies et au siège de la communauté de communes ;
- Mise en place d'une communication locale via le site internet et la lettre d'information de la Communauté de communes des Vallées du Clain ;
- Un registre servant à recueillir par écrit les remarques et propositions sera mis à disposition du public à la mairie de chaque commune et au siège de la Communauté de communes des Vallées du Clain ;
- Au moins deux réunions publiques seront organisées dans différents secteurs géographiques du territoire de la Communauté de communes ;
- Exposition publique itinérante sur le diagnostic ;
- Ateliers de travail : dix ateliers mobilisant cinq commissions thématiques ;
- Registres d'observations dans chaque commune membre et au siège de la CCVC ;
- Réunions publiques : six réunions publiques ;
- Communication presse et lettres d'informations communales et intercommunales ;
- Adresse électronique dédiée (urbanisme@valleesduclain.fr) ;

Le projet de PLUi a été arrêté à trois reprises en Conseil communautaire le 15 février 2022, le 18 juillet 2023 et le 17 octobre 2023. Lors du dernier arrêt, le dossier comprenait les éléments suivants :

- Un rapport de présentation comportant une évaluation environnementale ;
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit qui définit, pour chaque zone reportée au plan de zonage, les règles applicables ;
- Des annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme.

Après l'arrêt du projet, a débuté la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées et autres organismes concernés, qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour faire connaître leurs observations ou propositions éventuelles. Durant la même période, l'ensemble des communes du territoire ont été invitées à faire part de leurs observations éventuelles sur le projet de PLUi.

IV. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Une première version du PLUi a été présentée en 2022, la MRAe a émis un avis, considérant que le projet devait être réexaminé sur le fond pour réduire la consommation foncière et garantir une prise en compte des enjeux environnementaux. Conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été reconsultée sur le projet de PLUi le 25 juillet 2023. Par sa décision du 25 octobre 2023, l'Autorité Environnementale a porté des remarques sur les surfaces consommées, la prise en compte des enjeux environnementaux et le manque de justification. La MRAe a émis un avis dans le délai réglementaire échu le 25 octobre 2023.

V. AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

La CDPENAF, dans sa réunion du 07 novembre 2023, a émis un avis favorable sous réserve de :

- proposer une évaluation fiable de la consommation d'espace effectivement engendrée par la mise en œuvre du document incluant les secteurs AU, mais également les secteurs U manifestement en extension, les grosses dents creuses au sens du SCOT, et localisées sur des secteurs naturels, agricoles ou forestiers et la surface potentiellement construite sur les STECAL.
- réinterroger les zones AU positionnées en urbanisation linéaire
- renforcer le traitement paysager des zones AU positionnées en extension
- ne permettre que l'urbanisation à long terme (2AU) des secteurs présentant des difficultés d'assainissement
- mettre en œuvre les mesures ERC adaptées aux enjeux environnementaux des secteurs concernées

AR Prefecture
086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

- mettre à jour le diagnostic agricole
- justifier la mise en œuvre des protections sur les boisements (50 à 60% de la superficie forestière classée en EBC)
- règlementer l'emprise au sol des annexes « piscines extérieures »
- justifier, voir réduire les distances d'implantation des annexes par rapport à l'habitation principale, et utiliser la notion de périmètre autour de l'habitation principale plutôt que « au point le plus proche »

La commission a également rendu un avis défavorable sur les STECAL, pointant principalement l'absence de justification au regard des enjeux environnementaux, mais également sur la pertinence de l'utilisation de cet outil au regard de la taille du STECAL.

VI. AVIS DES PPA AU SENS DES ARTICLES L132-7 ET L132-9 DU CODE DE L'URBANISME

1. L'Etat :

L'Etat, dans son avis favorable du 20/08/2023 a émis des remarques, estimant que d'une manière générale le projet manque de justification. Les pièces manquantes qui devaient apparaître à l'approbation sont les suivantes :

- Au sein de l'évaluation environnementale, le résumé non technique et l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Au sein des OAP, l'OAP sectorielle du nouveau secteur 1AUep de Neuil l'Espoir ;
- Au sein du dossier Loi Barnier, l'étude du secteur « RPA-2 Chemin des Vinettes » sur la commune des Roches-Prémarie ;
- Au sein des annexes, notamment, la SUP associée au PPRi de la Vallée du Clain, les AZI du Palais, du Clain, de la Vonne, le PPR mouvement de terrains de la Vallée du Clain ;

2. La Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture a émis le 02/10/2023 un avis défavorable, pointant l'excès de consommation foncière aux dépens des espaces naturels agricoles et forestiers.

3. La Chambre des métiers et de l'artisanat La CMA, donne son avis favorable le 31/08/2023.

4. Le Centre national de la propriété forestière

Par son avis en date du 01/08/2023, le CNPF a émis un avis défavorable en notant la présence trop importante des Espaces Boisées Classées dans le PLUi.

5. La Direction Régionale des Affaires Culturelles

La DRAC, a émis un avis favorable avec réserve le 06/09/2023, dans lequel elle pointe un manque de justification et de prise en compte des éléments patrimoniaux à protéger dans le PLUi.

6. Le Syndicat mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou

Par son avis du 20/10/2023 le SCoT a émis un avis favorable avec des réserves et observations portant sur la faiblesse du projet de PLUi, mais ne déclare pas d'incompatibilité entre les deux documents.

7. L'Agence Régionale de Santé

L'Agence Régionale de Santé a émis le 1er septembre 2023, un avis favorable sous réserve de prendre en compte ses remarques portées principalement sur le manque de prise en compte des risques sanitaires.

VII. AVIS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPCI POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L153-15

L'ensemble des communes du territoire ont été invitées, conformément à l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, à rendre leur avis sur le projet de PLUi arrêté. Par délibération de leurs conseils municipaux respectifs, quinze communes sont favorables au projet, trois avec réserve et deux avec suggestion, une seule ayant émis un avis défavorable.

Le dernier arrêt du projet, n'a pas fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées étant donné que le document n'a pas été modifié.

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

VIII. ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de la procédure de consultation, le projet arrêté, complété de l'ensemble des avis des personnes publiques associées, a été soumis à enquête publique conformément à l'arrêté d'ouverture du Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain du 31 octobre 2023. La procédure d'enquête publique s'est déroulée du 20 novembre au 22 décembre 2023. L'enquête publique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur supports physiques (dossiers et registres papier). Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences afin de recevoir le public. L'ensemble des observations et propositions formulées ont été versées et consultables sur le registre numérique. Sur le registre dématérialisé : 396 contributions ont été enregistrées ; sur le registre papier : 49 personnes l'ont complété ; et les courriers : 91 ont été réceptionnés.
Un nombre important de personnes s'est déplacé lors de ces permanences, l'ambiance générale a été calme et apaisée.
L'enquête s'est déroulée, sans incident, durant 33 jours consécutifs, du lundi 20 novembre 2023 à 14h au vendredi 22 décembre 2023 12h inclus.
Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions, et donne un avis favorable avec des réserves pour le projet de PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain.
Le projet d'abrogation de la carte communale de Marnay a aussi été soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et sans réserve.

IX. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET

A l'issue des avis des personnes publiques associées et de l'enquête publique, un important travail d'analyse et de validation a été réalisé, en concertation avec les communes. Ce travail a permis de réaffirmer certains choix, de renforcer leurs justifications et de modifier et compléter certains points du dossier.
L'économie générale du projet est préservée. Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, certaines modifications ont été réalisées. La synthèse de ces modifications est présentée dans la note de synthèse jointe au dossier.
En conclusion, le projet intégral de PLUi est prêt à être approuvé.
Il a été transmis à l'ensemble des conseillers communautaires par voie dématérialisée lors de l'envoi de la note de synthèse du conseil communautaire. Il pourra ensuite, lorsque la présente délibération sera exécutoire, être consulté par le public en Mairie et au siège administratif de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.

Le dossier complet de PLUi est constitué des pièces suivantes :

1. **Procédure**
   - Bilan de la concertation
   - Délibérations et arrêtés
   - Avis PPA
   - Mémoire en réponse
2. **Rapport de présentation**
   - Diagnostic territorial
   - Justifications du projet
   - Evaluation environnementale
   - Atlas des potentiels fonciers
   - Dossier dérogation Loi Barnier
   - Atlas des STECAL
3. **Projet d'aménagement et de développement durables**
4. **Règlement**
   - Règlement écrit
   - Règlement graphique
   - Listes des emplacements réservés
5. **Orientations d'aménagement et de programmation**
6. **Programme d'orientation et d'actions**
7. **Annexes**
   - Servitudes d'Utilité Publique (liste et plan)
   - Annexes (zones humides, sanitaires, assainissement, régime forestier, risques etc.)

AR Prefecture
086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

A l'issue de la transmission du dossier approuvé à M. le Préfet de la Vienne et des mesures de publicité, le PLUi deviendra exécutoire et pourra être consulté par le public au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes concernées.

Ceci exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5211-1 à L.5211-6-3 et L.5214-16 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.104-1 L.104-3, L.141-1 à L.141-26, L.144-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, 2°, R.104-28 à R.104-33, R. 132-2, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R153-21 ;

Vu les statuts de la communauté de communes des Vallées du Clain ;

Vu les articles L.621-31 et R.621-92 a R.621-95 du code du patrimoine ;

Vu le SCOT du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020 ;

Vu la délibération du conseil communautaire, en date du 27 septembre 2016 ayant prescrit l'élaboration du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la conférence des maires du 13 juillet 2016 et la charte de gouvernance signée par l'ensemble des maires le 27 septembre 2016 ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu lors du conseil communautaire du 18 décembre 2018 ;

Vu la délibération n°2022/015 du conseil communautaire d'arrêt projet du PLUI en date du 15 février 2022 ;

Vu la transmission pour avis aux communes et personnes publiques associées suite à l'arrêt du projet de PLUI en date du 15 février 2022 ;

Vu les avis défavorables ou favorables avec réserves de certaines personnes publiques associées sur le projet de PLUI arrêté, nécessitant la reprise du document ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu lors du conseil communautaire du 16 mai 2023 ;

Vu le projet d'élaboration du PLUI et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Vu le bilan de la concertation qui s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI ;

Vu la délibération n°2023/111 du conseil communautaire d'arrêt projet du PLUI en date du 18 juillet 2023 ;

Vu la transmission pour avis aux communes et personnes publiques associées suite à l'arrêt du projet de PLUI en date du 18 juillet 2023 ;

Vu les avis des personnes publiques associées tel qu'annexés ;

Vu l'avis défavorable du conseil municipal de la commune de Gizay par délibération du 28 septembre 2023 sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement du PLUi de la Communauté de communes des Vallées du Clain arrêté par le conseil communautaire de le 18 juillet 2023 ;

Vu les délibérations des communes membres sur l'arrêt du PLUI annexées à la présente délibération ;

Vu la délibération n°2023/154 du conseil communautaire d'arrêt du projet de PLUi en date du 17 octobre 2023 ;

Vu la décision n°E23000148/86 du 02 octobre 2023 de Monsieur le Président du tribunal Administratif de Poitiers, désignant un commissaire-enquêteur ;

Vu l'arrêté n°2023/141 portant organisation d'une enquête publique sur le PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain et l'abrogation de la carte communale de Marnay ;

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur émettant un avis favorable sous réserve pour le projet de PLUi et un avis favorable pour l'abrogation de la carte communale de Marnay, en date du 8 février 2024 ;

Vu les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées ;

Vu la conférence des maires du 25 juin 2025 ;

Considérant que le projet de PLUi, tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :

- D'APPROUVER le Plan Local d'urbanisme intercommunal.
- D'ABROGER la carte communale de Marnay.
- D'AFFICHER la présente délibération au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes concernées durant un mois et d'insérer une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme. La délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné aux articles R.2121-10 ou R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- DE METTRE A LA DISPOSITION du public le PLUI au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes concernées aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.
- DE TRANSMETTRE, pour information, la présente délibération aux personnes publiques associées et consultées lors de la procédure.
- D'AUTORISER Monsieur le Président à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- DE PRECISER que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture, de l'accomplissement des mesures publicité et du téléversement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

A la Villedieu du Clain, le 09 juillet 2025
Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Gilbert BEAUJANEAU

A la Villedieu du Clain, le 09 juillet 2025
La Secrétaire de séance
Mme Françoise MICAULT

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

AR Prefecture

086-200043628-20250708-2025_095-DE
Reçu le 11/07/2025

ARRÊTÉ ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DU CLAIN

ARRÊTÉ N°2026 / 001

Le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé, en date du 8 juillet 2025 ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée n°1 du PLUi pour les adaptations règlementaires suivantes :

- Rectification d'erreurs matérielles relevées suite à l'approbation du PLUi, visant à : reclasser plusieurs parcelles avec des zonages en cohérence avec leurs usages ; faire correspondre des prescriptions graphiques avec la réalité du terrain.
- Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ;

CONSIDERANT que la modification envisagée n'est pas de nature à :
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-45, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLUi avec mise à disposition du projet ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;

CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Communautaire délibérant et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

AR Prefecture

086-200043628-20260115-A2026_001-AR
Reçu le 27/01/2026

CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain est engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 :
Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au rapport de présentation et au règlement graphique du PLUi.

ARTICLE 3 :
Conformément aux articles L153-36, L153-37 et L153-40, et L153-45 à L153-48, déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, avant sa mise à disposition du public. Les PPA devront fournir leur avis sous 15 jours à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié ;

- Le projet de modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du Conseil Communautaire ;
- À l'issue de la mise à disposition du public, après la présentation du bilan de celle-ci par le Président, et après d'éventuelles modifications pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, la modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain sera adoptée par délibération motivée du Conseil Communautaire de la communauté de communes des Vallées du Clain.

ARTICLE 4 :
Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à La Villedieu du Clain, le 15 janvier 2026

Le Président, M. Gilbert BEAUJANEAU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES Vallées du Clain

La nature en plus
Communauté de Communes des Vallées du Clain
25, route de Nieuil - 86340 La Villedieu-du-Clain
www.valleesduclain.fr
Tél. 05 49 89 02 89
accueil@valleesduclain.fr

AR Prefecture
086-200043628-20260115-A2026_001-AR
Reçu le 27/01/2026

Nombre de titulaires en exercice : 40
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 30
Nombre de pouvoirs : 5
Nombre de votants : 35

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du mardi 22 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 22 septembre à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Francis GARGOUIL.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : mardi 15 septembre 2026.
Date de transmission des délibérations en Préfecture : vendredi 25 septembre 2026.
Date d'affichage : vendredi 25 septembre 2026.

Présents :

ASLONNES	M. LACOMBE et Mme JUCHAULT ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL et Mme PEIGNAULT ;
DIENNE	M. LARGEAU ;
FLEURÉ	Mme TUCHOLSKI et M. BRUNEAU ;
GIZAY	M. BRUN ;
ITEUIL	Mmes MICAULT, BERNE et MM. BOISSEAU ;
LA VILLEDIEU-DU-CLAIN	Mme SENELÉ et M. GENET ;
MARÇAY	Mme GIRARD ;
MARNAY	M. CHAPLAIN ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS, et Mmes BROCHET ROUGEON et AVRIL ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	M. BUGNET et Mme BRUNET ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme POUGNAND ;
SMARVES	MM. SAUZEAU et Mmes BASTIÈRE et LABELLE ;
VERNON	M. HERAULT ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GRÉMILLON, PROUTEAU et M. ANDRÉ.

Excusés et représentés :

ITEUIL	M. CINQUABRE a donné pouvoir à Mme BERNE ;
SMARVES	M. GAUVIN a donné pouvoir à M. SAUZEAU ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	Mme RENOUARD a donné pouvoir à Mme BRUNET ;
VIVONNE	Mme GUINARD-CLERC a donné pouvoir à Mme GRÉMILLON et M. QUINTARD a donné pouvoir à Mme BERTAUD.

Excusés :

DIENNE	M. GOURDEAU (S) ;
GIZAY	M. GOURDON (S) ;
MARÇAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL et M. PROUST (S) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (S) ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	M. LAGRANGE ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme GANNE et M. PYEATT-GUILLOT ;
VERNON	M. REVERDY (S).

Secrétaire de séance : Mme Rose-Marie BERTAUD.

Assistaient à la séance : MM. MEYNIER et BORIACHON, Mmes DOUTRE et RAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain.

AR Prefecture
086-200043628-20260922-2026_135-DE
Reçu le 25/09/2026

2026/135. URBANISME : Modification simplifiée n°1 du PLUi – Décision de non-réalisation d'une évaluation environnementale

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 relatifs à la modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme, et ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas et à l'avis conforme de l'autorité environnementale ;
Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et notamment son annexe II ;
Vu les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Clain ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020 ;
Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Vallées du Clain en date du 8 juillet 2025 ;
Vu l'arrêté n°2026/001 de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, en date du 15 janvier 2026, prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi ;
Vu l'avis conforme n°NA-2025-012939/KK AC PLU de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, rendu par délégation le 30 mars 2026 en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées du Clain ;

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a été approuvé le 8 juillet 2025. Par arrêté n°2026/001 en date du 15 janvier 2026, Monsieur le Président a prescrit une modification simplifiée n°1 de ce document, ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'entrant dans aucun des cas prévus pour la procédure de modification de droit commun.

La modification simplifiée n°1 du PLUi a pour objet :

- la correction de deux erreurs de zonage nécessitant le reclassement de parcelles en zone agricole (A) au lieu du classement en zone naturelle (N) sur les communes de Smarves et Marçay ;
- la correction d'une erreur de délimitation d'un muret protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique de la commune des Roches-Prémarie-Andillé ;
- la correction d'une erreur de qualification juridique de jardins référencés en espaces naturels à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sur la commune de Nouaillé-Maupertuis ;
- la correction d'une erreur de zonage d'un terrain accueillant un stade de football municipal, à reclasser en zone naturelle Nep de développement d'équipements publics au lieu du classement en zone N, sur la commune de Nouaillé-Maupertuis ;
- l'identification de bâtiments, au sein de deux ensembles patrimoniaux, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sur les communes d'Iteuil et de Marçay.

En application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet de modification simplifiée relève de la procédure d'examen au cas par cas et a, à ce titre, été transmis pour avis conforme à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, autorité environnementale compétente.

Par avis conforme n°NA-2025-012939/KK AC PLU en date du 30 mars 2026, rendu par délégation en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du

AR Prefecture
086-200043628-20260922-2026_135-DE
Reçu le 25/09/2026

PLUi de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.

Cet avis, rendu de manière conforme, s'impose à la Communauté de Communes des Vallées du Clain, personne publique responsable, qui doit en conséquence prendre une décision relative à la non-réalisation d'une évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du *code de l'urbanisme.*

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :
- DE DECIDER, conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme et au vu de l'avis conforme rendu le 30 mars 2026 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine (n°NA-2025-012939/KK AC PLU), qu'il n'y a pas lieu de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes des Vallées du Clain ;
- DE DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Vienne au titre du contrôle de légalité et fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles L.2131-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ;
- D'AUTORISER Monsieur le Président, ou le Vice-président délégué, à accomplir et à signer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Francis GARGOUIL

La Secrétaire de séance
Mme Rose-Marie BERTAUD

AR Prefecture

086-200043628-20260922-2026_135-DE
Reçu le 25/09/2026

AR Prefecture

086-200043628-20260922-2026_135-DE
Reçu le 25/09/2026

Nombre de titulaires en exercice : 40
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 30
Nombre de pouvoirs : 8
Nombre de votants : 38

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du mardi 19 mai 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 19 mai à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Francis GARGOUIL.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : mardi 12 mai 2026.
Date de transmission des délibérations en Préfecture : vendredi 22 mai 2026
Date d'affichage : vendredi 22 mai 2026

Présents :

ASLONNES	M. LACOMBE et Mme JUCHAULT ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL ;
DIENNE	M. LARGEAU ;
FLEURÉ	Mme TUCHOLSKI et M. BRUNEAU ;
GIZAY	M. GOURDON (S) ;
ITEUIL	Mmes MICAULT, BERNE et M. BOISSEAU ;
LA VILLEDIEU-DU-CLAIN	Mme SENELÉ et M. GENET ;
MARÇAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS, Mmes BROCHET ROUGEON et AVRIL ;
NOUAILLE-MAUPERTUIS	MM. BUGNET, LAGRANGE, Mmes RENOUARD et BRUNET ;
SMARVES	MM. SAUZEAU et Mmes BASTIÈRE et LABELLE ;
VERNON	M. HERAULT ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GRÉMILLON, PROUTEAU et M. QUINTARD.

Excusés et représentés :

CHATEAU-LARCHER	Mme PEIGNAULT a donné pouvoir à M. GARGOUIL ;
ITEUIL	M. CINQUABRE a donné pouvoir à Mme BERNE ;
MARÇAY	Mme GIRARD a donné pouvoir à M. CHARGELÈGUE ;
MARNAY	M. CHAPLAIN a donné pouvoir à M. BEAUJANEAU ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme POUGNAND a donné pouvoir à M. BUGNET ;
SMARVES	M. GAUVIN a donné pouvoir à Mme LABELLE ;
VIVONNE	M. ANDRÉ a donné pouvoir à Mme BERTAUD et Mme GUINARD-CLERC a donné pouvoir à Mme GRÉMILLON.

Excusés :

DIENNE	M. GOURDEAU (s) ;
GIZAY	M. BRUN ;
MARIGNY-CHEMEREAU	M. PROUST (s) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (s) ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme GANNE et M. PEYATT-GUILLOT ;
VERNON	M. REVERDY (s).

Secrétaire de séance : Mme Françoise MICAULT.

Assistaient à la séance : MM. MEYNIER, CRÉMOUX, BORIACHON et Mmes DOUTRE et RAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain.

AR Prefecture
086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

2026/087 Pôle aménager développer – Urbanisme : Modification simplifiée n°1 du PLUi : modalités de mise à disposition du public

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,
Vu les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020,
Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi en date du 8 juillet 2025,
Vu l'arrêté n°2026/001, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, en date du 15 janvier 2026, prescrivant, la modification simplifiée n°1 du PLUi.

