

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine sur
le projet de Lotissement « Le Fief du Pilier 2 et 3 »
sur la commune de Ligugé (86)**

AVIS NA-2025-007717/A P

Localisation du projet :	Commune de Ligugé (86)
Maître d'ouvrage :	Société Foncier Conseil
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :	Préfet de la Vienne
En date du :	23/10/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation :	Autorisation environnementale

L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement).

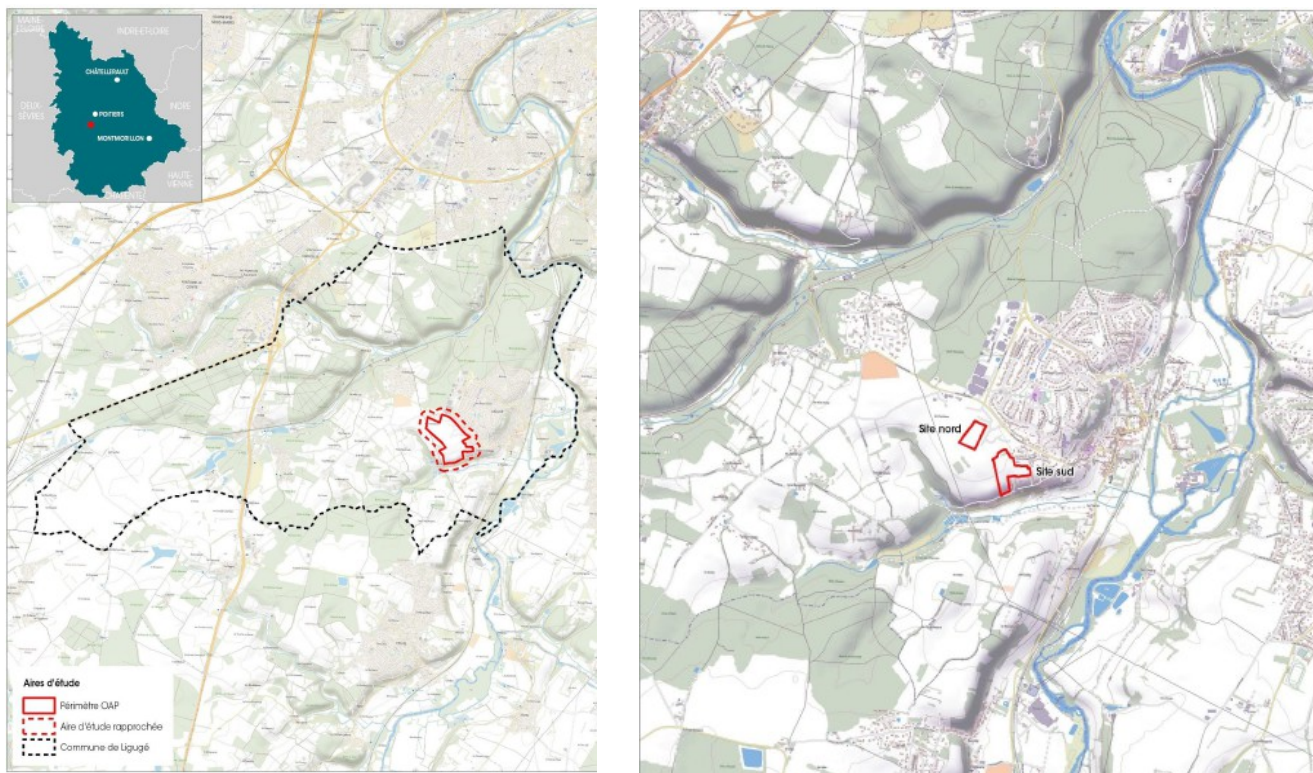
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric Ghesquières.

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

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat individuel, sur la commune de Ligugé, dans le département de la Vienne (86). Il concerne une double extension d'un lotissement existant. Les deux extensions nommées Le Fief du Pilier 2 et Le Fief du Pilier 3 s'implantent respectivement au nord et au sud du lotissement existant Le Fief du Pilier. Le projet se compose de 58 lots (24 au nord et 34 au sud).

Le plan de localisation du projet est présenté ci-après.



Localisation du projet _ extrait de l'étude d'impact p.15 et 17

La commune de Ligugé se situe à 3 km au sud de Poitiers et fait partie de la Communauté d'agglomération du Grand Poitiers.