Une adaptation du PLUi, ne changeant pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est nécessaire afin de corriger une erreur matérielle.
Ainsi, par arrêté n°2026/001 en date du 15 janvier 2026, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi.

La modification simplifiée n°1 du PLUi a pour objet :
• Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;
• Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay.

Le code de l'urbanisme prévoit que le dossier soit soumis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant 1 mois du 1er juillet au 31 juillet 2026 selon les modalités suivantes.

Consultation du dossier :
Un dossier papier, consultable au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain aux jours et heures d'ouvertures, soit les lundis, mardi, mercredi, et vendredi de 9h à 12h15 et 14h à 17h. Le jeudi de 9h à 12h15. Du 1er juillet à 9h au 31 juillet 2026 à 17h.
Un dossier numérique consultable sur le site de la Communauté de Communes des Vallées du Clain : www.valleesduclain.fr
Les observations pourront être formulées au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain, sur un registre papier dédié à cet usage.
Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr et également par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, avec, indiqué en objet, « observations sur le projet de modification simplifiée n°1 ».
Les modalités définies par la présente délibération seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet.
A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président, en présentera le bilan devant le conseil communautaire. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera alors soumis pour approbation au conseil communautaire.

AR Prefecture
086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :

- D'approuver les modalités de mise à disposition susvisées du projet au public pendant un mois,
- D'autoriser le Président ou le Vice-président délégué à accomplir et à signer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Francis GARGOUIL

La Secrétaire de séance
Mme Françoise MICAULT

AR Prefecture

086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

AR Prefecture

086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

Nombre de titulaires en exercice : 40
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 30
Nombre de pouvoirs : 5
Nombre de votants : 35

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du mardi 22 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 22 septembre à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Francis GARGOUIL.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : mardi 15 septembre 2026.
Date de transmission des délibérations en Préfecture : vendredi 25 septembre 2026.
Date d'affichage : vendredi 25 septembre 2026.

Présents :

ASLONNES	M. LACOMBE et Mme JUCHAULT ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL et Mme PEIGNAULT ;
DIENNE	M. LARGEAU ;
FLEURÉ	Mme TUCHOLSKI et M. BRUNEAU ;
GIZAY	M. BRUN ;
ITEUIL	Mmes MICAULT, BERNE et MM. BOISSEAU ;
LA VILLEDIEU-DU-CLAIN	Mme SENELÉ et M. GENET ;
MARÇAY	Mme GIRARD ;
MARNAY	M. CHAPLAIN ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS, et Mmes BROCHET ROUGEON et AVRIL ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	M. BUGNET et Mme BRUNET ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme POUGNAND ;
SMARVES	MM. SAUZEAU et Mmes BASTIÈRE et LABELLE ;
VERNON	M. HERAULT ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GRÉMILLON, PROUTEAU et M. ANDRÉ.

Excusés et représentés :

ITEUIL	M. CINQUABRE a donné pouvoir à Mme BERNE ;
SMARVES	M. GAUVIN a donné pouvoir à M. SAUZEAU ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	Mme RENOUARD a donné pouvoir à Mme BRUNET ;
VIVONNE	Mme GUINARD-CLERC a donné pouvoir à Mme GRÉMILLON et M. QUINTARD a donné pouvoir à Mme BERTAUD.

Excusés :

DIENNE	M. GOURDEAU (S) ;
GIZAY	M. GOURDON (S) ;
MARÇAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL et M. PROUST (S) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (S) ;
NOUAILLÉ-MAUPERTUIS	M. LAGRANGE ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme GANNE et M. PYEATT-GUILLOT ;
VERNON	M. REVERDY (S).

Secrétaire de séance : Mme Rose-Marie BERTAUD.

Assistaient à la séance : MM. MEYNIER et BORIACHON, Mmes DOUTRE et RAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain.

AR Prefecture
086-200043628-20260922-2026_136-DE
Reçu le 25/09/2026

2026/136. URBANISME : Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,
Vu les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020,
Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi en date du 8 juillet 2025,
Vu l'arrêté n°2026/001, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, en date du 15 janvier 2026, prescrivant, la modification simplifiée n°1 du PLUi.
Vu la décision de la MRAE n° NA-2025-012939/KK du 30 mars 2026 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
Vu la délibération n°2026/087 en date du 19 mai 2026 du conseil communautaire, qui a défini les modalités de mise à disposition du public.

Considérant l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Considérant l'article L 153-37 du Code de l'urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain porte sur :

- La correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;
- L'identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLUi est justifié, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- *de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,*
- *de diminuer ces possibilités de construire,*
- *de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Ces éléments ont été transmis aux Personnes Publiques Associées comme mentionné aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et mis à disposition du Public.
Les PPA n'ont formulé aucune remarque. **Seule la commune de Marçay a émis une remarque, qui a été prise en compte dans le dossier de modification.**
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, il a été procédé à une mise à disposition du public pendant un mois au siège de la communauté de communes selon les modalités définies par la délibération du conseil communautaire en date du 19 mai 2026 :
Consultation du dossier :

- Un dossier papier, consultable au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain aux jours et heures d'ouvertures, soit les lundis, mardi, mercredi, et vendredi de 9h à 12h15 et 14h à 17h. Le jeudi de 9h à 12h15. Du 1er juillet à 9h au 31 juillet 2026 à 17h.
- Un dossier numérique consultable sur le site de la Communauté de Communes des Vallées du Clain : www.valleesduclain.fr
- Un registre papier dédié à cet usage au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain

AR Prefecture
086-200043628-20260922-2026_136-DE
Reçu le 25/09/2026

- Une adresse électronique dédiée : Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr
- Par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, en indiquant en objet, « observations sur le projet de modification simplifiée n°1 ».

Monsieur le Président présente le bilan de la mise à disposition du public :

- Le public a été informé par la presse (la Nouvelle République) de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 le 19 juin 2026.
- L'avis de la mise à disposition du public a été affiché au siège de la Communauté de Communes des Vallées du Clain et sur son site internet le vendredi 19 juin 2026.
- La mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°1 s'est déroulée du mercredi 1er juillet 2026 au vendredi 31 juillet 2026.
- Deux remarques ont été effectuées sur le registre dématérialisé (via l'adresse modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr) mais ces dernières sont hors sujet par rapport à l'objet de la modification simplifiée n°1.

Considérant l'article L.153-47 du code de l'urbanisme : « *A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.* »

La mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée étant achevée et l'ensemble des observations ayant été étudiées, après analyse des différentes observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain, celui-ci a nécessité un complément d'information sur la notice qui a été porté à la connaissance du public.

Il convient maintenant d'approuver la modification simplifiée n°1 telle que modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
Il est proposé de délibérer en faveur de ce projet de modification simplifiée n°1 de la communauté de communes des Vallées du Clain.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :
- D'APPROUVER le bilan de la mise à disposition du public tel qu'il a été présenté par Monsieur le Président en confirmant que celle-ci s'est déroulée conformément aux modalités prévues,
- D'APPROUVER la modification simplifiée n°1 de la communauté de commune des Vallées du Clain,
- D'AUTORISER le Président ou le Vice-président délégué à accomplir et à signer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Francis GARGOUIL

La Secrétaire de séance
Mme Rose-Marie BERTAUD

AR Prefecture

086-200043628-20260922-2026_136-DE
Reçu le 25/09/2026

AR Prefecture

086-200043628-20260922-2026_136-DE
Reçu le 25/09/2026

Modification simplifiée n°1

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

NOTICE DE PRESENTATION

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	27-09-2016	17-10-2023	08-07-2025
Modification simplifiée n°1	15-01-2026		

Table des matières

1. Élément de contexte 3
1.1 Situation de la Communauté de Communes des Vallées du Clain 3
1.2 Les spécificités du territoire de la CCVC 3
1.3 Le PLUI des Vallées du Clain 6
2. La modification simplifiée 7
2.1 Objet de la procédure 7
2.2 Procédure de la modification simplifiée 7
2.3 Déroulé de la procédure 9
2.4 Contenu de la modification simplifiée n°1 10
3. Les évolutions envisagées 11
4. Pièces modifiées du PLUi 28
4.1 Pièces subissant une évolution 28
4.2 Evolutions du règlement graphique (avant / après) 29
4.3 Evolutions du rapport de présentation - Justifications 34
4.4 Evolution de l'atlas des STECAL 41

1. Élément de contexte

1.1 Situation de la Communauté de Communes des Vallées du Clain

La communauté de communes des Vallées du Clain est située au centre du département de la Vienne. Elle regroupe 16 communes membres, sa superficie est d'environ **373,26 km²**, avec une densité de population moyenne d'environ **73 habitants/km²** (pour 27 158 habitants en 2022. Le territoire est traversé par des axes stratégiques qui le relient à Poitiers et au sud du département avec la RN10 (Poitiers-Bordeaux), la N147 (Poitiers-Limoges) et la D741.

Situation géographique de la CCVC



Source : wikipédia ; 2025

1.2 Les spécificités du territoire de la CCVC

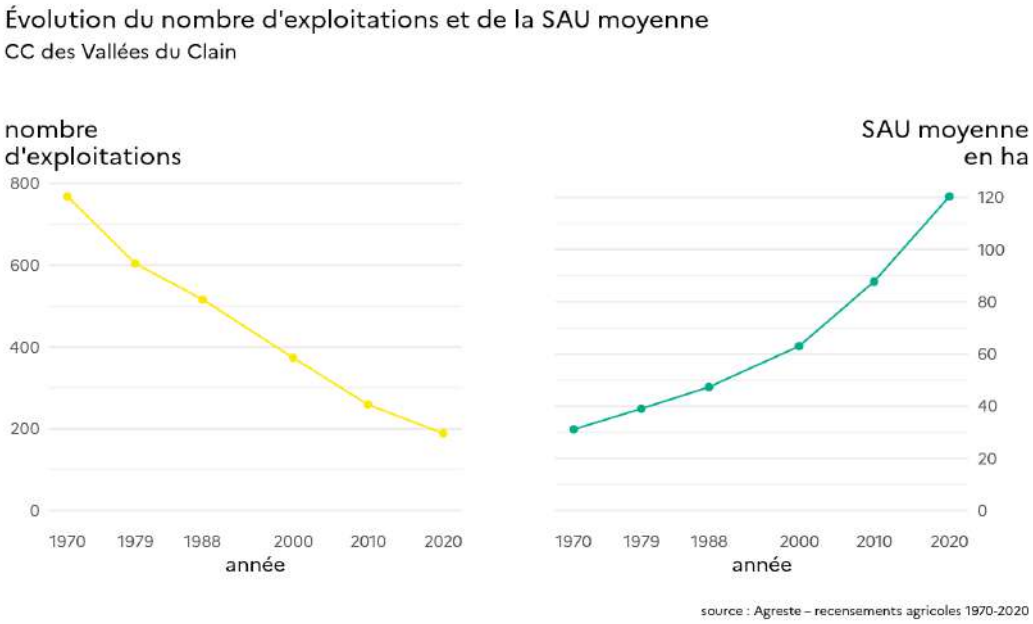
Le territoire des Vallées du Clain se distingue par un tissu économique diversifié, fortement connecté à l'agglomération de Poitiers, tout en ancrant ses spécificités locales.

La CCVC compte 12 zones d'activités économiques majeures, stratégiquement situées à proximité de grands axes routiers (RN 10, RN 147), dont les ZA du Sablon à Vivonne et d'Anthyllis sont les plus dynamiques, regroupant TPE/PME, artisans, logistique, services et commerces.

Fin 2022, ce sont plus de 4 800 emplois salariés privés et publics qui sont implantés sur le territoire (Insee), principalement dans les services, la santé, l'enseignement, le commerce et le secteur administratif. Mais c'est surtout son cadre naturel et paisible, à proximité de l'agglomération poitevine qui en fait un territoire résidentiel.

L'agriculture, pilier de l'identité locale

L'activité agricole occupe 72% du territoire (22 734 hectares de SAU) avec 189 exploitations en polyculture-élevage (DRAAF, 2020). La SAU moyenne atteint 120 hectares, témoignant d'exploitations de taille importante. Ces 50 dernières années, on observe sur le territoire une baisse significative du nombre d'exploitations, équilibré par une hausse importante de la Surface Agricole Utile.



Assurer la pérennité de ces exploitations est un axe important du PLUi car l'agriculture demeure un facteur-clé d'emplois directs et de préservation du paysage rural.

Patrimoine et tourisme

Les Vallées du Clain s'inscrivent dans une dynamique touristique départementale portée par l'image du Futuroscope. Le territoire accueille le 3e site touristique le plus fréquenté de la Vienne avec DéfiPlanet à Dienné, complexe pédagogique et de loisirs.

Le patrimoine bâti constitue un atout majeur pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité touristique. Château-Larcher porte un projet de labellisation « Petites Cités de Caractère » valorisant son patrimoine médiéval (lanterne des morts du XIIIe siècle classée dès 1840, château et église Notre-Dame du XIIe siècle).


Lanterne des morts, Château-Larcher
Source : tourisme-vienne ; 2025

Nouaillé-Maupertuis se distingue par son abbaye exceptionnelle (XIe-XVIIIe siècles), classée dès 1846, ainsi que le prieuré d'Availles. Vivonne présente un patrimoine architectural remarquable avec son église Saint-Georges du XIIIe siècle, le château de Cercigny et plusieurs manoirs…

Le territoire compte de nombreux monuments historiques classés ou inscrits : châteaux (Chambonneau à Gizay, d'Aigne et de Bernay à Iteuil, Bierson à Marçay), édifices religieux (basilique Saint-Benoît-Labre à Marçay, abbaye cistercienne de Bonnevaux, prieur de

Raboué à Roches-Prémarie-Andillé), dolmens néolithiques et commanderies. Ce patrimoine du quotidien, composé de fermes, grandes demeures, lavoirs, puits, pigeonniers et murs, imprime au territoire un caractère identitaire fort.

L'offre touristique s'oriente vers les activités nature : parcours Éco-Canoë à Vivonne sur le Clain, base de loisirs de Nieuil-l'Espoir et géocaching Terra Aventura dans quatre communes. Les massifs boisés (dont le bois Saint-Pierre) et les rivières (Clain, Miosson, Clouère, Vonne) constituent des espaces privilégiés pour les sports nautiques, la pêche et la détente. Le territoire fonctionne comme « poumon vert » de l'agglomération poitevine.

La capacité d'hébergement touristique (2017) se concentre à Vivonne, Château-Larcher, Iteuil et Marnay avec plus de 200 emplacements de camping et 36 chambres d'hôtels, complétés par des gîtes ruraux, chambres d'hôtes et hébergement chez l'habitant via Airbnb, favorisant la réhabilitation du patrimoine bâti ancien.

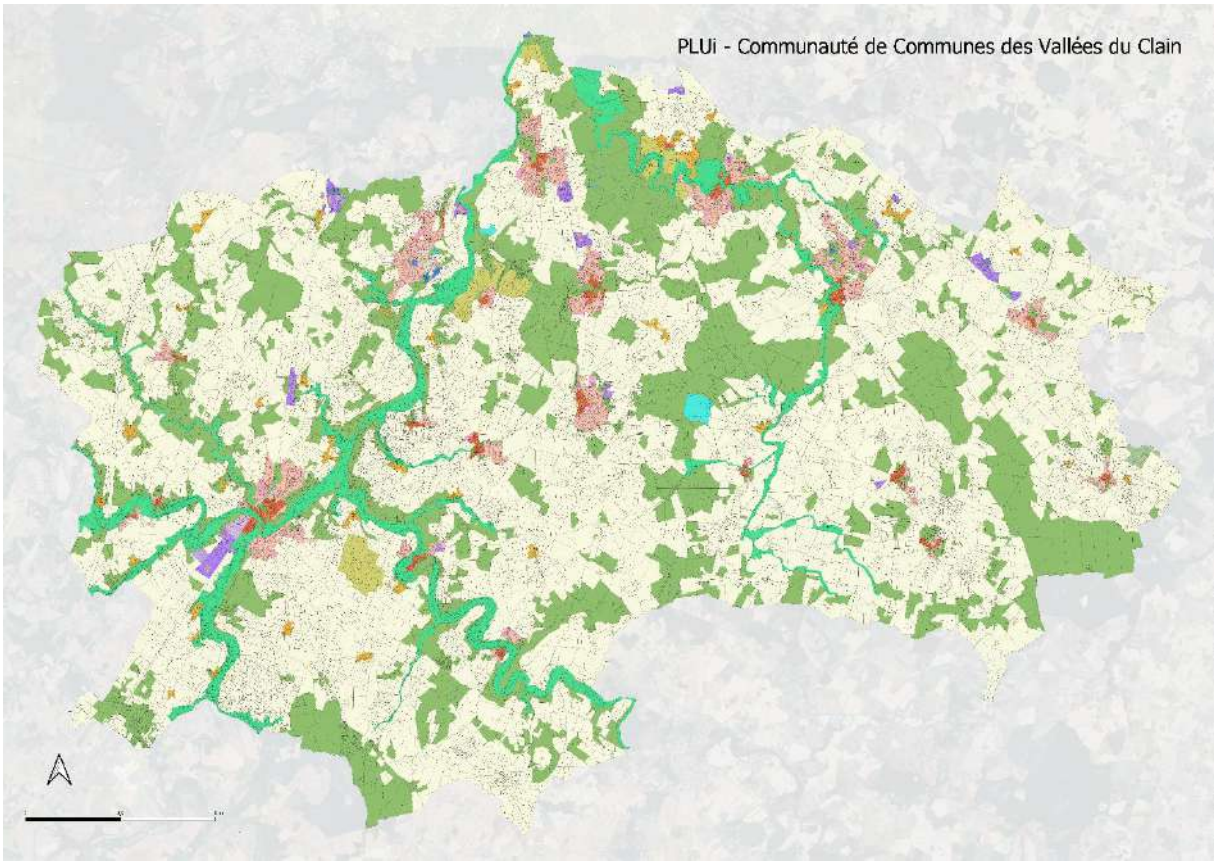

Base de canoë, Vivonne Source : valleesduclain.fr ; 2025

Le territoire s'est construit une identité touristique « Famille et Nature » reconnue, adossée à un patrimoine diversifié et à sa position de destination de proximité depuis Poitiers.

Cette offre s'appuie sur plusieurs équipements d'hébergement : le site DéfiPlanet à Dienné, ainsi qu'une aire de camping-car et des chambres d'hôtes à Nouaillé-Maupertuis, venus compléter le panel depuis 2017.

1.3 Le PLUI des Vallées du Clain

La Communauté de Communes des Vallées du Clain a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), par délibération du conseil communautaire le 8 juillet 2025. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et règlementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions.



Carte du PLUi de la CCVC, Source : CCVC ; 2025

En plus des recours gracieux, les premiers mois d'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager…) ont mis en évidence des erreurs matérielles et des incohérences. Ce qui implique des évolutions nécessaires, notamment du règlement graphique, afin d'apporter de la cohérence et de la clarté dans le document.
Pour cette raison, cette première modification simplifiée concentre plusieurs objets.

Ainsi, par arrêté n°2026-001 du 15 janvier 2026, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLUi.

2. La modification simplifiée

2.1 Objet de la procédure

Le présent dossier a pour objet la rectification de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement graphique, les annexes et le rapport de présentation, commise lors de l'élaboration du PLUi. Ainsi que l'identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La procédure de modification « simplifiée » n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées du Clain projetée porte sur les points suivants :

• Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;

• Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay.

2.2 Procédure de la modification simplifiée

L'évolution envisagée entre dans le cadre de la procédure de modification simplifiée car elle n'a pas pour effet (Cf. article L.153-45 du Code de l'Urbanisme) :

• Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

• Soit de diminuer ces possibilités de construire,

• Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à « urbaniser ».

La procédure de modification dite « simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est régie par les dispositions des articles L.153-36 à L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.

Dispositions applicables à la modification simplifiée du PLUi :

Textes issus du Code de l'Urbanisme régissant la procédure de modification simplifiée :

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'opérations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R.153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53 ;

Article R.153-21

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

2.3 Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°2026-001 du 15 janvier 2026.

Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifié, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associées, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public sont les suivantes :

• Mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi au siège de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, aux jours et heures d'ouverture habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Communauté de Communes ;

• Mise à disposition d'un cahier au siège de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant 1 mois ;

• Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr et également par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition :

À l'issue de la mise à disposition du public, le président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2.4 Contenu de la modification simplifiée n°1

Présentation du document :

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification simplifiée.

Contenu du dossier de modification simplifiée :

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte la pièce suivante :

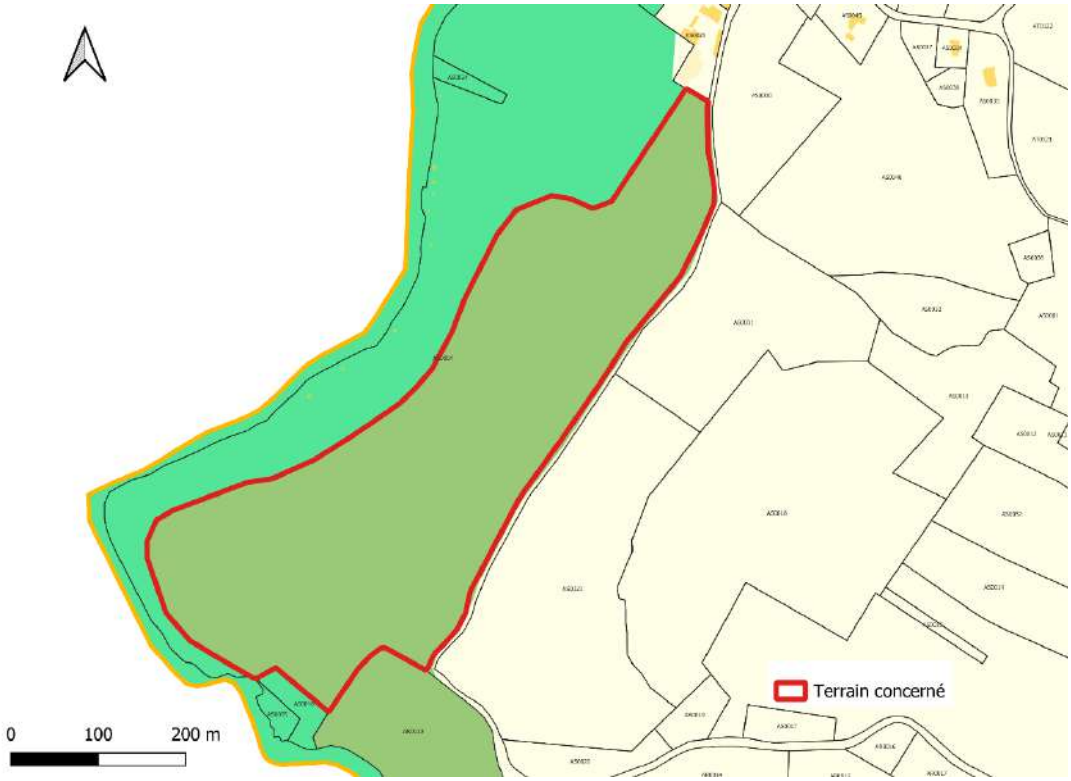
- La présente notice explicative de la modification simplifiée.

3. Les évolutions envisagées

Erreur matérielle n°1 :

Commune concernée : SMARVES
Localisation précise : Parcelle AS0054
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La parcelle AS0054 est classée en zone Naturelle (N)
État projeté : La parcelle AS0054 sera classé en zone Agricole (A)

L'analyse croisée des pièces du PLUi approuvé révèle une contradiction manifeste entre la volonté des auteurs et la traduction graphique. Sur la commune de Smarves : la parcelle AS0054 est anormalement en zone Naturelle (N) et va passer en zone Agricole (A). Le zonage de la parcelle entourée en rouge ci-dessous illustre une erreur matérielle car elle est actuellement exploitée par un agriculteur et n'a pas lieu d'être classé en zone Naturelle. La zone Agricole (A) correspond aux terrains exploités à des fins agricoles avec un potentiel agronomique, biologique et économique reconnu.



Règlement graphique du PLUi, Smarves Source : CCVC ; 2025

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

Rapport de présentation (justifications), p.74 : « *…La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs du territoire de la Communauté de communes des Vallées du Clain, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La présence de grandes exploitations agricoles à rendements très élevés et de polyculture caractérise l'économie de l'agriculture du territoire communautaire. La vocation agro-économique des terres et la fonction d'économie majeure sont préservées par une délimitation quasi-systématique des secteurs cultivés en zone A. Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole*

et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures. Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées des bourgs et des villages… »

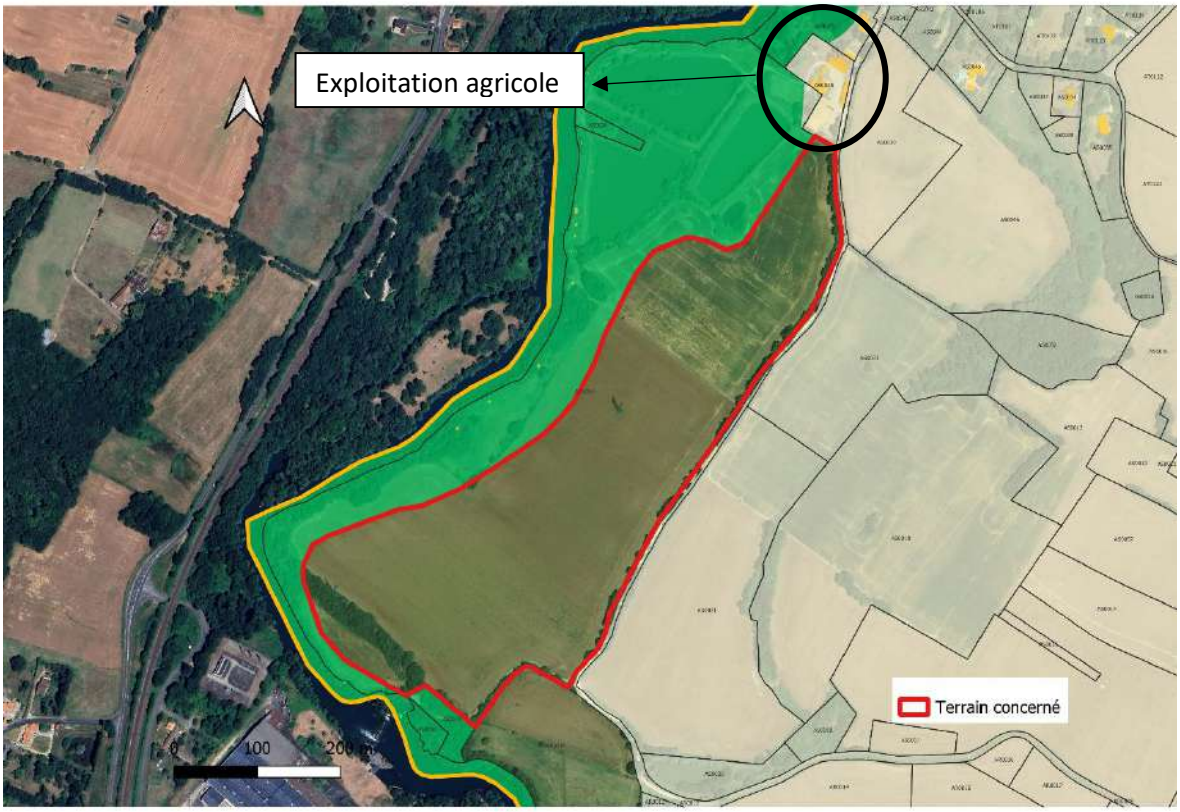
PADD Axe 2.2 Développer le potentiel économique local et consolider les pôles majeurs du territoire, p.26 :
« Le projet des Vallées du Clain accompagne les besoins des activités primaires (élevage, culture et polyculture, bois). Elle vise leur plus grande autonomie d'approvisionnement et la diversification de leurs revenus. L'accompagnement et le développement de la filière agricole répond à une volonté de maintenir et de développer une économie traditionnelle structurante de l'espace rural, et une économie porteuse de débouchés locaux et nationaux. Pour cela, la stratégie est de : {...} Maintenir la fonctionnalité des exploitations : maintien des distances de réciprocité, intégration des problématiques de traversée de bourgs dans les projets futurs, {...} »

Le zonage en zone A vise à préserver cet appareil productif agricole structurant pour l'économie locale et permettre le maintien voire le développement des activités agricoles dans les sols réellement exploités à cette fin. La modification rétablissant la zone A pour une parcelle exploitée garantit la pérennité et la reconnaissance de l'activité agricole existante, ce qui s'inscrit dans la stratégie d'accompagnement et de développement de la filière agricole. Il est également indiqué dans le PADD la volonté d'accompagner et de développer la filière agricole.

Rapport de présentation (justifications), p.78 : « *La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain.
Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensible ou d'intérêt écologique (dont les abords des cours d'eau) et les espaces soumis à des à risques {…} Contexte spatial et bâti de la zone N : - Secteurs peu bâtis.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité…) sont présentes sous forme d'écart bâti…»

A l'inverse, la zone naturelle (N) est réservée aux *"secteurs sensibles ou d'intérêt écologique"* et aux espaces *"peu bâtis"* ou naturels. Elle n'a pas vocation à geler des terres arables en exploitation active. La différence entre la zone N et A est d'autant plus marquée, lorsqu'on regarde le règlement écrit de la zone Naturelle qui n'autorise que les constructions destinées à l'exploitation forestière. Sans même évoquer les exploitations agricoles.

Réalité physique



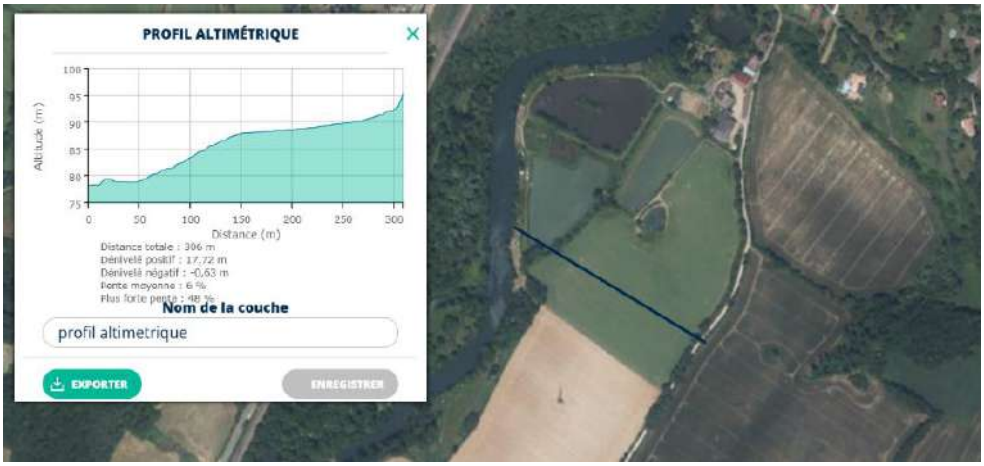
Règlement graphique du PLUi, Smarves Source : CCVC ; 2025

On voit très clairement sur la vue satellite que la fonction majeure des terres est à usage agricole. De plus, la parcelle concernée touche directement l'exploitation agricole au nord, réduisant considérablement sa capacité d'extension. Comme il est indiqué dans le rapport de présentation (Justifications) : « …*Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées des bourgs et des villages… ».* Or, le siège d'exploitation est actuellement enclavé par la zone naturelle, ce que justifie d'autant plus l'erreur manifeste.

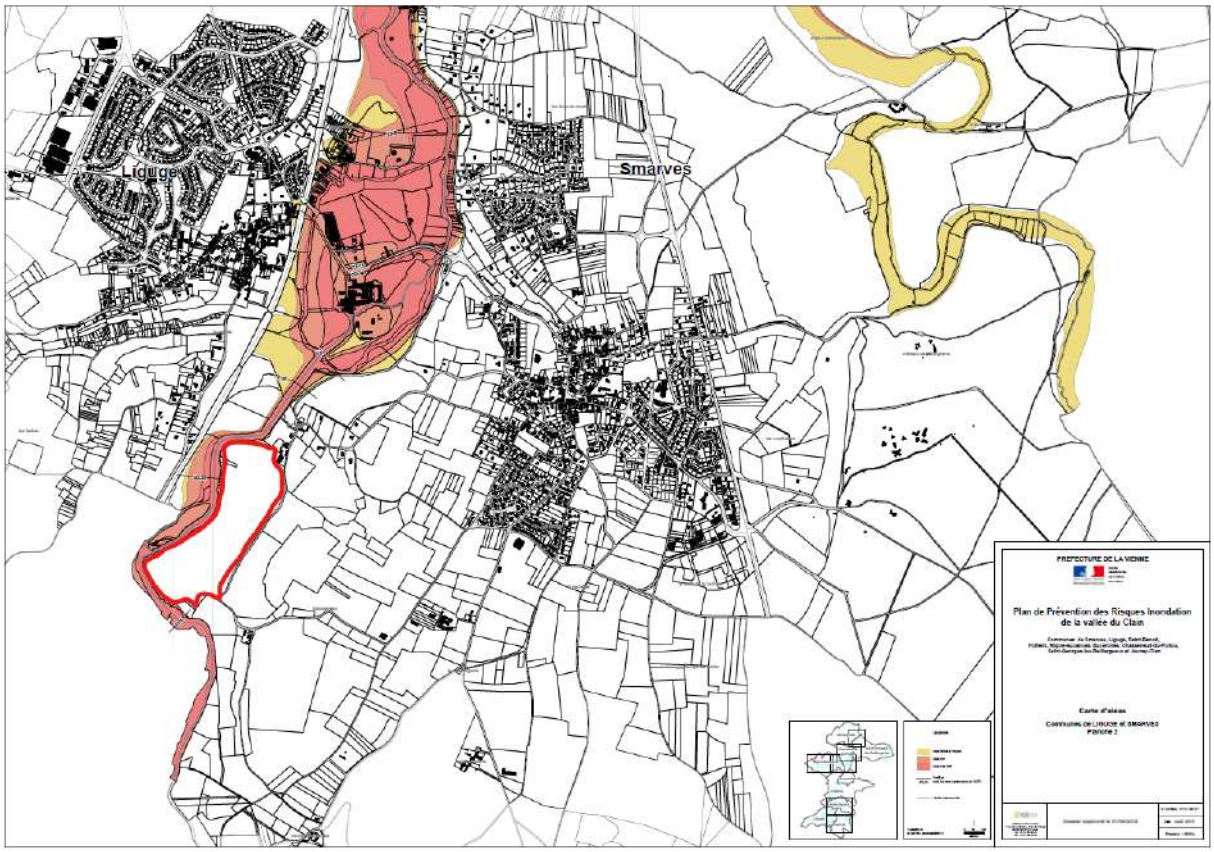
La partie classée N ne supporte aucun élément boisé ou zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui aurait pu justifier une protection spécifique. Elle vient empiéter sur la parcelle AS0054 de manière géométrique et arbitraire, sans suivre aucune limite physique ou topographique tangible. Le zonage actuel N crée une contrainte technique injustifiée qui fragilise l'exploitation de cette parcelle, allant ainsi à l'encontre de l'objectif de soutien à l'économie agricole affiché dans le PADD, qui affiche la volonté claire de *"maintenir la fonctionnalité des exploitations ».*

Lors de l'analyse du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Clain, il apparaît que la parcelle concernée n'est pas exposée à un risque d'inondation. Cette situation s'explique notamment par son altimétrie, la parcelle se situant environ 17 mètres au-dessus du niveau du Clain.
Par ailleurs, l'inventaire des zones humides annexé au PLUi, réalisé par le SAGE Clain, ne classe pas cette parcelle comme zone humide.
Néanmoins, toute autorisation d'urbanisme restera soumise à la réglementation relative à la loi sur l'eau, et les éventuels impacts sur les sols pourront être pris en compte et évités à l'échelle du projet.

La protection de la haie identifiée à l'est de la parcelle AS0054 sera conservée.



Profil altimétrique parcelle AS0054, Smarves Source : Géoportail ; 2026



PPRI Vallée du Clain (**parcelle AS0054 en rouge**), Smarves Source : DDT ; 2026

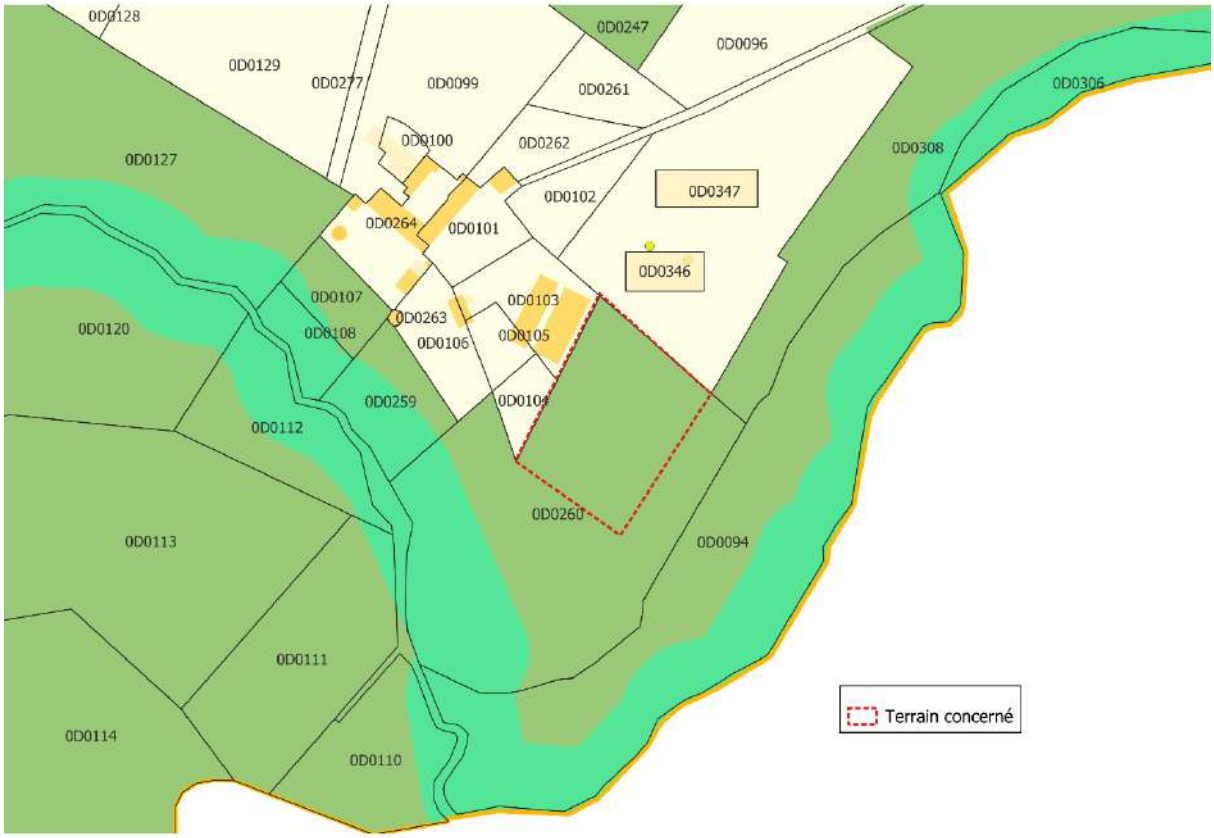
Correction de l'erreur matérielle

Au regard de ces éléments, la présence de la zone N sur cette portion de terre cultivée ne résulte pas d'un choix d'urbanisme délibéré (qui aurait été justifié dans le rapport), mais d'une malfaçon graphique.
Il s'agit d'une erreur de report : lors de la constitution du plan, la limite de la zone N, a été tracée de manière imprécise, prenant une partie de la parcelle agricole.
La rectification de cette erreur matérielle n'aura aucun impact environnemental car la parcelle reste inconstructible à l'habitat. La parcelle AS0054 va être classé en zone A.

Erreur matérielle n°2 :

Commune concernée : MARCAY
Localisation précise : Parcelle D0260
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La parcelle D0260 est classée en zone Naturelle (N)
État projeté : Une partie de la parcelle D0260 sera classé en zone Agricole (A)

La qualification d'erreur matérielle repose sur la démonstration que le zonage actuel (N) contredit la réalité fonctionnelle du site (siège d'exploitation) et les objectifs du PLUi. Sur la commune de Marçay, une exploitation agricole, est presque entièrement entourée de zone Naturelle. Dans ce cas précis, une plateforme artificielle, attenante à l'exploitation a injustement été classé en zone naturelle.



Règlement graphique du PLUi, Marçay Source : CCVC ; 2025

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

Rapport de présentation (justifications), p.74 : « *…La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs du territoire de la Communauté de communes des Vallées du Clain, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La présence de grandes exploitations agricoles à rendements très élevés et de polyculture caractérise l'économie de l'agriculture du territoire communautaire. La vocation agro-économique des terres et la fonction d'économie majeure sont préservées par une délimitation quasi-systématique des secteurs cultivés en zone A. Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures. Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-*

à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées des bourgs et des villages… »

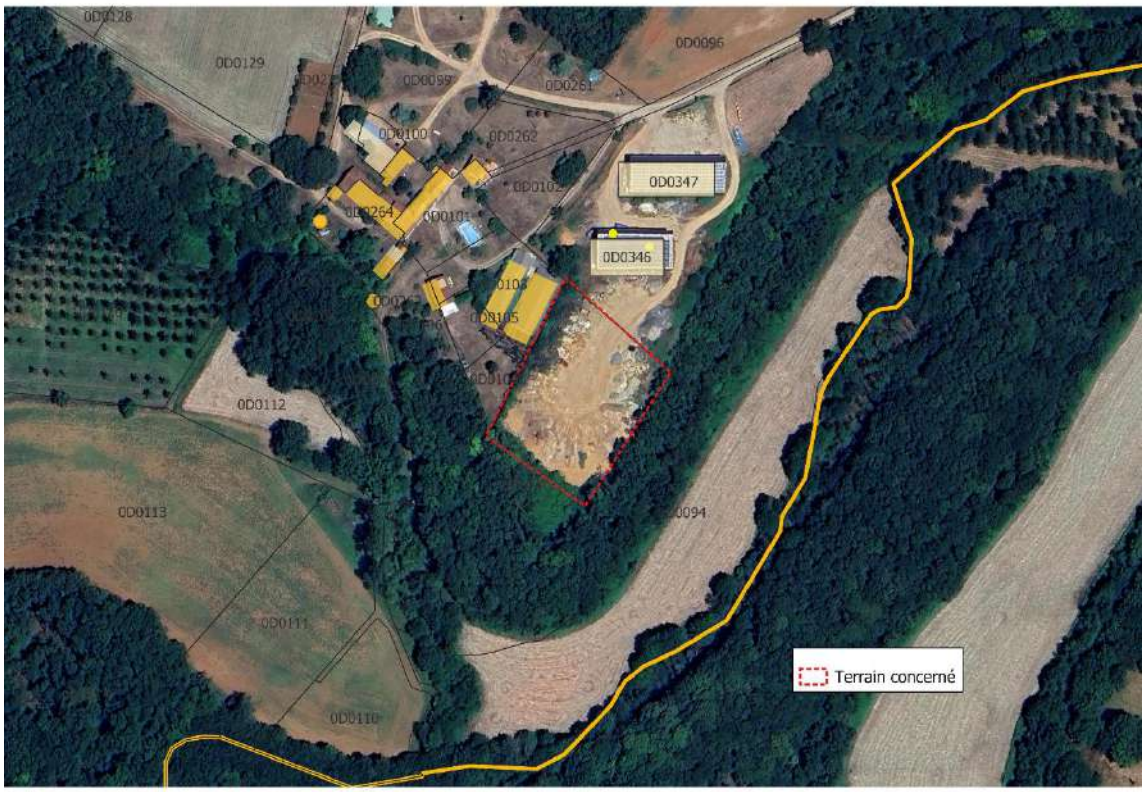
PADD Axe 2.2 Développer le potentiel économique local et consolider les pôles majeurs du territoire, p.26 :
« Le projet des Vallées du Clain accompagne les besoins des activités primaires (élevage, culture et polyculture, bois). Elle vise leur plus grande autonomie d'approvisionnement et la diversification de leurs revenus. L'accompagnement et le développement de la filière agricole répond à une volonté de maintenir et de développer une économie traditionnelle structurante de l'espace rural, et une économie porteuse de débouchés locaux et nationaux. Pour cela, la stratégie est de : {...} Maintenir la fonctionnalité des exploitations : maintien des distances de réciprocité, intégration des problématiques de traversée de bourgs dans les projets futurs, {...} »

Rapport de présentation (justifications), p.78 : « *La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain.
Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensible ou d'intérêt écologique (dont les abords des cours d'eau) et les espaces soumis à des à risques {…} Contexte spatial et bâti de la zone N : - Secteurs peu bâtis.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité…) sont présentes sous forme d'écart bâti…»

Le Rapport de Présentation définit la Zone A comme celle qui *"englobe les sièges d'exploitation isolés "* afin de *"pérenniser l'appareil productif agricole"*.
À l'inverse, la Zone N protège les espaces naturels, les boisements et les paysages.
Actuellement, le zonage N coupe en deux la cour de ferme existante. Il protège comme "naturel" un sol qui est en réalité une plateforme empierrée servant aux manœuvres et au stockage agricole. Ce classement est une aberration technique qui contredit la définition même de la zone N (qui n'a pas vocation à couvrir des surfaces imperméabilisées et artificialisées) et empêche l'évolution normale du siège d'exploitation prévue en zone A.