Le projet vise à poursuivre l'urbanisation résidentielle au sud-ouest de la ville sur une emprise totale de 5,3 ha (1,9 ha pour la partie nord Le Fief du Pilier 2 et 3,4 ha pour la partie sud Le Fief du Pilier 3). Le projet s'implante en zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune qui caractérise des espaces destinés à être ouverts à court terme à une urbanisation à vocation résidentielle.

La zone AUa a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)¹ sectorielle "Sud-Ouest dit Bourg" au PLU qui fixe des principes d'urbanisation du secteur.

¹ Voir carte en page 34 de l'EI



Implantation du bâti des deux sites_ extrait de l'étude d'impact P.34

Les principales caractéristiques du projet sont présentées de manière claire dans un tableau en page 290 de l'étude d'impact.

	Le Fief du Pilier 2 (site nord)	Le Fief du Pilier 3 (site sud)	Projet global
Nombre de lots libres de constructeurs	24	34	58
Taille des parcelles des lots libres	347 à 655 m ²	377 à 835 m ²	347 à 835 m²
Emprises cessibles des lots libres	14 291 m ²	21 868 m ²	36 159 m²
Nombres de logements sociaux	8	25 (minimum)	33 (minimum)
Part de logements sociaux	25 %	42 % (minimum)	36 % (minimum)
Superficie attribuée aux logements sociaux	2 087 m ²	4 125 m ²	6 212 m²
Nombre total de logements	32	59	91
Densité de logements par hectare	17	17,4	17,2
Surface de plancher maximale envisagée pour les logements	4 670	9 940	14 610
Superficie des espaces publics (environ)	4 581 m ²	12 058 m ²	16 639 m²
Superficie des espaces verts (environ) et part de l'emprise du projet	1 843 m ² 9,8 %	7 867 m ² 23,2 %	9 710 m² 18,4 %

Caractéristiques générales du projet_ extrait de l'EI p.290

Procédures relatives au projet

En application de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une procédure de demande d'examen au cas par cas. Le projet a été soumis à étude d'impact par arrêté préfectoral du 26 octobre 2022². Cet avis est rendu au titre de l'autorisation environnementale.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement sur le paysage et le patrimoine, ainsi que la mobilité.

² Décision 2023-13316

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la MRAe intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Les principaux éléments issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont repris ci-après.

Milieu physique

Le sous-sol de l'aire d'étude est essentiellement composé de sables argileux et grossiers et d'argiles du plio-quadernaire, peu perméables mais sans hydromorphie superficielle. Les reconnaissances de sols³ (27 sondages et 18 essais d'infiltrations) ont montré la présence de limons et d'argiles. Les perméabilités sont très faibles à moyennes. Les sols fins dominent et les terrains sont sensibles aux variations hydriques avec phénomène de retrait et de gonflement des argiles.

La topographie peu marquée du site nord facilite son aménagement mais présente une contrainte pour l'évacuation des eaux pluviales. La partie sud présente un relief plus marqué qui facilite la gestion des eaux pluviales.

La commune de Ligugé est située en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible d'eutrophisation. L'aire d'étude du projet se trouve dans le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau dans le Clain de *La Varenne* au nord de la commune de Saint-Benoît.

Selon le dossier, le site du projet n'est pas situé en zone inondable. Il est pas soumis au débordement de nappe et à l'inondation de cave. En matière de risque sismique, la zone d'implantation du projet se trouve en zone de sismicité modérée.

L'étude d'impact précise qu'une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues de la zone résidentielle afin de respecter les objectifs du SDAGE⁴ Loire-Bretagne et du SAGE⁵ Clain. Les emprises du Fief du Pilier figurent au plan de zonage de l'assainissement de la commune de Ligugé en zone « assainissement collectif à créer ».

Les investigations pédologiques ont permis d'identifier des sols non caractéristiques des zones humides, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 sur l'ensemble du site d'étude.

Milieu naturel⁶

Le périmètre du projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 13,4 km. Il s'agit de la zone de protection spéciale (ZPS) *Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois* (FR2410014).

L'étude d'impact indique que le projet n'inclut aucun réservoir de biodiversité mais qu'il s'établit en marge de boisements répertoriés comme réservoir de biodiversité.

Les milieux naturels au droit du projet présentent globalement un enjeu faible (friches herbacées prairiales, haies éclaircies, friches post-culturelles, bosquets) à très faible sur les secteurs les plus anthropisés.

Les espèces végétales présentes sur le site sont des espèces communes et présentent un enjeu faible. Il est noté la présence d'une espèce invasive : le Sénéçon du Cap sur deux stations de quelques pieds⁷.

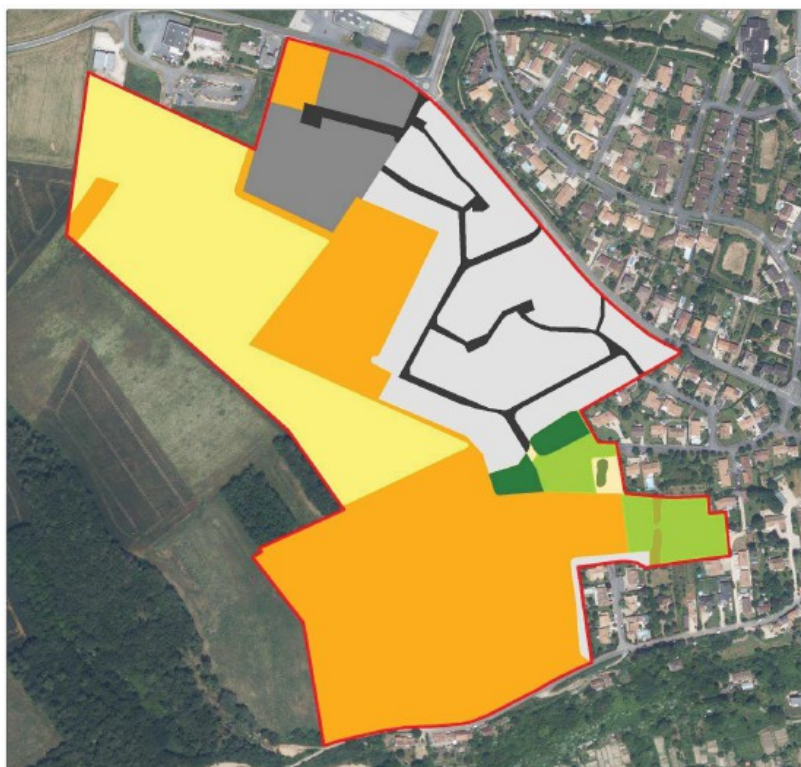
3 Menées en septembre et décembre 2022

4 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

5 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

6 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

7 Voir carte en page 105 de l'EI



 Périmètre OAP

Habitats recensés

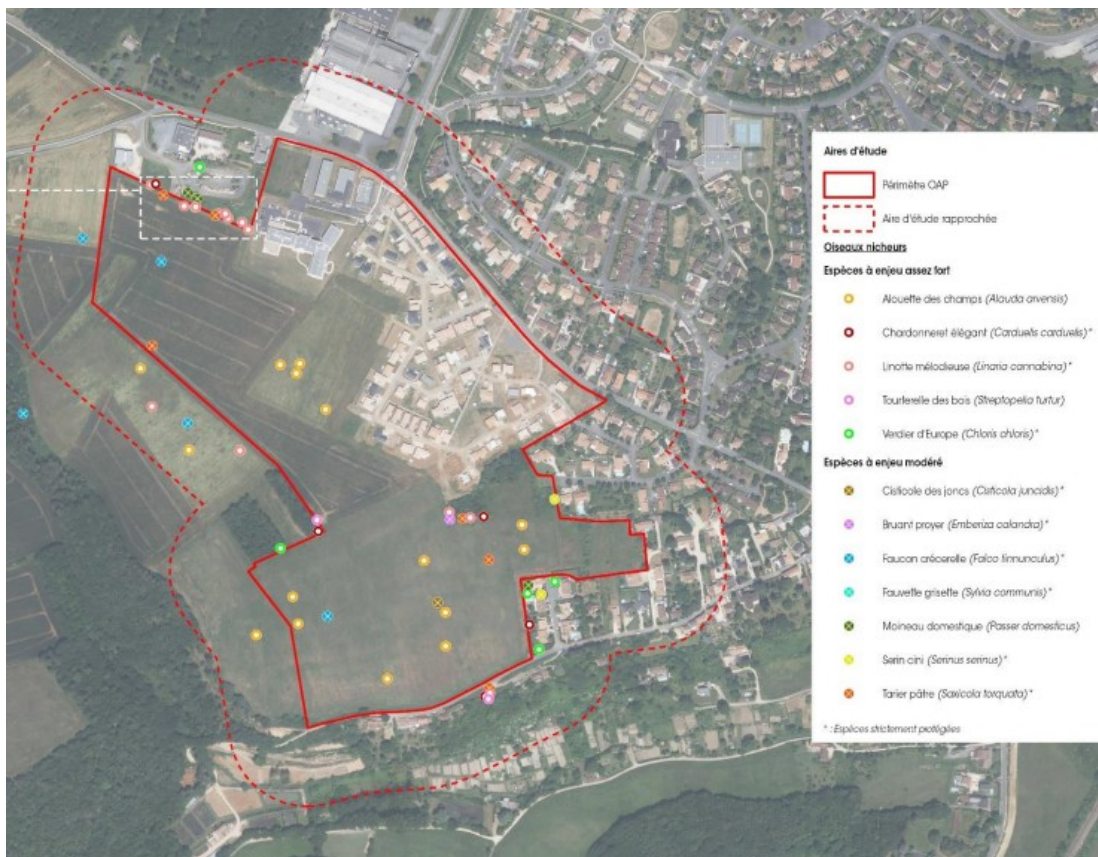
-  Friches herbacées prairiales (EUNIS : E2.22 x I1.53 / CCB : 38.2 x 87.1)
-  Talus colonisé par une végétation rudérale (EUNIS : E5.1 / CCB : 87.2)
-  Zones rudérales (EUNIS : E5.1 / CCB : 87.2)
-  Haies très éclaircies (EUNIS : FA.2 x G5.8 / CCB : 84.2 x -)
-  Bosquets (EUNIS : G5.2 / CCB : 84.3)