La zone naturelle (N) est à l'inverse, réservée aux *"secteurs sensibles ou d'intérêt écologique"* et aux espaces *"peu bâtis"* ou naturels. La différence entre la zone N et A est d'autant plus marquée, lorsqu'on regarde le règlement écrit de la zone Naturelle qui n'autorise que les constructions destinées à l'exploitation forestière. Sans même évoquer les exploitations agricoles.

Réalité physique



Règlement graphique du PLUi, Marçay Source : CCVC ; 2025

Lorsqu'on observe le site (vue aérienne), on voit une distinction nette entre deux espaces sur la même parcelle D 0260. Avec les espaces boisés au sud et à l'est et la proximité avec l'exploitation à l'ouest et au nord. Le zonage N est justifié sur la partie boisé mais incohérent sur la partie artificialisée.
Il en va de soi qu'une plateforme technique totalement artificielle, utilisée pour le fonctionnement de la ferme, sans aucune végétation naturelle, n'a pas lieu d'être classé en zone naturelle.
Le tracé actuel de la limite de zone N ignore cette rupture physique évidente et englobe sans justification la plateforme technique.

Correction de l'erreur matérielle

Considérant les éléments précités, il s'agit manifestement d'une erreur de délimitation cartographique.
Lors de l'élaboration du PLUi, la limite entre la zone A (siège d'exploitation) et la zone N (boisement) a été tracée de manière imprécise, débordant largement sur l'espace fonctionnel de la ferme.
Cette malfaçon graphique crée une entrave injustifiée à l'activité agricole, ce qui est contraire à l'Axe 2.2 du PADD visant à *"consolider les pôles économiques agricoles"*.
La rectification d'une erreur matérielle est justifiée, car elle ne fait que recaler le zonage sur la limite réelle de l'usage "agricole" existant, sans consommer d'espace naturel supplémentaire (l'espace est déjà artificialisé).

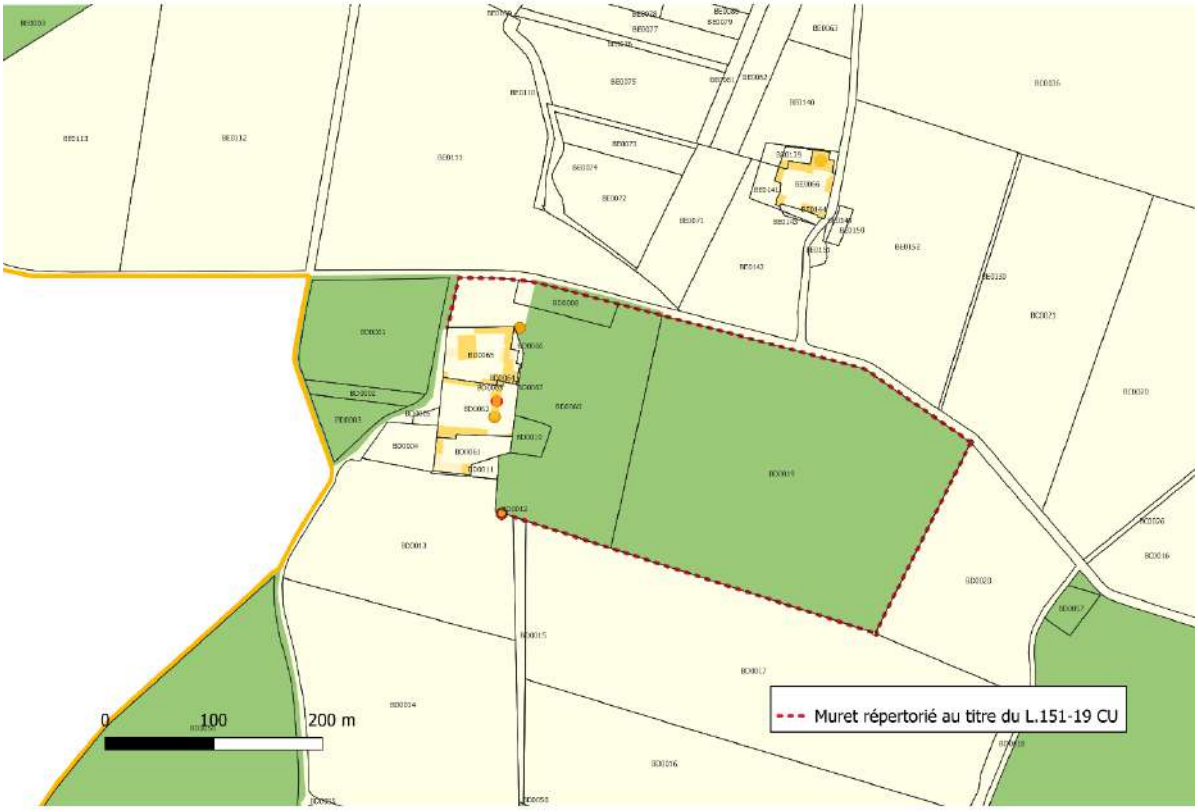
Erreur matérielle n°3 :

Commune concernée : ROCHES PREMARIES ANDILLE
Localisation précise : Parcelles BD0060 et BD0008
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La prescription graphique L.151-19 ne reprend pas le tracé réel du mur qu'elle protège
État projeté : La prescription graphique L.151-19 suit le tracé réel du mur qu'elle protège

La délimitation actuelle de la protection patrimoniale présente une anomalie manifeste résultant d'un défaut de report cartographique. Sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé, le règlement graphique délimite un muret à protéger au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme sur les parcelles BD0060 et BD0008. Or, il s'avère que la réalité du terrain démontre que le muret est bien plus long et fais le tour de la parcelle BD0019.



Règlement graphique du PLUi, Roches Prémarie Andillé Source : CCVC ; 2025



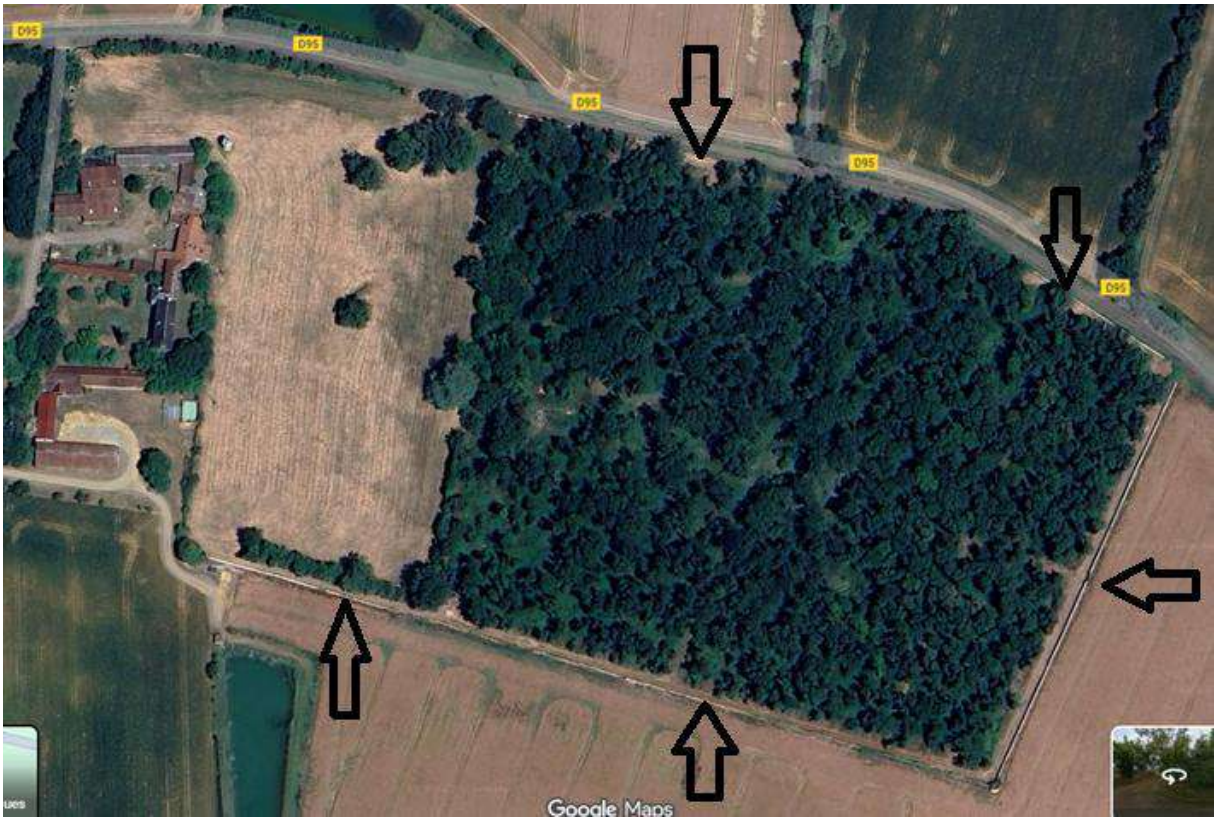
Règlement graphique du PLUi après modification, Roches Prémarie Andillé Source : CCVC ; 2025

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

Le PLUi affiche une ambition de préservation du "petit patrimoine" vernaculaire. **Le Rapport de présentation, Justifications (p.87) précise l'objectif de l'article L.151-19 :** « *la protection vise à assurer le maintien et la valorisation des murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes, afin de maintenir une qualité paysagère de l'espace bâti et les compositions bâties d'ensemble…* »

L'intention des auteurs était donc de protéger l'ouvrage dans son intégralité, et non d'en protéger une partie, déconnectés de la réalité structurelle du bâti.

Réalité physique



Vue aérienne, Roches Prémarie Andillé Source : Maps ; 2025



Mur entourant la propriété, Roches Prémarie Andillé Source : M. de la Martinière ; 2025



Mur entourant la propriété, Roches Prémarie Andillé Source : M. de la Martinière ; 2025

Comme l'attestent les photographies et la vue aérienne, il s'agit d'un mur de clôture continu ceinturant une propriété. Le mur présente une homogénéité architecturale totale (même appareillage de pierre, même hauteur) sur tout son linéaire. L'arrêt actuel du trait de protection au milieu de la parcelle BD 0060 ne correspond à aucune rupture physique.

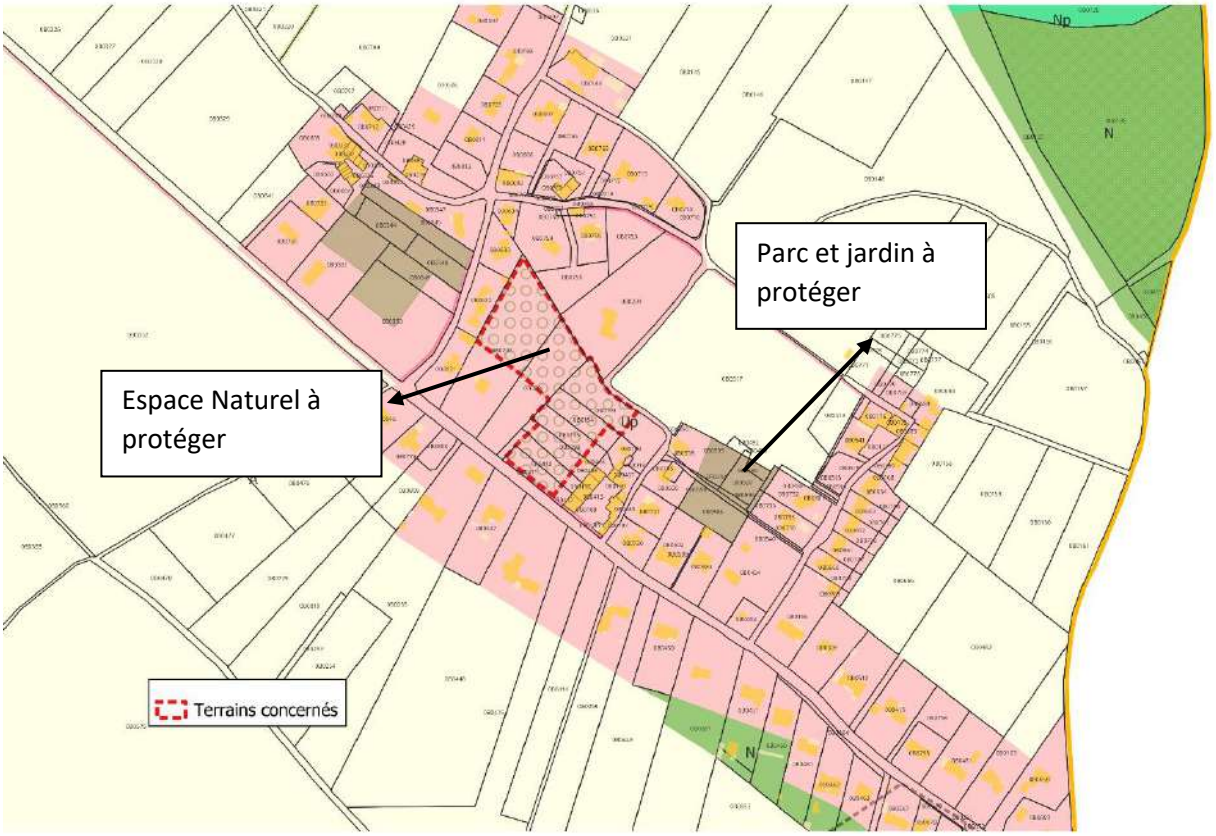
Correction de l'erreur matérielle

Il s'agit manifestement d'une imprécision graphique lors de l'élaboration du PLUi, car le même mur n'est protégé que sur une seule partie.
L'ajustement du tracé n'a pas pour objet de créer une nouvelle règle, mais de corriger le périmètre d'application de la règle existante pour qu'elle colle à la réalité du terrain.
La rectification permet d'assurer une protection cohérente et pérenne de l'ensemble de l'élément patrimonial identifié, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Erreur matérielle n°4 :

Commune concernée : NOUAILLE MAUPERTUIS
Localisation précise : Parcelles B 410 ;411 ;198 ;195 ;194 ;193 ;201 ;202
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Application de la trame *"Espace naturel à protéger"* (art. L.151-23 - Motif écologique strict).
État projeté : Application de la trame *"Parcs et jardins à protéger"* (art. L.151-19 - Motif paysager et cadre de vie).

Sur la commune de Nouaillé-Maupertuis, l'application de la prescription « Espace naturel à protéger, au titre du L.151-23 du CU », constitue une erreur manifeste au regard de la protection inadapté à la réalité du terrain. L'erreur réside dans une mauvaise qualification juridique de l'espace lors du report graphique. L'intention politique était clairement de mettre la trame « parcs et jardins, à protéger au titre de l'article L151-19 CU » l'outil adapté à ce type de terrain.



Règlement graphique du PLUi avant modification, Nouaillé Maupertuis Source : CCVC ; 2025



Vue aérienne du terrain, Nouaillé Maupertuis Source : CCVC ; 2025

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

Dans le RP justifications p.89 : « ***Espace naturel à protéger***, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Site à forte sensibilité écologique comprenant ou non des écosystèmes spécifiques. La protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écosystémiques du territoire. »*

Dans le RP justifications p.88 : « ***Parcs et jardins à protéger****, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'ilot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnemental (lutte contre les ilots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine). La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.* »

Le PLUi dispose donc de ces deux outils distincts, d'une part l'outil "Espace Naturel" (p.89) pour protéger la *"fonctionnalité écologique"* (biodiversité pure). Qui impose une inconstructibilité stricte. De l'autre part l'outil "Parcs et Jardins" (p.88) : pour les *"espaces verts en milieu urbain (...) dont le rôle est paysager, espace de respiration"*. Cet outil admet une constructibilité limitée (petites annexes) compatible avec l'usage domestique.
L'application de l'outil "Espace Naturel" sur des jardins domestiques constitue donc une erreur de qualification. L'intention des auteurs (protéger la trame verte urbaine) relève techniquement de la définition "Parcs et Jardins" (p.88) et non de la définition "Espace Naturel" (p.89).

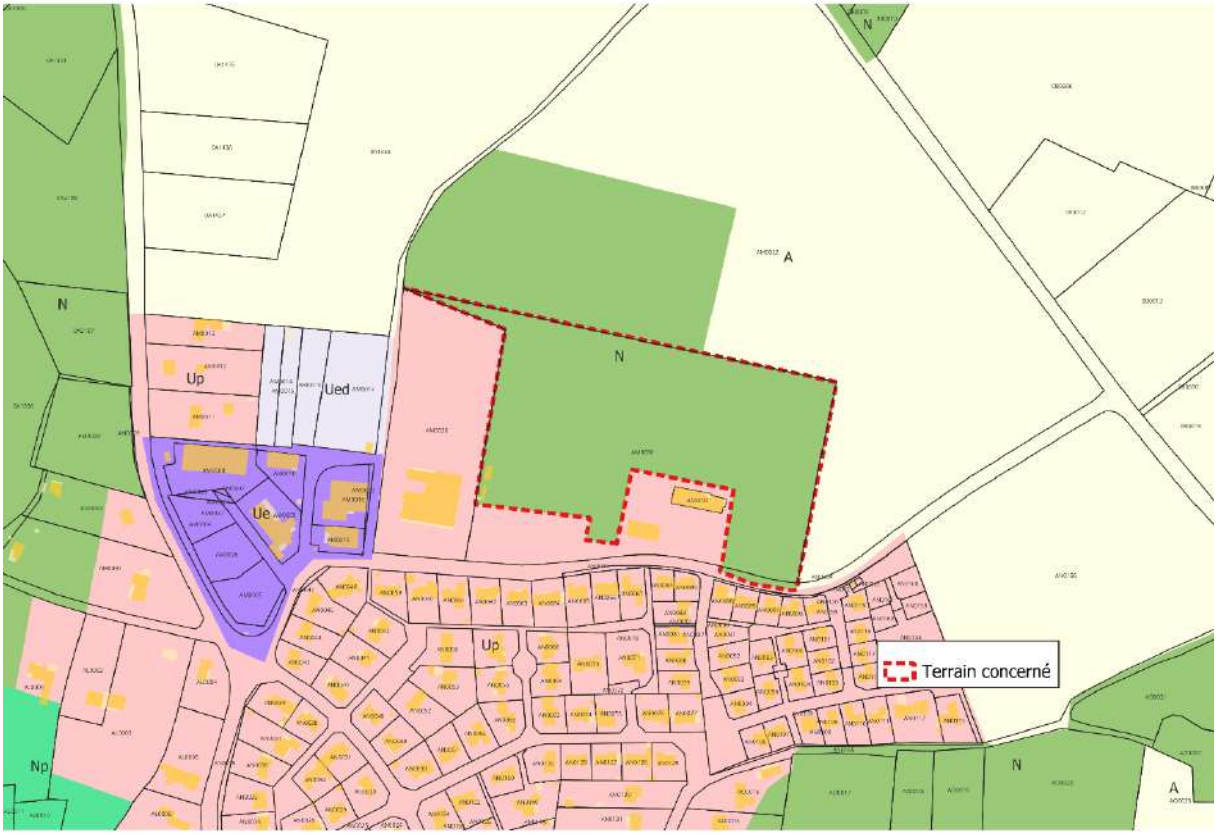
Correction de l'erreur matérielle

Il s'agit d'une erreur de plume graphique. Lors de la cartographie des protections, la trame *"Espace Naturel"* a été appliquée par mégarde sur cette série de jardins, alors que les jardins similaires du voisinage (de part et d'autre du hameau) sont correctement identifiés avec la trame *"Parcs et Jardins"*. Cette singularité (traiter ces 8 jardins comme une réserve naturelle alors qu'ils sont identiques aux voisins) confirme le caractère accidentel du zonage actuel.
La trame « Espace Naturel » sera substitué par la trame « Parcs et Jardins » dans le règlement graphique. Cette correction maintient le principe de protection en limitant la constructibilité dans le cœur de ce hameau.

Erreur matérielle n°5 :

Commune concernée : NOUAILLE MAUPERTUIS
Localisation précise : Parcelle AM0030
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Application du zonage N naturel sur le stade de foot municipal
État projeté : Application du zonage Nep (équipement public) sur le stade de foot municipal

Cette rectification concerne la commune de NOUAILLÉ-MAUPERTUIS et vise spécifiquement la parcelle AM 0030, qui supporte le stade de football municipal. L'objet de la correction porte sur le plan de zonage du PLUi. Actuellement, le stade est classé pour partie en zone Naturelle (N), ce qui constitue une anomalie manifeste au regard de l'occupation réelle du sol. La modification a pour but de rétablir un zonage cohérent en classant la totalité de l'équipement sportif en zone Urbaine (UP) assortie d'un secteur spécifique aux équipements publics (STECAL Nep).