-  Cultures intensives (EUNIS : I1.12 / CCB : 82.11)
-  Friches post-culturelles (EUNIS : I1.53 / CCB : 87.1)
-  Bâtiments résidentiels (EUNIS : J1.1 / CCB : 86.1)
-  Bâtiments commerciaux et de services (EUNIS : J1.41 / CCB : 86.3)
-  Voirie (EUNIS : J4.1 / CCB : -)

Cartographie de l'occupation des sols _extrait de l'EI p. 97

Concernant la **faune**, l'étude d'impact relève que les boisements sont susceptibles d'accueillir en période hivernale les amphibiens. Les insectes présents sur le site sont globalement des espèces communes et présentent un enjeu de conservation faibles. Toutefois il est noté que quelques espèces patrimoniales d'oiseaux fréquentent l'aire du projet. L'étude d'impact souligne également la présence d'une espèce protégée au niveau national, la Cordulie à corps fin.

Les zones de fourrés et les bosquets constituent des habitats de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux et de reptiles. Les milieux ouverts sont colonisés par l'Alouette des champs, le Bruant proyer ou la Cisticole des joncs. L'étude d'impact présente en page 130 la liste complète de l'avifaune du site.



Localisation des espèces d'oiseaux – extrait de l'étude d'impact p.133

Pour les mammifères, il est noté que les espèces contactées sont communes et que le site est fréquenté par le Hérisson d'Europe.

L'expertise chiroptérologique a permis d'identifier 13 espèces de chiroptères. Les milieux ouverts constituent un territoire de chasse et les lisières boisées, des corridors de déplacement. Un enjeu fort est identifié au niveau d'une grange rénovée à l'est du projet.

L'étude d'impact présente par catégorie d'espèces (faune, avifaune, insectes, reptiles, chiroptères) des cartes de localisation et des cartes d'enjeux. La MRAe recommande d'établir une carte de synthèse pour l'ensemble de la faune et de l'avifaune afin d'appréhender les enjeux de manière globale.

Milieu humain et paysage

Le site du projet n'est pas concerné par les éléments du patrimoine culturel de la commune (abbaye, château et ancienne filature). Les parties sud et est du lotissement du Fief du Pilier 1 existant ont fait l'objet d'une prescription de fouille archéologique sur une emprise de 20 400 m². Pour le présent projet de nouveaux lotissements Fief du Pilier 2 et 3, la DRAC a confirmé en mars 2023 la nécessité de réaliser un diagnostic archéologique pour le site sud Fief du Pilier 3. Le dossier précise que sur les deux emprises nord et sud étudiées, il n'a pas été observé de vestiges archéologiques.

L'étude d'impact souligne que le projet se situe en continuité de zones urbanisées et bénéficie d'une bonne desserte par la RD 87 au nord, par la rue Montplaisir au sud et par les rues des zones pavillonnaires déjà réalisées. Des itinéraires doux sont déjà en place et les transports en commun proposent un arrêt dans le lotissement existant pour accéder au centre-ville de Poitiers.

Le choix d'implantation du projet est cohérent avec les différents documents d'urbanisme et de planification

(PLU, SCoT, Plan mobilité du Grand Poitiers) qui fixent pour objectif de développer les transports en commun et les modes doux de déplacement.

Concernant les **risques**, la commune de Ligugé se trouve sur un territoire à risque d'inondation important (TRI). Cependant, le projet s'implante en dehors des zones inondables identifiées dans le PPRI⁸. Il est également noté que les constructions devront intégrer le risque lié au gonflement/retrait des argiles qui est qualifié de fort.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

L'étude d'impact présente, en pages 314 et suivantes, une analyse des incidences du projet sur le milieu physique.

Il est indiqué que le projet respectera au mieux la topographie afin de limiter au maximum les terrassements, dont les plus importants concernent la partie sud. L'étude souligne que les travaux seront suivis par un écologue et que les emprises des travaux seront limitées au maximum. La topographie du site sera conservée au maximum. Le décapage des terrains sera tout de suite suivi des travaux d'aménagement pour limiter l'érosion des sols.

Les déblais/remblais seront réduits au maximum avec une réutilisation *in situ* pour l'aménagement des espaces verts.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la limitation de l'emprise du chantier, la mise en place de systèmes de rétention et de kits anti-pollution.

Le projet prévoit également une mesure spécifique visant à limiter le tassement et la destruction du sol avec l'établissement d'un plan de circulation des engins. Les eaux de ruissellement seront traitées par décantation et piégeage des polluants. La surface d'infiltration de chaque ouvrage permettra d'abattre à minima 80 % des matières en suspension. Le rejet s'effectuera dans le Clain, sans dépasser les limites du bon état écologique du cours d'eau.

Milieu naturel

L'étude intègre une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore.

L'étude d'impact indique que les emprises des aménagements ont été définies afin d'éviter les secteurs identifiés comme sensibles. Ainsi les bosquets et une grande partie des friches herbacées sont entièrement préservées.

Les arbres isolés à enjeux ont été intégrés à l'aménagement des espaces verts et paysagers. De plus, le calendrier des travaux est adapté aux périodes les plus sensibles pour la faune.

L'ensemble des mesures est présenté sous forme de tableau détaillé en pages 343 et suivantes.

Le chantier sera suivi par un écologue qui effectuera une visite préalable au démarrage du chantier pour vérifier la matérialisation des zones de mise en défens et le calendrier d'intervention. Des visites régulières suivront pour s'assurer du respect des mesures proposées et mettre en place des mesures correctives si nécessaire. En fin de chantier, un bilan sera réalisé afin d'établir un rapport de réception des travaux qui sera transmis aux services de l'État.

Un suivi sera également réalisé après les travaux avec deux passages à N+1 et N+3. Il visera le contrôle de l'entretien des haies et du bon état des passages aménagés dans les clôtures pour la petite faune ainsi que la réalisation d'inventaires ornithologiques.

Milieu humain

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le milieu humain. Le projet prévoit

8 Plan de prévention du risque inondation

plusieurs mesures en phase travaux, comme la définition d'un plan de circulation, l'information aux riverains, la gestion des déchets, visant à réduire la gêne occasionnée par le chantier.

Les eaux usées du lotissement seront traitées par la station d'épuration de Ligugé bourg qui dispose d'une capacité nominale de 9000 EH⁹. L'étude d'impact indique qu'en 2022 la charge maximale entrante était de 4 080 EH.

L'étude d'impact intègre une analyse des incidences du projet sur le paysage. Le dossier précise qu'un effort sera réalisé afin de conserver un maximum d'arbres au sein de l'aménagement. Ceci aura pour but de conserver et d'intégrer une trame verte au projet. Au total 18 %, soit plus de 1 ha, de la surface du projet seront des espaces verts arborés.

L'augmentation des trafics routiers sur les voies desservant les sites du Fief du Pilier est estimée entre 4 et 10 % de trafics selon les axes. L'impact résiduel est qualifié de faible par le dossier de par l'accroissement de la fréquentation des itinéraires doux et de l'utilisation des transports collectifs.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude précise que l'aménagement du site Fief du Pilier n'a pas fait l'objet d'analyse de variantes considérant que le projet s'implante en continuité d'un tissu urbanisé et vise à répondre à une forte demande de logement sur la commune.

Le dossier évoque un projet plus ancien dénommée "Aménagement des zones Aua, Aub et Auh au sud-ouest du centre bourg de Ligugé".

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la réalisation d'un lotissement sur une emprise totale de 5,9 ha pour l'aménagement de 58 lots sur la commune de Ligugé dans le département de la Vienne.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant principalement sur le milieu naturel, le paysage et la mobilité. Le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs présentant le plus d'enjeux dans la zone d'étude.

Les mesures proposées par le pétitionnaire apparaissent proportionnées aux enjeux identifiés.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

A Bordeaux, le 23 décembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine
le membre délégataire
SIGNE

Cédric Ghesquières

9 Équivalent habitant