Règlement graphique du PLUi avant modification, Nouaillé Maupertuis Source : CCVC ; 2025



Vue aérienne du terrain de foot, Nouaillé Maupertuis Source : CCVC ; 2025

La qualification d'erreur matérielle repose sur la démonstration claire d'un décalage entre la réalité de terrain, la définition des zones inscrites dans le rapport de présentation et l'application graphique qui en a été faite.

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

Rapport de présentation justifications p.82 : « *Secteur Nep : Sites comprenant au moins équipement public (sportif, culturel ou de loisirs) et objet d'un projet de développement ou de création d'équipement. Permettre la réhabilitation et le développement des équipements publics d'importance pour répondre aux besoins d'une offre culturelle, sportive et de loisirs diversifiés sur l'ensemble du territoire. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti ou inoccupé à vocation principale d'équipement.*
- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions les sous-destinations relatives à un équipement sportifs et culturels public.
- La zone N autorise les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Cette condition permet les extensions de cimetières, installation de transformateurs électriques, etc. mais pas de constructions sportives et culturelles de type gradins, vestiaires, salle polyvalente, … d'où la création spécifique de STECAL.
- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50% de la surface du secteur. »

Rapport de présentation (justifications), p.78 : « *La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues
Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de la communauté de communes des Vallées du Clain.
Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensible ou d'intérêt écologique (dont les abords des cours d'eau) et les espaces soumis à des à risques {…} Contexte spatial et bâti de la zone N : - Secteurs peu bâtis.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. <u>Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles</u> (habitat, activité…) sont présentes sous forme d'écart bâti…»

À l'inverse, le PLUi a créé spécifiquement le Secteur Nep (décrit p.82 du rapport de présentation - Justifications), un outil dédié aux "sites comprenant au moins un équipement public sportif, culturel ou de loisirs". Ce zonage a été conçu sur mesure pour permettre "la réhabilitation et le développement des équipements publics". Le document précédent sur Nouaillé-Maupertuis avait identifié cette parcelle en zone UL « *La zone U.L est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement.* ». Ce secteur a donc toujours été identifié pour accueillir des activités sportives.
L'absence de ce zonage Nep sur le stade municipal relève d'un oubli technique évident car tous les autres équipements sportifs de ce type sont zonés en Nep. Les auteurs du PLUi ont créé l'outil juridique adéquat pour gérer les stades, mais ont omis de l'appliquer graphiquement sur celui de Nouaillé-Maupertuis, laissant par défaut un zonage N inadapté qui paralyse toute évolution normale de l'équipement.

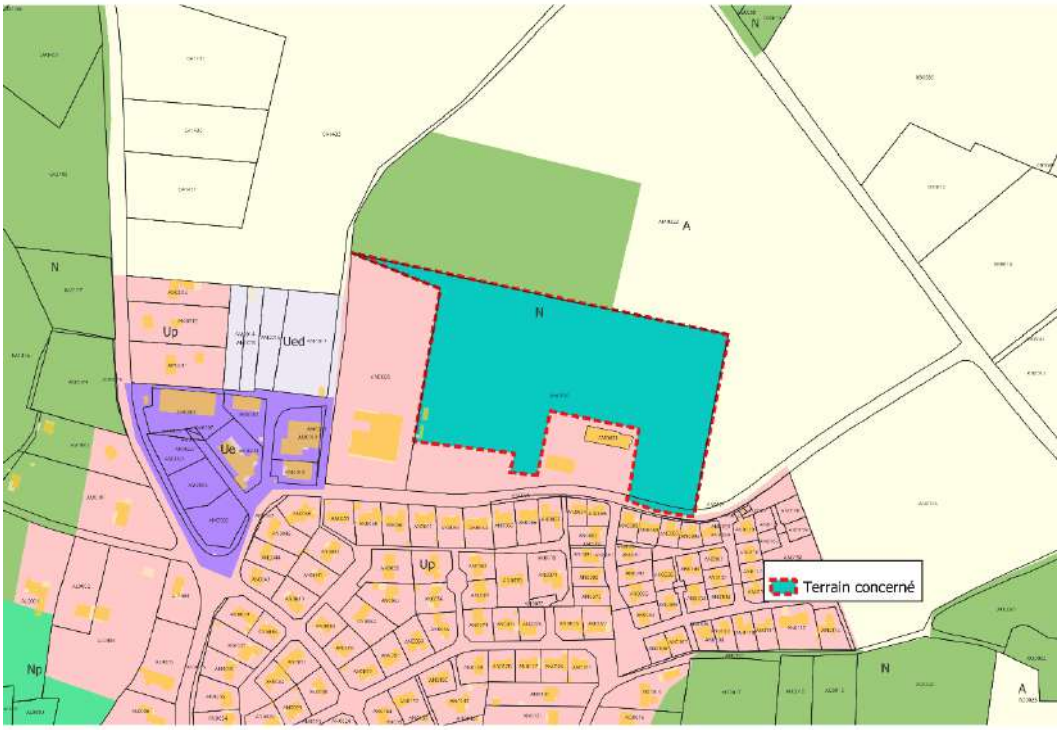
PADD Axe 1.1 : **Un territoire attractif et complémentaire :**
« La cohésion territoriale à l'échelle des Vallées du Clain suppose : {…} De poursuivre la dynamique culturelle, sportive et associative, en permettant à l'ensemble des habitants du territoire de disposer des équipements nécessaires à la pratique récréative et/ou sportive, {…} »

Le maintien de ce zonage erroné va à l'encontre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'Axe 1.1 affiche clairement la volonté des élus de "poursuivre la dynamique culturelle, sportive et associative" en garantissant aux habitants des équipements adaptés. En figeant le stade dans une zone naturelle restrictive, le document d'urbanisme s'oppose techniquement à sa propre ambition politique de pérennisation des services à la population.

Correction de l'erreur matérielle

Le site concerné est un espace artificialisé de longue date. Il accueille un terrain de sport aménagé (pelouse entretenue, éclairage, buts), des cheminements et des annexes techniques liées à la pratique sportive. Il est inséré dans le tissu urbain de la commune et constitue un lieu de vie sociale et sportive. Il ne présente aucune des caractéristiques d'un "espace naturel" sauvage ou d'un milieu écologique sensible (boisement, zone humide) que la zone N a vocation à sanctuariser. Le classement actuel assimile un équipement public structurant à une réserve naturelle, ce qui est visiblement incohérent. Cette modification ne vient pas supprimer du N, car le zonage Nep est un sous-secteur de la zone N prévue pour les équipements publiques.

Le reclassement de la parcelle AM 0030 en secteur Nep (équipement public) au sein de la zone urbaine UP constitue une simple mesure de mise en cohérence. Ce STECAL Nep a une surface de 34 700m². Elle permet d'aligner le plan de zonage sur l'usage réel et historique du stade et d'appliquer l'outil réglementaire prévu par le PLUi pour ce type de fonction. Cette correction sécurise l'avenir de l'équipement communal sans porter atteinte aux espaces naturels réels situés à proximité, ni modifier les grandes orientations de l'aménagement intercommunal.



Règlement graphique du PLUi après modification, Nouaillé Maupertuis Source : CCVC ; 2025

Modification n°1 :

Commune concernée : Iteuil / Marçay
Localisation précise : Château de la Troussay (Iteuil) / Château de Bierson (Marçay)
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Bâtiments non identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
État projeté : Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La présente modification a pour objet de permettre la diversification des activités économiques et la valorisation du patrimoine bâti remarquable sur le territoire des Vallées du Clain. Elle vise spécifiquement à identifier deux ensembles patrimoniaux majeurs, le Château de la Troussay (Iteuil) et le Château de Bierson (Marçay), comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

Situés en zone Naturelle (N), ces édifices sont actuellement limités à leur usage d'habitation. L'évolution proposée permettra d'autoriser leur reconversion partielle ou totale vers des fonctions d'hébergement touristique, d'hôtellerie ou de réception événementielle, répondant ainsi à des projets concrets de développement local.

Volonté politique initiale (PADD / Rapport de présentation)

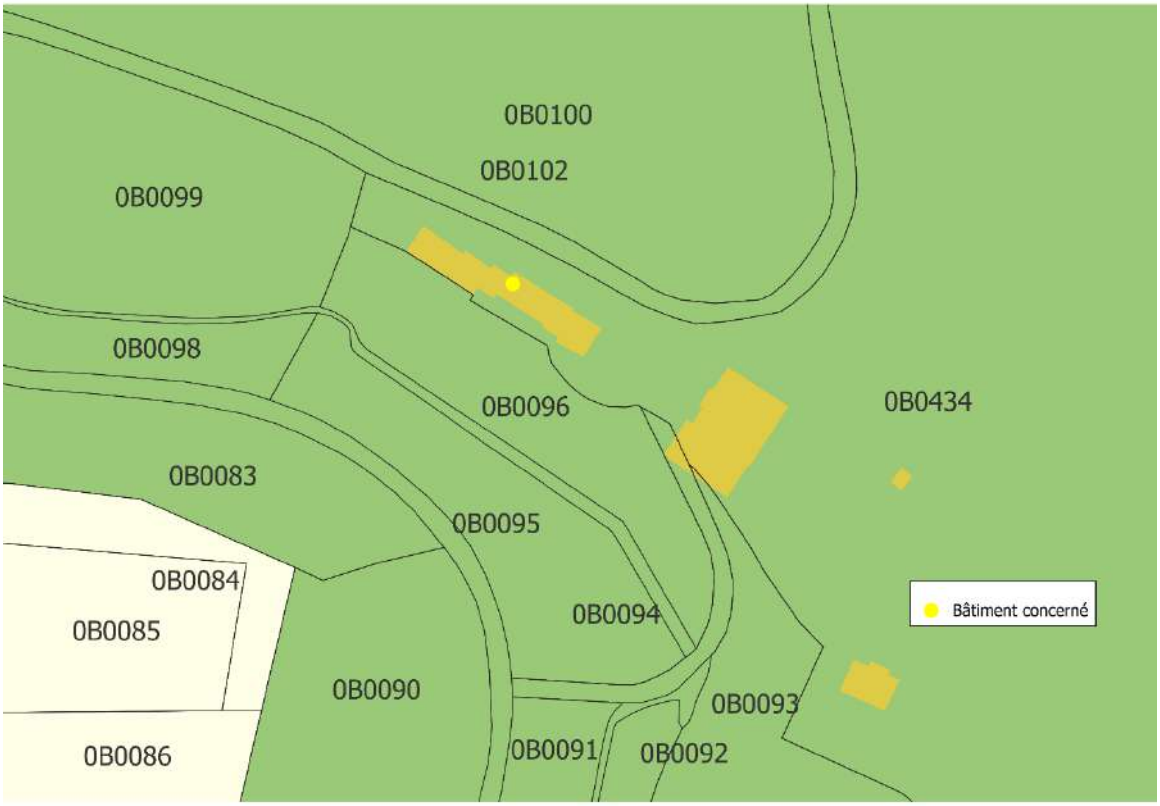
Rapport de présentation (justifications), p.55 : « *L'ambition d'accroissement de l'offre en hébergement touristique se traduit par : ▪ La possibilité, sous conditions, inscrite dans le règlement, de changement de destination des bâtiments situés dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) vers de l'habitation (gîte) et vers de l'hébergement hôtelier et touristique notamment.* »

Cette évolution réglementaire s'inscrit en parfaite cohérence avec le rapport de présentation et les orientations stratégiques du PADD du PLUi. L'Axe 2 du projet de territoire (« Développer le potentiel économique local ») fixe comme priorité le soutien à l'économie touristique et la valorisation des atouts patrimoniaux.
En ouvrant la possibilité d'accueillir des activités tertiaires et touristiques dans ces édifices historiques, la modification permet de renforcer l'offre d'hébergement et d'animation sur le territoire, comblant un besoin identifié en matière d'accueil touristique de standing (mariages, séminaires). De plus, cela permet d'assurer la pérennité du bâti ancien, évitant ainsi leur dégradation à long terme.

Modification apportée

L'identification de ces bâtiments au titre du L.151-11 est strictement encadrée. Elle ne modifie pas le zonage N qui reste applicable pour protéger l'écrin naturel des parcs environnants. Le changement de destination s'opère dans le volume existant des constructions, sans imperméabilisation supplémentaire des sols. De plus, conformément au règlement du PLUi, toute autorisation de travaux sera conditionnée au respect de la qualité architecturale et patrimoniale des lieux. Cette modification qui se matérialise par un symbole inscrit sur le bâtiment qui fera l'objet d'un changement de destination sur le règlement graphique, n'est pas de nature à nuire à l'environnement.

Le changement de destination des bâtiments qui seront identifiés, est conditionné à la mise en conformité des systèmes d'assainissement associés, notamment au regard des activités futures qui y seront envisagées.



Règlement graphique du PLUi après modification, Iteuil Source : CCVC ; 2025



Règlement graphique du PLUi après modification, Marçay Source : CCVC ; 2025

3 – REGLEMENT

3.1 – Règlement écrit

3.2 – Plans de zonage

3.3 – Liste des emplacements réservés

4 – ANNEXES

4.1 – Carte AEP

4.2 – Annexes sanitaires

4.3 Assainissement eaux usées

4.4 Atlas ZAE

4.5 Avap Nouaillé Maupertuis

4.6 Cartographie AZI

4.7 Classement sonore

4.8 DPU

4.9 Inventaire zones humides

4.10 Liste SUP

4.11 Pac risque industriel axiane meunerie

4.12 Plan SUP

4.13 Plomb

4.14 PPI cnpe civaux

4.15 PPRI

4.16 PPRMT

4.17 risques incendie foret

4.18 risques argile

4.19 risques sismique

4.20 risques termites

4.21 sup enfouissement de déchets

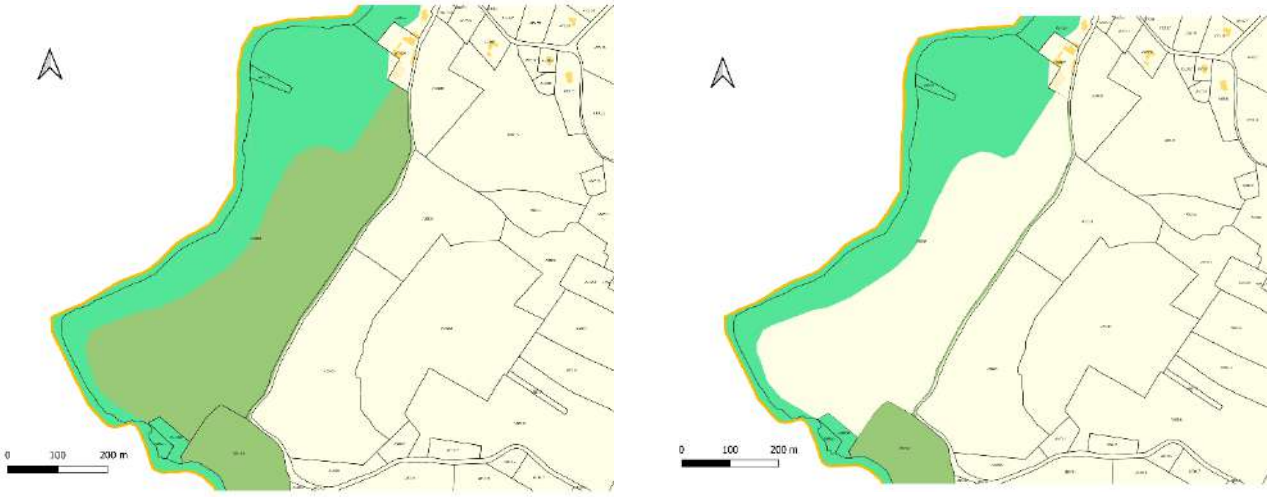
4.22 sup gaz

5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2 Evolutions du règlement graphique (avant / après)

Erreur matérielle n°1 :

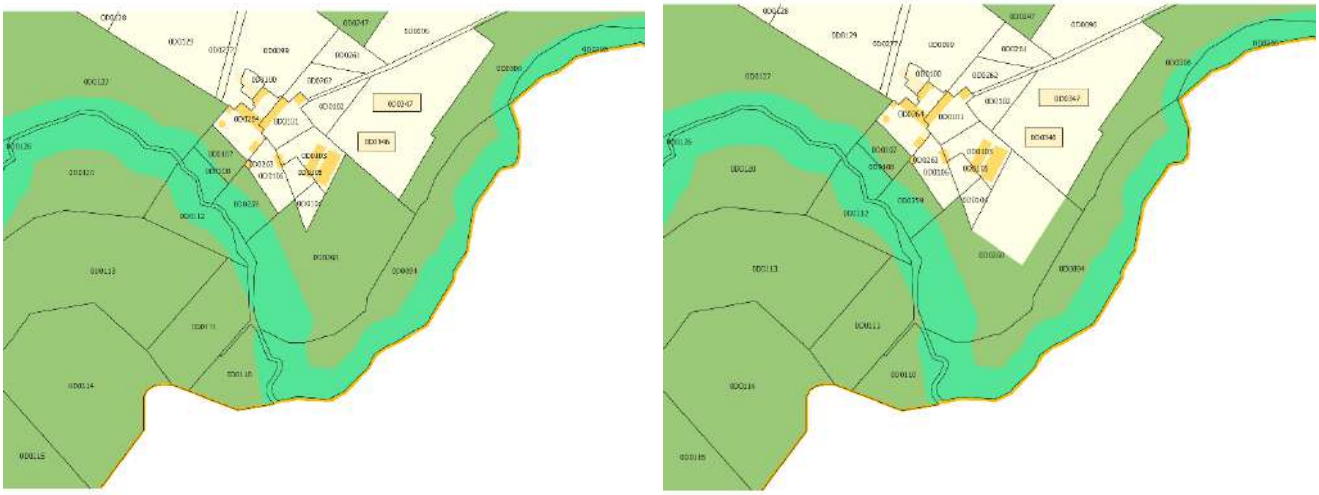
Commune concernée : SMARVES
Localisation précise : Parcelle AS0054
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La parcelle AS0054 est classée en zone Naturelle (N)
État projeté : La parcelle AS0054 sera classé en zone Agricole (A)



Règlement graphique PLUi avant et après la rectification de l'erreur matérielle Source : CCVC; 2025

<u>Erreur matérielle n°2 :</u>

Commune concernée : MARCAY
Localisation précise : Parcelle D0260
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La parcelle D0260 est classée en zone Naturelle (N)
État projeté : Une partie de la parcelle D0260 sera classé en zone Agricole (A)



Règlement graphique PLUi avant et après la rectification de l'erreur matérielle Source : CCVC; 2025

Erreur matérielle n°3 :

Commune concernée : ROCHES PREMARIE ANDILLE
Localisation précise : Parcelles BD0060 et BD0008
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : La prescription graphique L.151-19 ne reprend pas le tracé réel du mur qu'elle protège
État projeté : La prescription graphique L.151-19 suit le tracé réel du mur qu'elle protège



Règlement graphique PLUi avant et après la rectification de l'erreur matérielle Source : CCVC; 2025

Erreur matérielle n°4 :

Commune concernée : NOUAILLE MAUPERTUIS
Localisation précise : Parcelles B 410 ;411 ;198 ;195 ;194 ;193 ;201 ;202
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Application de la trame *"Espace naturel à protéger"* (art. L.151-23 - Motif écologique strict).
État projeté : Application de la trame *"Parcs et jardins à protéger"* (art. L.151-19 - Motif paysager et cadre de vie).



Règlement graphique PLUi avant et après la rectification de l'erreur matérielle Source : CCVC; 2025

Erreur matérielle n°5 :

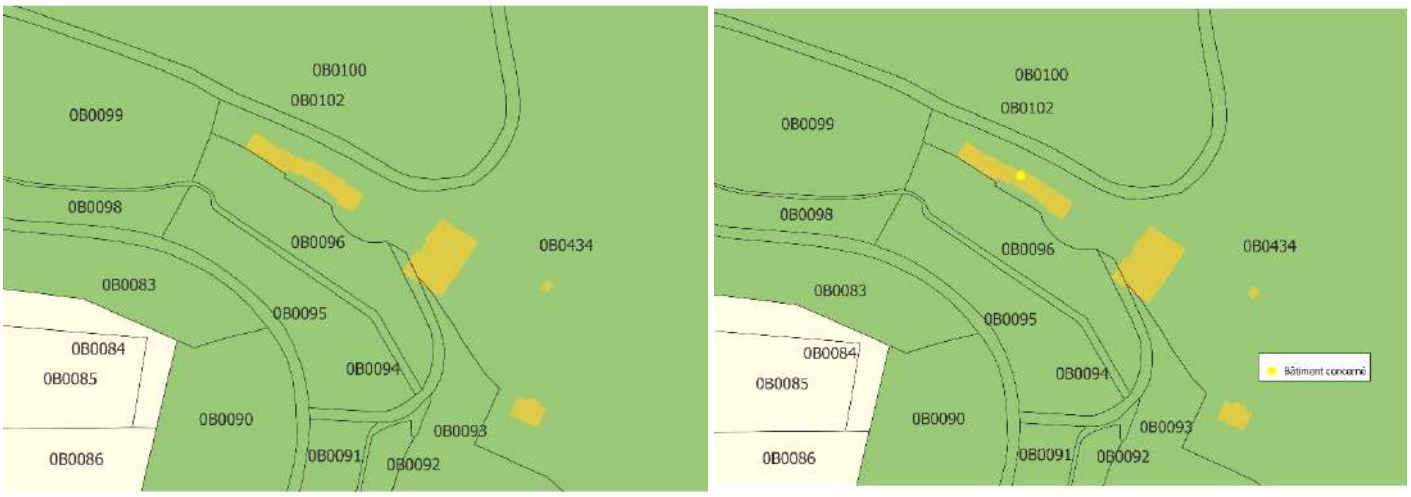
Commune concernée : NOUAILLE MAUPERTUIS
Localisation précise : Parcelle AM0030
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Application du zonage N naturel sur le stade de foot municipal
État projeté : Application du zonage Nep (équipement public) sur le stade de foot municipal



Règlement graphique PLUi avant et après la rectification de l'erreur matérielle Source : CCVC; 2025

Modification n°1 :

Commune concernée : Iteuil / Marçay
Localisation précise : Château de la Troussay (Iteuil) / Château de Bierson (Marçay)
Document du PLUi impacté : Règlement graphique
État actuel : Bâtiments non identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
État projeté : Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination



Règlement graphique PLUi avant et après la modification. ITEUIL. Source : CCVC; 2025



Règlement graphique PLUi avant et après la modification. MARCAY. Source : CCVC; 2025

4.3 Evolutions du rapport de présentation - Justifications

5. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Tableau de répartition des surfaces à l'échelle intercommunale

Zone	Surface cumulée (en ha)	Part du territoire (en %)
U - urbaine		4,51%
Uc	201,9	0,535%
Ue	188,6	0,499%
Uci	14,95	0,039%
Uec	10,34	0,027%
Ued	6,1	0,016%
Uem	14,40	0,038%
Uep	12,8	0,033%
Uh	244,91	0,649%
Up	1011,02	2,677%
AU- à urbaniser		0,21%
1AU	55,82	0,147%
1AUe	17,42	0,046%
2AUe	8,2	0,021%
A – agricole		63,96%
A	23809,1	63,047%
Ae	1,38	0,004%
Ap	344,55	0,912%
At	0,12	0,000%
N – naturelle		31,30%
N	9640,81	25,529%
Nab	1,7	0,004%
Nb	9,9	0,026%
Nd	29,1	0,077%
Ne	54,02	0,143%
Nep	3,7	0,010%
Np	2081,2	5,511%
Nt	1,6	0,004%
Total général	37 763,64	100%

Tableau des surfaces – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025

5. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Tableau de répartition des surfaces à l'échelle intercommunale

Zone	Surface cumulée (en ha)	Part du territoire (en %)
U - urbaine		4,51%
Uc	201,9	0,535%
Ue	188,6	0,499%
Uci	14,95	0,039%
Uec	10,34	0,027%
Ued	6,1	0,016%
Uem	14,40	0,038%
Uep	12,8	0,033%
Uh	244,91	0,649%
Up	1011,02	2,677%
AU- à urbaniser		0,21%
1AU	55,82	0,147%
1AUe	17,42	0,046%
2AUe	8,2	0,021%
A – agricole		64,086%
A	23825,4	63,090%
Ae	1,38	0,004%
Ap	344,55	0,912%
At	0,12	0,000%
N – naturelle		31,26%
N	9620,2	25,476%
Nab	1,7	0,004%
Nb	9,9	0,026%
Nd	29,1	0,077%
Ne	54,02	0,143%
Nep	7,2	0,019%
Np	2081,2	5,511%
Nt	1,6	0,004%
Total général	37 763,64	100%

Tableau des surfaces – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Possibilités de développement par STECAL (détails dans l'atlas de STECAL en annexe du rapport de présentation – pièce 1.1.3)

Vocation	Secteur concerné	Emprise au sol maximale des nouvelles constructions après application des dispositions règlementaires et retrait des surfaces déjà consommées	Surface cumulée en hectare
Equipement	Nep	13 026,5 m²	2,13 ha
	Nb	8 275 m²	
Economique	Ae	2 485,5 m²	2,97 ha
	At	350 m²	
	Nab	10 050 m²	
	Nd	1250 m²	
	Nt	15 614 m²	
Total		**51 051 m²**	**5,1 ha (soit 0,016% du territoire intercommunal)**

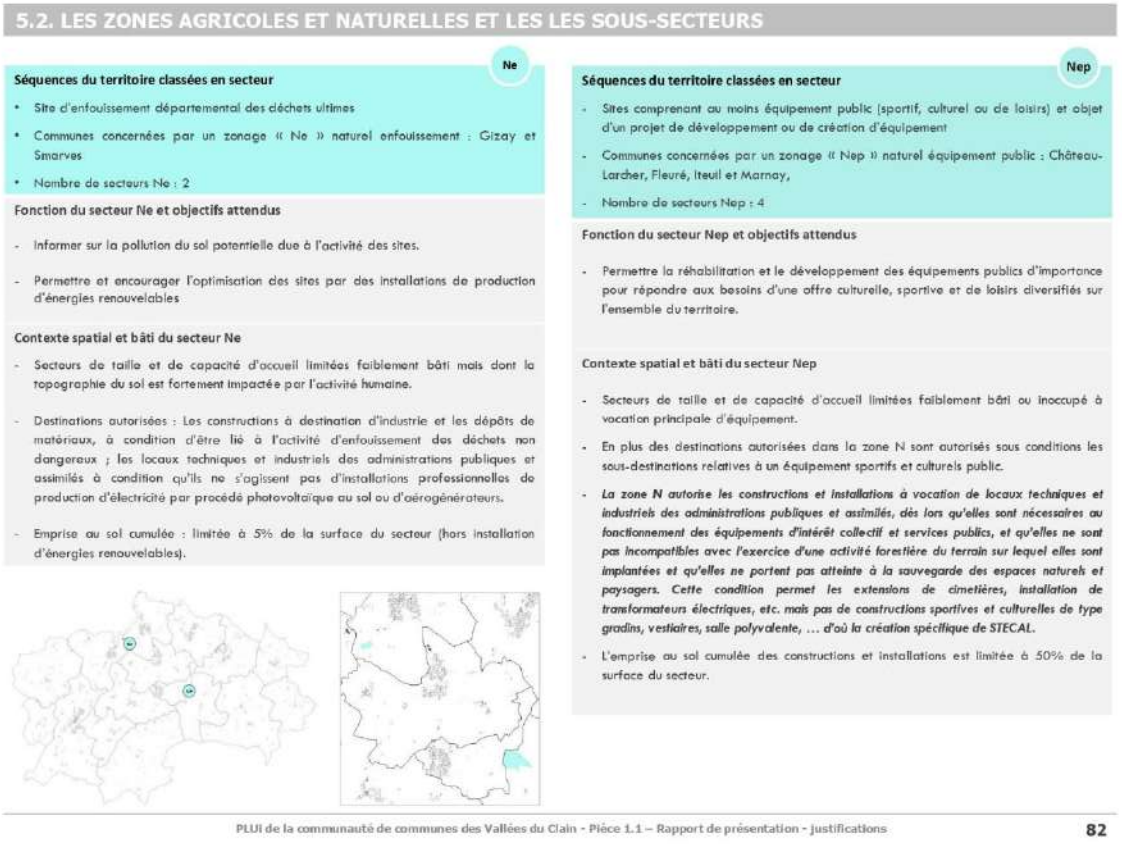
Tableau des surfaces emprise au sol – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Possibilités de développement par STECAL (détails dans l'atlas de STECAL en annexe du rapport de présentation – pièce 1.1.3)

Vocation	Secteur concerné	Emprise au sol maximale des nouvelles constructions après application des dispositions règlementaires et retrait des surfaces déjà consommées	Surface cumulée en hectare
Equipement	Nep	25 164,8 m²	3,34 ha
	Nb	8 275 m²	
Economique	Ae	2 485,5 m²	2,97 ha
	At	350 m²	
	Nab	10 050 m²	
	Nd	1250 m²	
	Nt	15 614 m²	
Total		63 188 m²	6,3 ha (soit 0,016% du territoire intercommunal)

Tableau des surfaces emprise au sol – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Ne

Séquences du territoire classées en secteur

- Site d'enfouissement départemental des déchets ultimes
- Communes concernées par un zonage « Ne » naturel enfouissement : Gizay et Smarves
- Nombre de secteurs Ne : 2

Fonction du secteur Ne et objectifs attendus

- Informer sur la pollution du sol potentielle due à l'activité des sites.
- Permettre et encourager l'optimisation des sites par des installations de production d'énergies renouvelables

Contexte spatial et bâti du secteur Ne

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti mais dont la topographie du sol est fortement impactée par l'activité humaine.
- Destinations autorisées : Les constructions à destination d'industrie et les dépôts de matériaux, à condition d'être lié à l'activité d'enfouissement des déchets non dangereux ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne s'agissent pas d'installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ou d'aérogénérateurs.
- Emprise au sol cumulée : limitée à 5% de la surface du secteur (hors installation d'énergies renouvelables).

Nep

Séquences du territoire classées en secteur

- Sites comprenant au moins équipement public (sportif, culturel ou de loisirs) et objet d'un projet de développement ou de création d'équipement
- Communes concernées par un zonage « Nep » naturel équipement public : Château-Larcher, Fleuré, Iteuil et Marnay,
- Nombre de secteurs Nep : 4

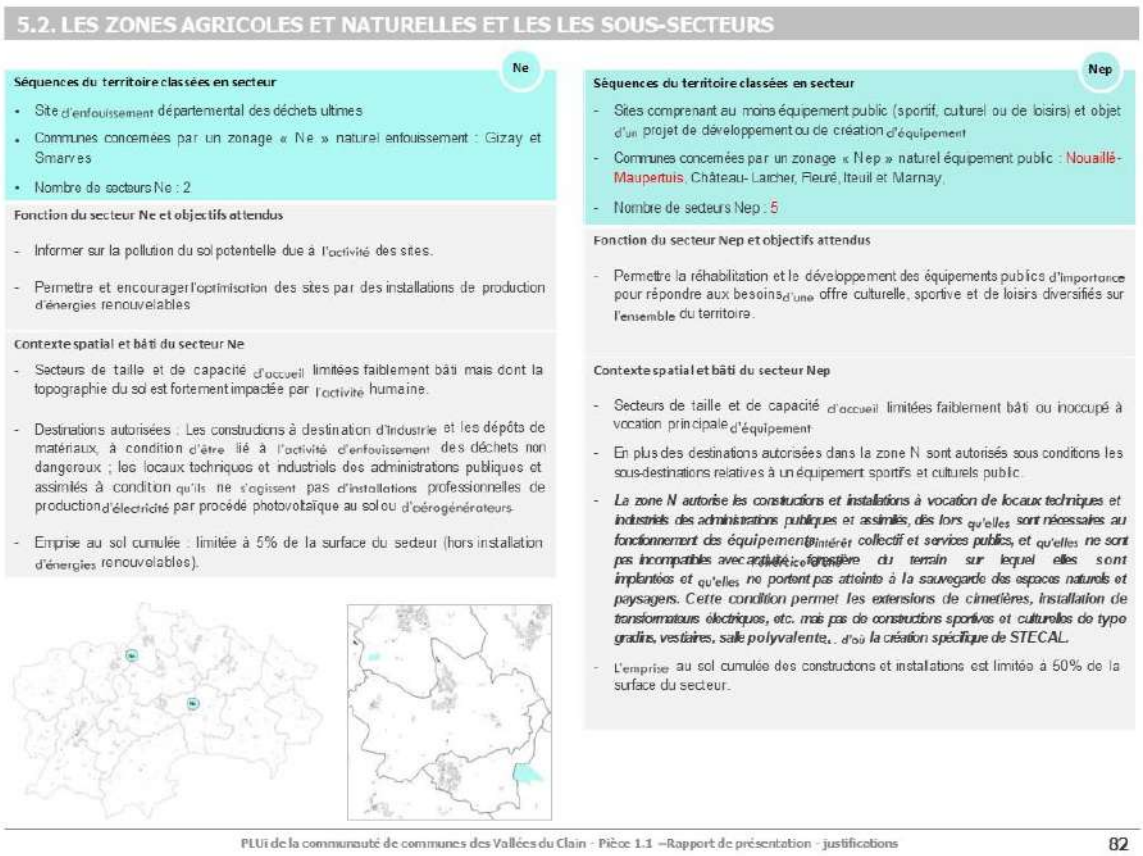
Fonction du secteur Nep et objectifs attendus

- Permettre la réhabilitation et le développement des équipements publics d'importance pour répondre aux besoins d'une offre culturelle, sportive et de loisirs diversifiés sur l'ensemble du territoire.

Contexte spatial et bâti du secteur Nep

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti ou inoccupé à vocation principale d'équipement.
- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions les sous-destinations relatives à un équipement sportifs et culturels public.
- ***La zone N autorise les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Cette condition permet les extensions de cimetières, installation de transformateurs électriques, etc. mais pas de constructions sportives et culturelles de type gradins, vestiaires, salle polyvalente, … d'où la création spécifique de STECAL.***
- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50% de la surface du secteur.

Sous-secteur Nep – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET LES LES SOUS-SECTEURS

Ne

Séquences du territoire classées en secteur

- Site d'enfouissement départemental des déchets ultimes
- Communes concernées par un zonage « Ne » naturel enfouissement : Gizay et Smarves
- Nombre de secteurs Ne : 2

Fonction du secteur Ne et objectifs attendus

- Informer sur la pollution du sol potentielle due à l'activité des sites.
- Permettre et encourager l'optimisation des sites par des installations de production d'énergies renouvelables

Contexte spatial et bâti du secteur Ne

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti mais dont la topographie du sol est fortement impactée par l'activité humaine.
- Destinations autorisées : Les constructions à destination d'industrie et les dépôts de matériaux, à condition d'être lié à l'activité d'enfouissement des déchets non dangereux ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne s'agissent pas d'installations professionnelles de production d'électricité par procédé photovoltaïque au sol ou d'aérogénérateurs.
- Emprise au sol cumulée : limitée à 5% de la surface du secteur (hors installation d'énergies renouvelables).

Nep

Séquences du territoire classées en secteur

- Sites comprenant au moins équipement public (sportif, culturel ou de loisirs) et objet d'un projet de développement ou de création d'équipement
- Communes concernées par un zonage « Nep » naturel équipement public : Nouaillé-Maupertuis, Château-Larcher, Fleuré, Iteuil et Marnay.
- Nombre de secteurs Nep : 5

Fonction du secteur Nep et objectifs attendus

- Permettre la réhabilitation et le développement des équipements publics d'importance pour répondre aux besoins d'une offre culturelle, sportive et de loisirs diversifiés sur l'ensemble du territoire.

Contexte spatial et bâti du secteur Nep

- Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées faiblement bâti ou inoccupé à vocation principale d'équipement
- En plus des destinations autorisées dans la zone N sont autorisés sous conditions les sous-destinations relatives à un équipement sportifs et culturels public.
- ***La zone N autorise les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Cette condition permet les extensions de cimetières, installation de transformateurs électriques, etc. mais pas de constructions sportives et culturelles de type gradins, vestiaires, salle polyvalente, … d'où la création spécifique de STECAL.***
- L'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50% de la surface du secteur.

Sous-secteur Nep – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Éléments de patrimoine architectural à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 372

Éléments concernés : Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (bâtisses rurales anciennes, moulins, lavoirs, croix, calvaires, puits, pigeonniers, ...).

Principes réglementaires : La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.

Aslonnes - Prieuré de Laverré

Gizay – entrée du Château de Chambonneau

Nieuil-l'Espoir – Lavoir

Iteuil – Chapelle

Nom : Murs et murets à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique: - - - - - - - - -

Linéaire cumulé repéré : 1 470 m

Linéaire concerné : Murs et murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes.

Principes réglementaires : la protection vise à assurer le maintien et la valorisation des murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes, afin de maintenir une qualité paysagère de l'espace bâti et les compositions bâties d'ensemble.

Exemple à Iteuil – muret

Nom : Cône de vue à valoriser, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 7

Surfaces concernées :Parcellaire situé entre un point de vue et un élément du patrimoine remarquable.

Principes réglementaires : La prescription souligne les perspectives intéressantes sur un édifice ou un ensemble bâti de caractère. Elle permet de limiter l'implantation de bâtiments, notamment agricole, qui pourraient de par leurs hauteurs ou leurs volumes obstruer des cônes de vue remarquables.

Exemple aux Roches-Prémarie-Andillé

PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain - Pièce 1.1 – Rapport de présentation - justifications 87

Murs et murets à protéger – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Éléments de patrimoine architectural à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 372

Éléments concernés : Tout édifice participant à la qualité paysagère d'un espace (châteaux, manoirs, chapelles, maisons remarquables, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (bâtisses rurales anciennes, moulins, lavoirs, croix, calvaires, puits, pigeonniers, ...).

Principes réglementaires : La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquable tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.

Aslonnes - Prieuré de Laverré

Gizay – entrée du Château de Chambonneau

Nieuil-l'Espoir – Lavoir

Iteuil – Chapelle

Nom : Murs et murets à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique: - - - - - - - - -

Linéaire cumulé repéré : 2016 m

Linéaire concerné : Murs et murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes.

Principes réglementaires : la protection vise à assurer le maintien et la valorisation des murets anciens ou reconstruit dans le respect des pratiques anciennes, afin de maintenir une qualité paysagère de l'espace bâti et les compositions bâties d'ensemble.

Exemple à Iteuil – muret

Nom : Cône de vue à valoriser, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 7

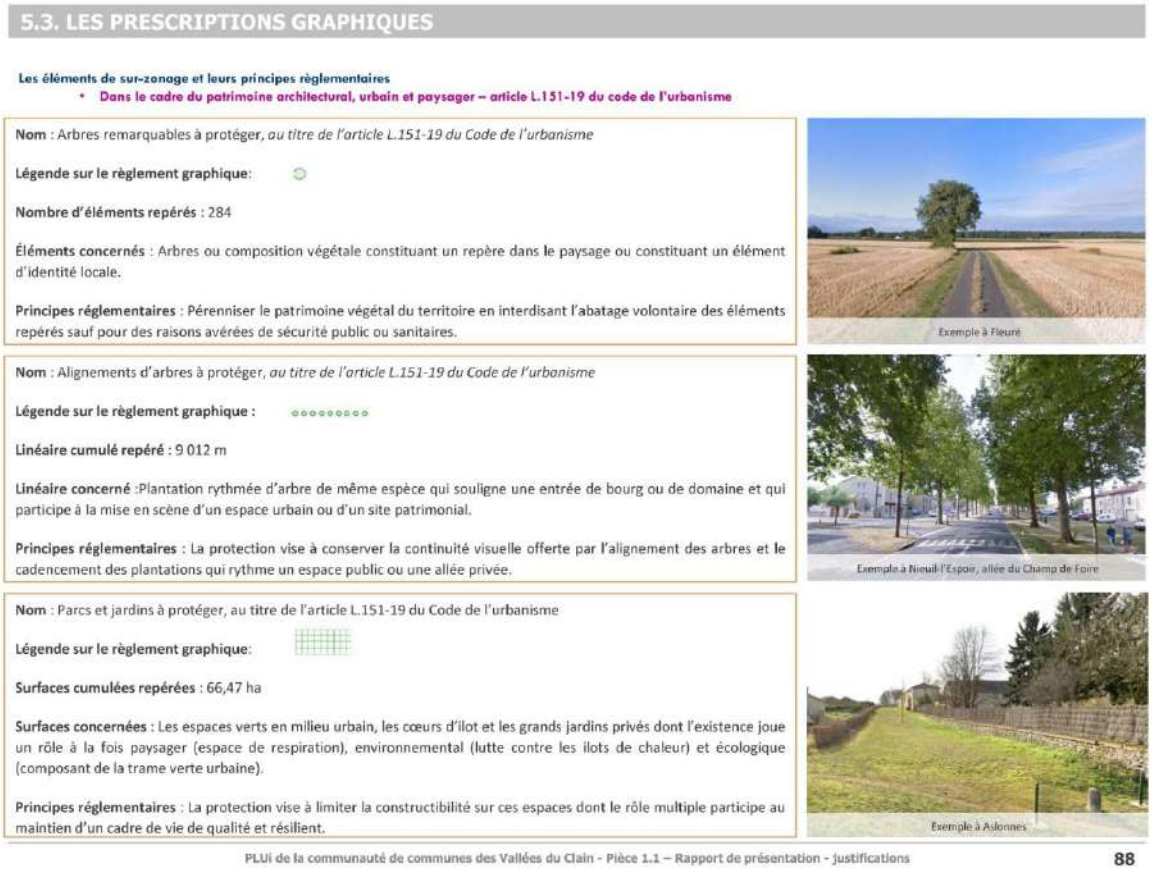
Surfaces concernées :Parcellaire situé entre un point de vue et un élément du patrimoine remarquable.

Principes réglementaires : La prescription souligne les perspectives intéressantes sur un édifice ou un ensemble bâti de caractère. Elle permet de limiter l'implantation de bâtiments, notamment agricole, qui pourraient de par leurs hauteurs ou leurs volumes obstruer des cônes de vue remarquables.

Exemple aux Roches-Prémarie-Andillé

PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain - Pièce 1.1 – Rapport de présentation - justifications 87

Murs et murets à protéger – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Arbres remarquables à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 284

Éléments concernés : Arbres ou composition végétale constituant un repère dans le paysage ou constituant un élément d'identité locale.

Principes réglementaires : Pérenniser le patrimoine végétal du territoire en interdisant l'abatage volontaire des éléments repérés sauf pour des raisons avérées de sécurité public ou sanitaires.

Exemple à Fleuré

Nom : Alignements d'arbres à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Linéaire cumulé repéré : 9 012 m

Linéaire concerné :Plantation rythmée d'arbre de même espèce qui souligne une entrée de bourg ou de domaine et qui participe à la mise en scène d'un espace urbain ou d'un site patrimonial.

Principes réglementaires : La protection vise à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme un espace public ou une allée privée.

Exemple à Nieuil-l'Espoir, allée du Champ de Foire

Nom : Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique:

Surfaces cumulées repérées : 66,47 ha

Surfaces concernées : Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'îlot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnemental (lutte contre les îlots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes réglementaires : La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.

Exemple à Aslonnes

PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain - Pièce 1.1 – Rapport de présentation - Justifications 88

Parcs et jardins à protéger – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025



5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine architectural, urbain et paysager – article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Nom : Arbres remarquables à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Nombre d'éléments repérés : 284

Éléments concernés : Arbres ou composition végétale constituant un repère dans le paysage ou constituant un élément d'identité locale.

Principes réglementaires : Pérenniser le patrimoine végétal du territoire en interdisant l'abatage volontaire des éléments repérés sauf pour des raisons avérées de sécurité public ou sanitaires.

Exemple à Fleuré

Nom : Alignements d'arbres à protéger, *au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Linéaire cumulé repéré : 9 012 m

Linéaire concerné :Plantation rythmée d'arbre de même espèce qui souligne une entrée de bourg ou de domaine et qui participe à la mise en scène d'un espace urbain ou d'un site patrimonial.

Principes réglementaires : La protection vise à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme un espace public ou une allée privée.

Exemple à Nieuil-l'Espoir, allée du Champ de Foire

Nom : Parcs et jardins à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique:

Surfaces cumulées repérées : 67,34 ha

Surfaces concernées : Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'îlot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnemental (lutte contre les îlots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes réglementaires : La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.

Exemple à Aslonnes

PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain - Pièce 1.1 – Rapport de présentation - Justifications 88

Parcs et jardins à protéger – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Nom : Espaces Boisés Classés, *au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Surface cumulée repérée : 5462,81 ha

Surfaces concernées : Boisement ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion et dont le maintien en espace boisé est essentiel notamment dans la gestion de risques.

Principes réglementaires : Les espaces boisés classés font l'objet d'une règlementation stricte définie dans le code de l'urbanisme.

Nom : Espace naturel à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Surface cumulée repérée : 219,45 ha

Surfaces concernées :Site à forte sensibilité écologique comprenant ou non des écosystèmes spécifiques.

Principes réglementaires : la protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écosystémiques du territoire.

Nom : Haie bocagère à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 353,86 km

Linéaire concerné :Haie (arbustive ou non) constituant le maillage bocager du territoire et dont la fonction environnementale s'ajoute à la fonction paysagère. L'ensemble des haies du territoire n'est pas repéré mais la réglementation de la politique agricole commune constitue un autre outil de protection des haies.

Principes réglementaires : la réglementation vise à la préservation du maillage bocager en limitant les possibilités de destruction des haies et en conditionnant toute action sur celles-ci.



Exemple à La Villedieu-du-Clain, ensemble de haies bocagères

Espace Naturel à protéger – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Dans le cadre du patrimoine naturel et écologique – article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Nom : Espaces Boisés Classés, *au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Surface cumulée repérée : 5462,81 ha

Surfaces concernées : Boisement ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion et dont le maintien en espace boisé est essentiel notamment dans la gestion de risques.

Principes réglementaires : Les espaces boisés classés font l'objet d'une règlementation stricte définie dans le code de l'urbanisme.

Nom : Espace naturel à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Surface cumulée repérée : 218,58 ha

Surfaces concernées :Site à forte sensibilité écologique comprenant ou non des écosystèmes spécifiques.

Principes réglementaires : la protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique du secteur repéré dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écosystémiques du territoire.

Nom : Haie bocagère à protéger, *au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique:

Linéaire cumulé repéré : 353,86 km

Linéaire concerné :Haie (arbustive ou non) constituant le maillage bocager du territoire et dont la fonction environnementale s'ajoute à la fonction paysagère. L'ensemble des haies du territoire n'est pas repéré mais la réglementation de la politique agricole commune constitue un autre outil de protection des haies.

Principes réglementaires : la réglementation vise à la préservation du maillage bocager en limitant les possibilités de destruction des haies et en conditionnant toute action sur celles-ci.



Exemple à La Villedieu-du-Clain, ensemble de haies bocagères

PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain - Pièce 1.1 – Rapport de présentation - justifications 89

Espace Naturel à protéger – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Autres proscriptions**

Nom : Marges de recul à respecter en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Légende sur le règlement graphique:

Éléments concernés : Tout abord des axes des autoroutes, des routes express et des déviations ainsi que les autres routes classées à grande circulation.

Principes réglementaires : Cartographier le recul réglementaire minimal imposé, par arrêté préfectoral, à toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou d'activités (autre qu'agricole), par rapport aux voies citées ci-dessus.

Nom : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, *au titre de l'article l.151-11 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Nombre d'éléments repérés : 107

Bâtiments concernés : Tout bâtiment identifié au plan de zonage réglementaire qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes réglementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.



Exemple à Marigny-Chemereau, la Chauvetière

Changement de destination – Rapport de présentation - Justifications **avant**. Source : PLUi CCVC; 2025

5.3. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les éléments de sur-zonage et leurs principes règlementaires

- **Autres prescriptions**

Nom : Marges de recul à respecter en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Légende sur le règlement graphique:

Éléments concernés : Tout abord des axes des autoroutes, des routes express et des déviations ainsi que les autres routes classées à grande circulation.

Principes réglementaires : Cartographier le recul réglementaire minimal imposé, par arrêté préfectoral, à toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou d'activités (autre qu'agricole), par rapport aux voies citées ci-dessus.

Nom : Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, *au titre de l'article l.151-11 du code de l'urbanisme*

Légende sur le règlement graphique :

Nombre d'éléments repérés : 112

Bâtiments concernés : Tout bâtiment identifié au plan de zonage réglementaire qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes réglementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.



Exemple à Marigny-Chemereau, la Chauvetière

Changement de destination – Rapport de présentation - Justifications **après**. Source : PLUi CCVC; 2025

4.4 Evolution de l’atlas des STECAL



STECAL Nep Nouaillé-Maupertuis – Atlas des STECAL Source : PLUi CCVC; 2025

5. Annexes

1. Arrêté de prescription

ARRÊTÉ ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES DU CLAIN

ARRÊTÉ N°2026 / 001

Le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé, en date du 8 juillet 2025 ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée n°1 du PLUi pour les adaptations règlementaires suivantes :

- Rectification d'erreurs matérielles relevées suite à l'approbation du PLUi, visant à : reclasser plusieurs parcelles avec des zonages en cohérence avec leurs usages ; faire correspondre des prescriptions graphiques avec la réalité du terrain.
- Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune décide de modifier le règlement ;

CONSIDERANT que la modification envisagée n'est pas de nature à :
- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-45, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLUi avec mise à disposition du projet ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;

CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Communautaire délibérant et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

AR Prefecture
086-200043628-20260115-A2026_001-AR
Reçu le 27/01/2026

CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :
Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain est engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 :
Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au rapport de présentation et au règlement graphique du PLUi.

ARTICLE 3 :
Conformément aux articles L153-36, L153-37 et L153-40, et L153-45 à L153-48, déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, avant sa mise à disposition du public. Les PPA devront fournir leur avis sous 15 jours à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié ;

- Le projet de modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain, auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du Conseil Communautaire ;

- À l'issue de la mise à disposition du public, après la présentation du bilan de celle-ci par le Président, et après d'éventuelles modifications pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, la modification simplifiée du PLUi de la communauté de communes des Vallées du Clain sera adoptée par délibération motivée du Conseil Communautaire de la communauté de communes des Vallées du Clain.

ARTICLE 4 :
Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à La Villedieu du Clain, le 15 janvier 2026

Le Président, M. Gilbert BEAUJANEAU



La nature en plus
Communauté de Communes des Vallées du Clain
25, route de Nieuil - 86340 La Villedieu-du-Clain
www.valleesduclain.fr
Tél. 05 49 89 02 89
accueil@valleesduclain.fr

AR Prefecture
086-200043628-20260115-A2026_001-AR
Reçu le 27/01/2026

2. Délibération définissant les modalités de mise à disposition du public

Nombre de titulaires en exercice : 40
Quorum de l'assemblée : 21
Nombre de membres présents (titulaires et suppléants) : 30
Nombre de pouvoirs : 8
Nombre de votants : 38

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du mardi 19 mai 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 19 mai à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle du conseil communautaire à La Villedieu-du-Clain, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président M. Francis GARGOUIL.

Date d'envoi de la convocation du conseil communautaire : mardi 12 mai 2026.
Date de transmission des délibérations en Préfecture : vendredi 22 mai 2026
Date d'affichage : vendredi 22 mai 2026

Présents :

ASLONNES	M. LACOMBE et Mme JUCHAULT ;
CHATEAU-LARCHER	M. GARGOUIL ;
DIENNE	M. LARGEAU ;
FLEURÉ	Mme TUCHOLSKI et M. BRUNEAU ;
GIZAY	M. GOURDON (S) ;
ITEUIL	Mmes MICAULT, BERNE et M. BOISSEAU ;
LA VILLEDIEU-DU-CLAIN	Mme SENELÉ et M. GENET ;
MARÇAY	M. CHARGELÈGUE ;
MARIGNY-CHEMEREAU	Mme NORESKAL ;
NIEUIL-L'ESPOIR	MM. BEAUJANEAU, GALLAS, Mmes BROCHET ROUGEON et AVRIL ;
NOUAILLE-MAUPERTUIS	MM. BUGNET, LAGRANGE, Mmes RENOUARD et BRUNET ;
SMARVES	MM. SAUZEAU et Mmes BASTIÈRE et LABELLE ;
VERNON	M. HERAULT ;
VIVONNE	Mmes BERTAUD, GRÉMILLON, PROUTEAU et M. QUINTARD.

Excusés et représentés :

CHATEAU-LARCHER	Mme PEIGNAULT a donné pouvoir à M. GARGOUIL ;
ITEUIL	M. CINQUABRE a donné pouvoir à Mme BERNE ;
MARÇAY	Mme GIRARD a donné pouvoir à M. CHARGELÈGUE ;
MARNAY	M. CHAPLAIN a donné pouvoir à M. BEAUJANEAU ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme POUGNAND a donné pouvoir à M. BUGNET ;
SMARVES	M. GAUVIN a donné pouvoir à Mme LABELLE ;
VIVONNE	M. ANDRÉ a donné pouvoir à Mme BERTAUD et Mme GUINARD-CLERC a donné pouvoir à Mme GRÉMILLON.

Excusés :

DIENNE	M. GOURDEAU (s) ;
GIZAY	M. BRUN ;
MARIGNY-CHEMEREAU	M. PROUST (s) ;
MARNAY	Mme LAVENAC (s) ;
ROCHES-PREMARIE-ANDILLÉ	Mme GANNE et M. PEYATT-GUILLOT ;
VERNON	M. REVERDY (s).

Secrétaire de séance : Mme Françoise MICAULT.

Assistaient à la séance : MM. MEYNIER, CRÉMOUX, BORIACHON et Mmes DOUTRE et RAULT, Communauté de communes des Vallées du Clain.

AR Prefecture
086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

2026/087 Pôle aménager développer – Urbanisme : Modification simplifiée n°1 du PLUi : modalités de mise à disposition du public

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,
Vu les statuts de la Communauté de Communes des Vallées du Clain,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Seuil du Poitou approuvé le 11 février 2020,
Vu la délibération du Conseil Communautaire approuvant le PLUi en date du 8 juillet 2025,
Vu l'arrêté n°2026/001, de Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain, en date du 15 janvier 2026, prescrivant, la modification simplifiée n°1 du PLUi.

Une adaptation du PLUi, ne changeant pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est nécessaire afin de corriger une erreur matérielle.
Ainsi, par arrêté n°2026/001 en date du 15 janvier 2026, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi.

La modification simplifiée n°1 du PLUi a pour objet :
• Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;
• Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay.

Le code de l'urbanisme prévoit que le dossier soit soumis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant 1 mois du 1er juillet au 31 juillet 2026 selon les modalités suivantes.

Consultation du dossier :
Un dossier papier, consultable au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain aux jours et heures d'ouvertures, soit les lundis, mardi, mercredi, et vendredi de 9h à 12h15 et 14h à 17h. Le jeudi de 9h à 12h15. Du 1er juillet à 9h au 31 juillet 2026 à 17h.
Un dossier numérique consultable sur le site de la Communauté de Communes des Vallées du Clain : www.valleesduclain.fr
Les observations pourront être formulées au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain, sur un registre papier dédié à cet usage.
Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr et également par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, avec, indiqué en objet, « observations sur le projet de modification simplifiée n°1 ».
Les modalités définies par la présente délibération seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet.
A l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président, en présentera le bilan devant le conseil communautaire. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera alors soumis pour approbation au conseil communautaire.

AR Prefecture
086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité, décide :

- D'approuver les modalités de mise à disposition susvisées du projet au public pendant un mois,
- D'autoriser le Président ou le Vice-président délégué à accomplir et à signer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président de la Communauté
de communes des Vallées du Clain
M. Francis GARGOUIL

La Secrétaire de séance
Mme Françoise MICAULT

AR Prefecture

086-200043628-20260519-2026_087-DE
Reçu le 22/05/2026

3. Avis de la MRAE : dispense d'évaluation environnementale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des vallées du Clain (86) porté par la communauté de communes des vallées du Clain

Avis conforme NA-2025-012939/KK AC PLU

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1er septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes des vallées du Clain, reçu le 02 février 2026 relatif à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la

communauté de communes des vallées du Clain (86), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 6 mars 2026 ;

Considérant que la communauté de communes des vallées du Clain, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à une première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des vallées du Clain (16 communes représentant 27 158 habitants en 2022 sur un territoire de 37 326 hectares) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 25 octobre 2023[1] et a été approuvé le 8 juillet 2025 ;

Considérant que cette modification a pour objet :

- la correction de deux erreurs de zonage nécessitant le reclassement de parcelles en zone agricole A au lieu du classement en zone naturelle (N) dans le PLUi en vigueur sur les communes de Smarves et Maçay ;
- la correction d'une erreur de délimitation d'un muret à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ;
- la correction d'une erreur de qualification juridique de jardins à protéger référencés en espaces naturels à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à Nouaillé-Maupertuis ;
- la correction d'une erreur de zonage d'un terrain accueillant un stade de foot municipal à reclasser en zone naturelle Nep de développement d'équipements publics au lieu du classement en zone N dans le PLUi en vigueur sur la commune de Nouaillé-Maupertuis ;
- l'identification de bâtiments dans deux ensembles patrimoniaux, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n°2 du PLUi de la communauté de communes des vallées du Clain est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification simplifiée n°1, avant son approbation, afin de :

- prospecter les terrains concernés par la présente demande de modification allégée, en lisière des zones humides sur les communes de Smarves et Iteuil en vue d'une caractérisation des zones humides en application des dispositions de l'article L.211-1 du code de l'environnement afin d'affiner leur cartographie et de définir des mesures adaptées à leur préservation dans les documents d'urbanisme ;
- conserver l'alignement d'arbres à protéger identifiés sur la commune de Smarves lors du changement de zonage ;
- conditionner le changement de destination des bâtiments des ensembles patrimoniaux identifiés sur les communes d'Iteuil et de Marçay à la mise en conformité des systèmes d'assainissement associés, notamment au regard des activités futures qui y seront envisagées ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14539_e_plui_vallees_du_clain_86_collegiale_-1.pdf

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des vallées du Clain (86).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes des vallées du Clain rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis conforme sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 30 mars 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire



Cédric GHESQUIERES

4. Avis de la Chambre d'Agriculture

CHAMBRE D'AGRICULTURE
VIENNE

Communauté de communes des Vallées du Clain
A l'attention de Pierre MOINE
25 Route de Nieuil
86 340 La Villedieu du Clain

Mignaloux-Beauvoir, le **20 mai 2026**

Siège Social
Agropole, 2133 Route de Chauvigny
CS 35001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR
Tél. : 05 49 44 74 74
Email : accueil@vienne.chambagri.fr

Agence de Mirebeau
2 Rue des Cyprès
86110 MIREBEAU
Tél. : 05 49 50 44 29
Email : mirebeau@vienne.chambagri.fr

Agence de Montmorillon
Eco Espace, 70 Rue de Concise
B.P. 70050 - 86501 MONTMORILLON Cedex
Tél. : 05 49 91 01 15
Email : montmorillon@vienne.chambagri.fr

Agence de Vivonne
13 Rue des Sablons
86370 VIVONNE
Tél. : 05 49 36 33 60
Email : vivonne@vienne.chambagri.fr

N/Réf: PTF/FG/333
Objet : modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de commune des Vallées du Clain
Affaire suivie par Fanny GAILLARD – Tel : 05.49.44.74.54

Monsieur,

Par courrier électronique reçu le 23 avril dernier, vous avez sollicité mon avis relatif à la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Vallées du Clain.

Le dossier a pour objet la rectification de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement graphique, les annexes et le rapport de présentation, commises lors de l'élaboration du PLUi ; ainsi que l'identification de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La procédure de modification « simplifiée » n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées du Clain porte sur les points suivants :

- Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;
- Identification de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes d'Iteuil et Marçay.

Ce projet de modification simplifiée n°1 n'ayant aucun impact négatif sur l'activité agricole, j'émets un **avis favorable.**

Vous souhaitant bonne réussite dans la conclusion de votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,

P. TABARIN

Page 1 sur 1

5.Avis de la Chambre des Commerces et de l'Industrie

CCI VIENNE

La Présidente

Poitiers, le 30 avril 2026

Monsieur le Président de la
Communauté de communes
Des Vallées du Clain
25 route de Nieul
86340 La Villedieu du Clain

Objet : Avis de la CCI de la Vienne – Modification simplifiée n°1 du PLUi

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 23 avril 2026, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne a été consultée sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Vallées du Clain, prescrit par arrêté n°2026-001 du 15 janvier 2026.

Après examen des pièces du dossier et notamment de la notice de présentation, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne formule l'avis suivant.
Avis de la CCI sur le projet

La CCI constate que la modification simplifiée n°1 du PLUi porte :

- sur la rectification d'erreurs matérielles et de reports graphiques affectant le règlement graphique ;
- sur la mise en conformité de ce dernier avec des dispositions réglementaires et des choix d'urbanisme déjà approuvés par délibération ;
- ainsi que sur l'identification ponctuelle de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La Chambre relève que ces évolutions :
- ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi ;
- n'introduisent pas de nouvelles orientations d'aménagement ;
- et visent à renforcer la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique du document d'urbanisme.

En particulier, les corrections qualifiées d'erreurs matérielles relèvent exclusivement d'une mise en conformité de la traduction graphique avec des textes juridiques et des choix déjà validés, sans modification de fond des règles applicables.

Conclusion :

Au regard de ces éléments, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne émet un avis favorable sur l'ensemble des points faisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi des Vallées du Clain.

120 rue du Porteau | ZI République – CS 80495 | 86012 Poitiers Cedex
T. 05 49 60 98 00 | www.poitiers.cci.fr
Siret 188 600 035 00177 | TVA Intracommunautaire FR87188600035

CCI VIENNE

La Présidente

La CCI de la Vienne se tient à la disposition de la Communauté de communes pour toute précision complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Catherine LATHUS

Cc : Olivier ALGRANTI, Directeur Appui aux Entreprises & aux Territoires

120 rue du Porteau | ZI République – CS 80495 | 86012 Poitiers Cedex
T. 05 49 60 98 00 | www.poitiers.cci.fr
Siret 188 600 035 00177 | TVA Intracommunautaire FR87188600035

6. Avis du Schéma de Cohérence territoriale du Seuil du Poitou

une ambition commune
SCOT DU SEUIL DU POITOU

Courrier reçu à la C.C.V.C. le 12 JUIN 2026 Transmis à

Monsieur Francis GARGOUIL
Président
Communauté de communes des Vallées du Clain
25 ROUTE DE NIEUIL-L'ESPOIR
86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN

À Poitiers, le - 9 JUIN 2026

Réf : SMASP-SCOT-2026-018/AF/AL
Dossier suivi par Amelie LABORDE
Tél : 05 79 96 09 72
E-mail : amelie.laborde@smasp.fr

Objet : Modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Vallées du Clain

Monsieur le Président, Cher Francis,

Par courriel du 23 avril 2026, vous m'avez notifié le dossier de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Vallées du Clain avant mise à disposition du public, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme (CU).

Le projet de modification n°1 permettra de corriger des erreurs matérielles de zonage :

- passage d'une parcelle cultivée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole de zone N à A sur la commune de Smarves ;
- passage d'une parcelle artificialisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole de zone N à A sur la commune de Marçay ;
- reprise du règlement graphique relatif à la protection patrimoniale d'un muret sur deux parcelles sur la commune des Roches-Prémaries-Andillé ;
- modification du niveau de protection d'un ensemble de parcelles correspondant à des jardins d'habitations au cœur d'un hameau de la commune de Nouaillé-Maupertuis, passant d'« espaces naturels à protéger » à « parcs et jardins à protéger » ;
- passage d'une parcelle accueillant le stade municipal de zone N à Nep (équipement public) sur la commune de Nouaillé-Maupertuis.

Le projet de modification n°1 a également pour objet de modifier le règlement graphique afin d'autoriser le changement de destination de deux châteaux, celui de la Troussay à Iteuil et celui de Bierson à Marçay, pour permettre leur reconversion partielle ou totale vers des fonctions d'hébergement touristique, d'hôtellerie ou de réception évènementielle.

Je n'ai pas d'observations particulières à formuler concernant cette modification n°1, qui permettra de corriger des erreurs matérielles, de diversifier les activités économiques et de valoriser le patrimoine bâti remarquable de deux ensembles patrimoniaux sur le territoire intercommunal.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à toi

La Présidente du Smasp

Sylvie AUBERT

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SOMMAIRE

Table des matières

LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION 4
1.1. La procédure et objet de la modification simplifiée du PLUI 4
1.1.1. Le cadre réglementaire de la procédure 4
1.1.2. L'objet de la modification simplifiée 5
1.2. Les modalités de la mise à disposition 5
1.2.1. La composition du dossier mis à disposition 5
1.2.2. Les modalités administratives 5
1.2.3. Les modalités de mise à disposition 6
2. LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION 6
2.1. Publicité de la mise à disposition 6
2.2. Notification aux personnes publiques associées (PPA) 11
2.3. Le registre de la mise à disposition 11
2.4. Fin de la mise à disposition 11
3. LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION 11
3.1. Remarques portées sur le registre mis à disposition du public 11
3.2. Remarques du public reçues par voie électronique 11
3.3. Observations et avis des personnes publiques associées 11
4. CONCLUSION 14
ANNEXES 15

Par arrêté n° 2026/001 en date du 15/01/2026, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des Vallées du Clain.

Par délibération du 19/05/2026, le conseil communautaire a fixé les modalités de la mise à disposition du public de cette modification simplifiée n°1.

La mise à disposition a eu lieu du 1er juillet 2026 au 31 juillet 2026 inclus, au siège de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.

Le présent bilan de mise à disposition se compose comme suit :

- Une première partie rappelant les principes de la mise à disposition ;
- Une deuxième partie exposant de manière détaillée les outils de communication et de mise à disposition qui ont été mis en œuvre
- Une troisième partie restituant de manière synthétique les échanges qui ont eu lieu et les réponses aux questions

Ceci, afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas.

LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. La procédure et objet de la modification simplifiée du PLUi

Le PLUi des Vallées du Clain a été approuvé le 08/07/2025 et a fait depuis, l'objet de deux procédures d'évolution actuellement en cours :

PLUi	APPROBATION
Elaboration	08-07-2025
Modification simplifiée n°1	-
Modification n°2	-

1.1.1. Le cadre réglementaire de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153- 48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification envisagé n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

De plus, en vertu de l'article L.153-45, la modification envisagée n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Nota : Conformément au VI de l'article 1 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, ces dispositions, dans leur rédaction issue dudit article, entrent en vigueur six mois après la promulgation de la loi précitée, soit le 26 mai 2026. Elles ne s'appliquent pas aux procédures d'évolution des schémas de cohérence territoriale ou des plans locaux d'urbanisme en cours à cette date. Donc la procédure ayant été prescrite avant le 26 mai 2026, la procédure retenue est bien la modification simplifiée.

1.1.2. L'objet de la modification simplifiée

Les modifications à apporter au règlement relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée, ces modifications consistent en :

- La rectification d'erreurs matérielles relevées suite à l'approbation du PLUi, visant à : reclasser plusieurs parcelles avec des zonages en cohérence avec leurs usages ; faire correspondre des prescriptions graphiques avec la réalité du terrain.
- L'identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

1.2. Les modalités de la mise à disposition

1.2.1. La composition du dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Le dossier de projet de modification du PLUi :
  - Arrêté n°2026/001 du 15 janvier 2026 prescrivant la modification simplifiée du PLUi des Vallées du Clain
  - Délibération n°2026/087 du 19 mai 2026 définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public
  - La notice explicative des modifications apportées au PLUi
- L'avis informant le public de la mise à disposition du dossier de modification du PLUi, dans un journal départemental
- Les avis des personnes publiques associées
- Un registre permettant au public de faire part de ses remarques

1.2.2. Les modalités administratives

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, par arrêté n°2026/001 du 15 janvier 2026, le Président a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi des Vallées du Clain.

Par délibération n°2026/087 du 19 mai 2026, le conseil communautaire a défini les modalités de mise à disposition du dossier au public.

En application des articles R.153-20 du code de l'urbanisme, cette délibération a été affichée au siège de la Communauté de Communes dès le 1er juin 2026, et les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par l'affichage et la publication d'un avis dans la presse départementale.

Cette délibération indique également l'objet de la modification prescrite, à savoir :
• Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;

• Identifications de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes de Iteuil et Marçay.

Cette délibération figure en annexe du présent bilan.

1.2.3. Les modalités de mise à disposition

Le conseil communautaire a fixé par délibération du 19 mai 2026, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé de ses motifs ainsi :

« *Le dossier sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.*

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil communautaire, et notamment :

Un dossier papier, consultable au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain aux jours et heures d'ouvertures, soit les lundis, mardi, mercredi, et vendredi de 9h à 12h15 et 14h à 17h. Le jeudi de 9h à 12h15. Du 1er juillet à 9h au 31 juillet 2026 à 17h.
Un dossier numérique consultable sur le site de la Communauté de Communes des Vallées du Clain : www.valleesduclain.fr
Les observations pourront être formulées au siège de la communauté de communes des Vallées du Clain, sur un registre papier dédié à cet usage.
Les observations du public pourront également être adressées par courriel sur l'adresse électronique Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr et également par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, avec, indiqué en objet, « observations sur le projet de modification simplifiée n°1 ».

2. LES OUTILS DE LA MISE À DISPOSITION

2.1. Publicité de la mise à disposition

Presse départementale : Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification a été publié dans un journal du département :

La Nouvelle République Vienne du 19 juin 2026.

Soit au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public.



Vendredi 19 juin 2026 les annonces | vienne 25

ANNONCES LÉGALES

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la NR, NR Dimancho, NR.fr ou toutes autres presses habilitées :
asl@lr-communication.fr
02 47 60 62 70
Service Annonces Légales – NR Communication
26, rue Alfred de Musset - 37000 Tours

Pour découvrir l'ensemble des services : Pro-legales.com
Pour diffuser ou consulter les annonces légales : jurislegales.com
Pour accéder aux marchés publics : pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Avis administratifs

Communauté de Communes des Vallées du Clain

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : mise à disposition du public

Par arrêté n° 2026/001 en date du 15/01/2026, le Président de la CCVC a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Par délibération du 19/05/2026, le conseil communautaire a fixé les modalités de la mise à disposition du public qui aura lieu du 01/07/2026 à 9h au 31/07/2026 à 17h inclus selon les modalités ci-dessous :

Le dossier sera consultable en papier au siège de la CCVC (25 Route de Neuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN), aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet : www.vallees-du-clain.fr

Les observations pourront également être adressées : par courriel à l'adresse électronique suivante : Modificationsimplifiee1@vallees-du-clain.fr et par courrier au Président de la CCVC – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Neuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, avec, indiqué en objet, « observations sur le projet de MS n°1 ».

Vie de sociétés

LES DOUVES SK

SAPL au capital de 5000 €
Siège social : 3 rue de la Fontaine 86270 Coussay-les-Bois
794 991 875 RCS de Poitiers

Aux termes du l'AGE en date du 19/05/2026 l'associé unique a décidé d'étendre l'objet social à : La société a pour objet en France et à l'étranger : Restauration traditionnelle, pizzeria, Bar et débits de boissons soumis à autorisation ; La société a également pour objet, en France et dans tous les pays, l'acquisition ou la prise de participation, la gestion, la prestation aux filiales de conseils en matière de stratégie commerciale et financière, la restructuration ou la cession d'entreprises, de fonds de commerce ou d'éléments d'actifs, quelle que soit l'activité de l'objet social ; Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, seul ou avec des tiers, par voies de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement ; Et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Mention au RCS de Poitiers

Pro MARCHÉS PUBLICS
Entreprises, artisans, PME, PMI...
www.pro-marchespublics.fr
GAGNEZ EN PERFORMANCE...
ne passez pas à côté d'un appel d'offres !
Inscrivez-vous gratuitement à l'alerte mail sur le nouveau site internet du groupe La Nouvelle République :
www.pro-marchespublics.fr
Consultation gratuite des marchés publics et privés locaux et régionaux
Alerte mail gratuite avec vos critères de choix
Membre du groupe francemarches.com
La Nouvelle République
Centre Presse

Entrepreneurs, créateurs d'entreprise, publiez votre annonce légale en toute SIMPLICITÉ, SÉCURITÉ.
PUBLICATIONS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE ET OUTRE-MER.
Démarche SIMPLIFIÉE, SÉCURISÉE et aux TARIFS RÉGLEMENTÉS
Paiement en ligne 100% SÉCURISÉ
ATTESTATION DE PUBLICATION immédiate et gratuite
jurislegales
NOUS CONTACTER
02 47 60 62 70
contact@jurislegales.com
Un site du groupe La Nouvelle République

la Nouvelle République
PASSEZ VOTRE PETITE ANNONCE
Centre Presse
Tarifs applicables à partir du 20 mai 2026

1 Rédigez votre annonce
En majuscules, un mot par case. Un seul bien par annonce.

2 Choisissez votre formule et calculez le prix de votre annonce
Forfait 30 mots. Réservé aux particuliers (Cochez les cases correspondant à votre annonce)

Bonnes affaires - Emploi (offre)
Rencontres - Immobilier - Villégiature
Auto Moto Utilitaire
Parution dans le Journal semaine et samedi

Tarifs en € TTC	1 dépt.	3 dépt.	5 dépt.
3 semaines	☐ 18€	☐ 43€20	☐ 72€
4 semaines	☐ 24€	☐ 57€60	☐ 96€

Emploi (demande)

1 dépt.
☐ 9€
☐ 12€

Immobilier Diffusez gratuitement votre annonce immobilière sur dansnosvilles.fr

Vente d'animaux Parution mardi et samedi
(SIREN ou dérogation obligatoire) : chiens/chats

Tarifs en € HT	1 dépt.	3 dépt.	5 dépt.
1 semaine	☐ 12€	☐ 28€80	☐ 48€
3 semaines	☐ 24€	☐ 57€60	☐ 96€

SERVICE + Dès que votre transaction est réalisée, appelez-nous, votre annonce est immédiatement retirée.

Options Tarifs en € TTC

Photo	☐ 15€
Signe distinctif ✗ ou gras	☐ 4€50
Frais de domiciliation (Obligatoire pour les annonces rencontres)	☐ 12€

Cochez les 3 départements de votre choix :
☐ Indre-et-Loire ☐ Loir-et-Cher ☐ Indre ☐ Vienne ☐ Deux-Sèvres

Prix total de votre annonce ..... €

3 Paiement et coordonnées (Obligatoires et confidentielles (ne figurent pas dans l'annonce))
Paiement par chèque à l'ordre de : NR Communication
Pour tout autre moyen de paiement, merci de nous contacter par téléphone.
Nom : ..... Prénom : .....
Adresse : .....
Tél. : ..... Portable : .....
E-mail : .....

4 Adressez-nous votre annonce
> Par courrier
NR Communication
Service Petites Annonces Particuliers
26, rue Alfred-de-Musset - BP 81228
37012 Tours Cedex 1
> Par téléphone auprès de nos conseillères
Du lundi au vendredi 9h-12h
0 800 19 03 60 Service & appel gratuits
Réservé aux particuliers
la Nouvelle République
Centre Presse

Avis papier affiché au siège de la communauté de communes du 19 juin au 31 juillet :

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Vallées du Clain

Par arrêté n° 2026/001 en date du 15/01/2026, le Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des Vallées du Clain.

Par délibération du 19/05/2026, le conseil communautaire a fixé les modalités de la mise à disposition du public de cette modification simplifiée n°1, qui aura lieu :

du 1er Juillet 2026 à 9h au

31 Juillet 2026 à 17h inclus

Selon les modalités suivantes :

- Le dossier sera consultable en papier au siège de la CCVC (25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU DU CLAIN), aux jours et heures d'ouverture habituels et sur le site internet : www.valleesduclain.fr

- Les observations pourront également être adressées : par courriel à l'adresse électronique suivante : Modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr et par courrier au Président de la Communauté de Communes des Vallées du Clain – Service Urbanisme – Modification simplifiée n°1 – 25 Route de Nieuil l'Espoir, 86340 LA VILLEDIEU-DU-CLAIN, avec, indiqué en objet, « observations sur le projet de modification simplifiée n°1.

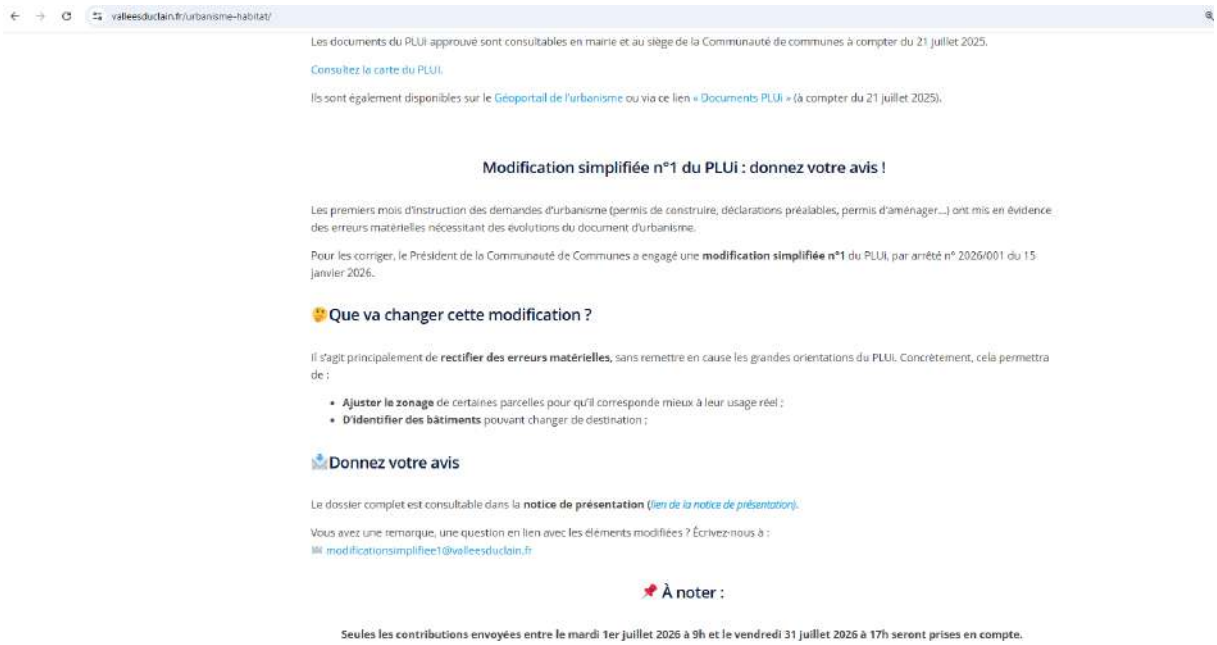
À l'issue de la mise à disposition, le conseil communautaire en tirera le bilan et se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification simplifiée n°1.

Avis publié sur le site internet www.valleesduclain.fr à partir du 19 juin 2026 et jusqu'au 31 juillet :





Dossier consultable sur le site internet www.valleesduclain.fr à partir du 19 juin 2026 et jusqu'au 31 juillet :



valleesduclain.fr/urbanisme-habitat/

Les documents du PLUi approuvé sont consultables en mairie et au siège de la Communauté de communes à compter du 21 juillet 2025.

Consultez la carte du PLUi.

Ils sont également disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme ou via ce lien « Documents PLUi » (à compter du 21 juillet 2025).

Modification simplifiée n°1 du PLUi : donnez votre avis !

Les premiers mois d'instruction des demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager...) ont mis en évidence des erreurs matérielles nécessitant des évolutions du document d'urbanisme.

Pour les corriger, le Président de la Communauté de Communes a engagé une **modification simplifiée n°1** du PLUi, par arrêté n° 2026/001 du 15 janvier 2026.

Que va changer cette modification ?

Il s'agit principalement de **rectifier des erreurs matérielles**, sans remettre en cause les grandes orientations du PLUi. Concrètement, cela permettra de :

- **Ajuster le zonage** de certaines parcelles pour qu'il corresponde mieux à leur usage réel ;
- **D'identifier des bâtiments** pouvant changer de destination ;

Donnez votre avis

Le dossier complet est consultable dans la **notice de présentation** (*lien de la notice de présentation*).

Vous avez une remarque, une question en lien avec les éléments modifiées ? Écrivez-nous à :
modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr

À noter :

Seules les contributions envoyées entre le mardi 1er juillet 2026 à 9h et le vendredi 31 juillet 2026 à 17h seront prises en compte.

Dossier consultable en version papier à l'accueil de la communauté de communes des Vallées du Clain à partir du 1er juillet au 31 juillet 2026 :



2.2. Notification aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le président a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLUI des Vallées du Clain, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Le Préfet
- La DDT
- La DREAL
- L'Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Vienne
- Le Département
- La Région
- Les 3 chambres consulaires (CA, CMA et CCI)
- Le Syndicat mixte pour l'aménagement du Seuil du Poitou (SCoT)
- Les communes de la communauté de communes des Vallées du Clain

2.3. Le registre de la mise à disposition

Conformément à la délibération n°2026/087 du 19 mai 2026, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunale afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

2.4. Fin de la mise à disposition

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 31 juillet 2026 à 17h00.

3. LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES AU COURS DE LA MISE À DISPOSITION

3.1. Remarques portées sur le registre mis à disposition du public

La mise à disposition n'a donné lieu à aucune remarque.

3.2. Remarques du public reçu par voie électronique

Deux observations ont été reçues lors de la mise à disposition sur l'adresse mail : modificationsimplifiee1@valleesduclain.fr

Aucune d'entre elles n'est en lien direct avec l'objet de la modification.

La première demande concerne un projet de réseau de transport en commun sur le territoire. Elle est considérée hors sujet.

La seconde concerne une demande de reclassement de parcelle en zone constructible sur une parcelle qui n'est pas concernée par la modification simplifiée n°1. Elle est considérée hors sujet.

3.3. Observations et avis des personnes publiques associées

La Chambre d'Agriculture : « *Par courrier électronique reçu le 23 avril dernier, vous avez sollicité mon avis relatif à la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes des Vallées du Clain.*

Le dossier a pour objet la rectification de plusieurs erreurs matérielles dans le règlement graphique, les annexes et le rapport de présentation, commises lors de l'élaboration du PLUi ; ainsi que l'identification de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
La procédure de modification « simplifiée » n°1 du PLUi de la Communauté de Communes des Vallées du Clain porte sur les points suivants :

- *Correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique : erreur de zonage sur les communes de Smarves, Marçay et Nouaillé-Maupertuis ; faire correspondre la prescription graphique avec l'emplacement exact du muret sur la commune des Roches-Prémarie-Andillé ; erreur manifeste d'une prescription Espace naturel à protéger sur des fonds de jardins à Nouaillé-Maupertuis ;*
- *Identification de bâtiments, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur les communes d'Iteuil et Marçay.*

Ce projet de modification simplifiée n°1 n'ayant aucun impact négatif sur l'activité agricole, j'émets un avis favorable. »

La Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Vienne : « *Par courriel en date du 23 avril 2026, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne a été consultée sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Vallées du Clain, prescrit par arrêté n°2026-001 du 15 janvier 2026.*
Après examen des pièces du dossier et notamment de la notice de présentation, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne formule l'avis suivant.
Avis de la CCI sur le projet
La CCI constate que la modification simplifiée n°1 du PLUi porte :
- sur la rectification d'erreurs matérielles et de reports graphiques affectant le règlement graphique ;
- sur la mise en conformité de ce dernier avec des dispositions réglementaires et des choix d'urbanisme déjà approuvés par délibération ;
- ainsi que sur l'identification ponctuelle de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
La Chambre relève que ces évolutions :
- ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi ;
- n'introduisent pas de nouvelles orientations d'aménagement ;
- et visent à renforcer la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique du document d'urbanisme.
En particulier, les corrections qualifiées d'erreurs matérielles relèvent exclusivement d'une mise en conformité de la traduction graphique avec des textes juridiques et des choix déjà validés, sans modification de fond des règles applicables.
Conclusion :
Au regard de ces éléments, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne émet un avis favorable sur l'ensemble des points faisant l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUi des Vallées du Clain. »

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou (SMASP) : « *Par courriel du 23 avril 2026, vous m'avez notifié le dossier de modification n°1 du Plan local d'urbanisme*

intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes des Vallées du Clain avant mise à disposition du public, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme (CU).
Le projet de modification n°1 permettra de corriger des erreurs matérielles de zonage :

- *passage d'une parcelle cultivée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole de zone N à A sur la commune de Smarves ;*
- *passage d'une parcelle artificialisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole de zone N à A sur la commune de Marçay ;*
- *reprise du règlement graphique relatif à la protection patrimoniale d'un muret sur deux parcelles sur la commune des Roches-Prémaries-Andillé ;*
- *modification du niveau de protection d'un ensemble de parcelles correspondant à des jardins d'habitations au cœur d'un hameau de la commune de Nouaillé-Maupertuis, passant d'« espaces naturels à protéger » à « parcs et jardins à protéger » ;*
- *passage d'une parcelle accueillant le stade municipal de zone N à Nep (équipement public) sur la commune de Nouaillé-Maupertuis.*

Le projet de modification n°1 a également pour objet de modifier le règlement graphique afin d'autoriser le changement de destination de deux châteaux, celui de la Troussay à Iteuil et celui de Bison à Marçay, pour permettre leur reconversion partielle ou totale vers des fonctions d'hébergement touristique, d'hôtellerie ou de réception événementielle.
***Je n'ai pas d'observations particulières à formuler concernant cette modification n°1**, qui permettra de corriger des erreurs matérielles, de diversifier les activités économiques et de valoriser le patrimoine bâti remarquable de deux ensembles patrimoniaux sur le territoire intercommunal.* »

Commune de Marçay : « *Bonjour M.MOINE, Suite à notre échange, Mme GIRARD souhaite faire une remarque en tant que commune sur la modification des bâtiments se trouvant sur la Parcelle C902 (Château du Bierson) , il serait cohérent de rajouter 2 bâtiments en changement de destination. Il était convenu que les 4 bâtiments puissent y être, hors Mme le maire n'en voit que deux.*

Vous trouverez en pièce jointe le plan avec les 2 bâtiments à rajouter. »



Schéma des deux bâtiments à rajouter

Cette demande de la commune de Marçay rejoint bien la demande faite initialement par la commune. Suite à un oubli de retranscription, seul deux des quatre bâtiments avaient été identifiés. Au vu de la configuration du site, il paraît opportun d'identifier les quatre bâtiments, qui pour rappel ne génèrent aucune création de surface supplémentaire.
Cette remarque sera intégrée sur le règlement graphique et le rapport de présentation du PLUi.

Toutes les remarques évoquées ci-dessus, ont été prise en compte et notamment pour compléter et amender la notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale qui a été mise à disposition du public.

4. CONCLUSION

Après analyse des différentes observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes des Vallées du Clain. Seule une remarque concernant la commune de Marçay a pu être pris en compte. Les autres retours étant des avis favorables sans remarques ou des observations hors sujet.
En conclusion, la concertation n'a pas mis en évidence d'opposition à cette modification simplifiée n°1.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté n°2026/001 du 15 janvier 2026, prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi des Vallées du Clain.

Annexe 2 : Délibération n°2026/087 du 19 mai 2026 du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public.