



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays-de-la-Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale des Pays-de-la-Loire  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la  
communauté de communes du Pays des Achards (85)**

n° : 2019-4127

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	1/20
------------------	--	------

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 07 octobre 2019 par conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial et en qualité de membres associés, Mireille Amat et Antoine Charlot.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, 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 le présent avis.

Étaient absents : Vincent Degrotte et Thérèse Perrin

Était présente sans voix délibérative : Audrey Joly, chargée de mission auprès de la MRAe.

\* \* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par monsieur le président de la communauté de communes du Pays des Achards pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 8 juillet 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 9 juillet 2019 la délégation territoriale de la Vendée de l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 15 juillet 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire (MRAe).

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	2/20
------------------	--	------

## Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards (18 438 habitants en 2016). La collectivité a arrêté le projet de PLUiH pour ce territoire le 12 juin 2019. Il a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la gestion économe des espaces, la préservation des milieux naturels et du paysage, un développement intégrant la question de l'énergie et du changement climatique et, dans une moindre mesure, la prise en compte des risques pour les populations.

La MRAe souligne la qualité des documents produits et l'effort de pédagogie pour expliquer le projet. Quelques éléments d'état initial méritent toutefois d'être enrichis et les choix opérés pourraient être davantage argumentés. La partie consacrée à l'évaluation environnementale appelle les principaux ajustements de forme et de fond en termes de retranscription des éléments de justification, des solutions de substitutions étudiées, d'analyse d'impact sur certaines composantes et de dispositif de suivi.

En matière de maîtrise de la consommation de l'espace, la MRAe prend acte des efforts consentis par la collectivité par rapport à la précédente décennie. Toutefois, au regard des enjeux liés à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'objectif de 40 % de constructions de logements au sein des enveloppes urbaines fixé par le SCoT doit être respecté et les niveaux de densité de logements à l'hectare paraissent encore trop faibles.

En termes d'organisation de l'espace, le projet de PLUiH introduit deux nouvelles communes en qualité de pôle secondaire par rapport au projet de territoire du SCoT Vendée Cœur Océan approuvé, la MRAe recommande que ce choix soit argumenté. Par ailleurs, la volonté de soutenir le développement des activités touristiques, importantes pour ce territoire rétro-littoral, ne dispense pas la collectivité de produire des éléments de justification pour certains projets d'extension ou de création d'activités.

Le PLUiH identifie 248 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le nombre élevé de ces bâtiments ainsi que leur dispersion appelle à la vigilance au regard des conflits d'usages et contraintes qu'ils peuvent constituer pour le territoire.

Les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels apparaissent diversement appréhendés. La déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire qui s'appuie notamment sur un réseau hydrographique dense, a été réalisée. Cependant, la MRAe attend des compléments et des précisions en ce qui concerne les dispositions relatives à la protection des zones humides. Par rapport au phénomène d'érosion de la trame bocagère que connaît le territoire, le document gagnerait à renforcer les dispositions réglementaires visant à protéger ces milieux qui présentent des enjeux paysagers et biologiques, notamment en les faisant porter sur un linéaire plus conséquent.

Parallèlement au projet de PLUiH, la collectivité s'est engagée de manière volontaire dans l'élaboration d'un plan climat air énergie territorial (PCAET). Le projet de document d'urbanisme intègre à son niveau certaines dispositions concourant à lutter contre la précarité énergétique et à agir en faveur des mobilités alternatives à l'automobile. Toutefois, la MRAe recommande qu'il s'engage plus avant, en intégrant dans ses orientations d'aménagement et de programmation et dispositions réglementaires des mesures plus volontaires en matière de performance énergétique.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	3/20
------------------	--	------

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent, après examen au cas par cas, de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de l'élaboration du PLUiH de la communauté de communes du Pays des Achards en tant que territoire non concerné par la présence de site Natura 2000 (article R. 104-28 du code de l'urbanisme / décision 2018-3425 du 11 octobre 2018 de la MRAe des Pays de la Loire).

# 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUiH et des enjeux environnementaux

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUiH) a été prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 18 janvier 2017 sur le territoire de la communauté de communes du Pays des Achards. Le projet de PLUiH a été arrêté par délibération du 12 juin 2019.

Les Achards, commune siège de la communauté de communes du Pays des Achards se situe entre La Roche-sur-Yon, ville préfecture de la Vendée à 15 km à l'est et le littoral à 15 km à l'ouest. Constitué de neuf communes<sup>2</sup>, le territoire du PLUiH compte 18 438 habitants (population légale INSEE 2016), pour une superficie de 224,2 km<sup>2</sup>.

Le territoire s'inscrit au sein du SCoT Sud-Ouest Vendéen approuvé en février 2019, qui couvre également la communauté de communes de Vendée Grand Littoral composée de 20 communes. Le territoire de SCoT regroupe ainsi 29 communes pour une population totale de 52 000 habitants.

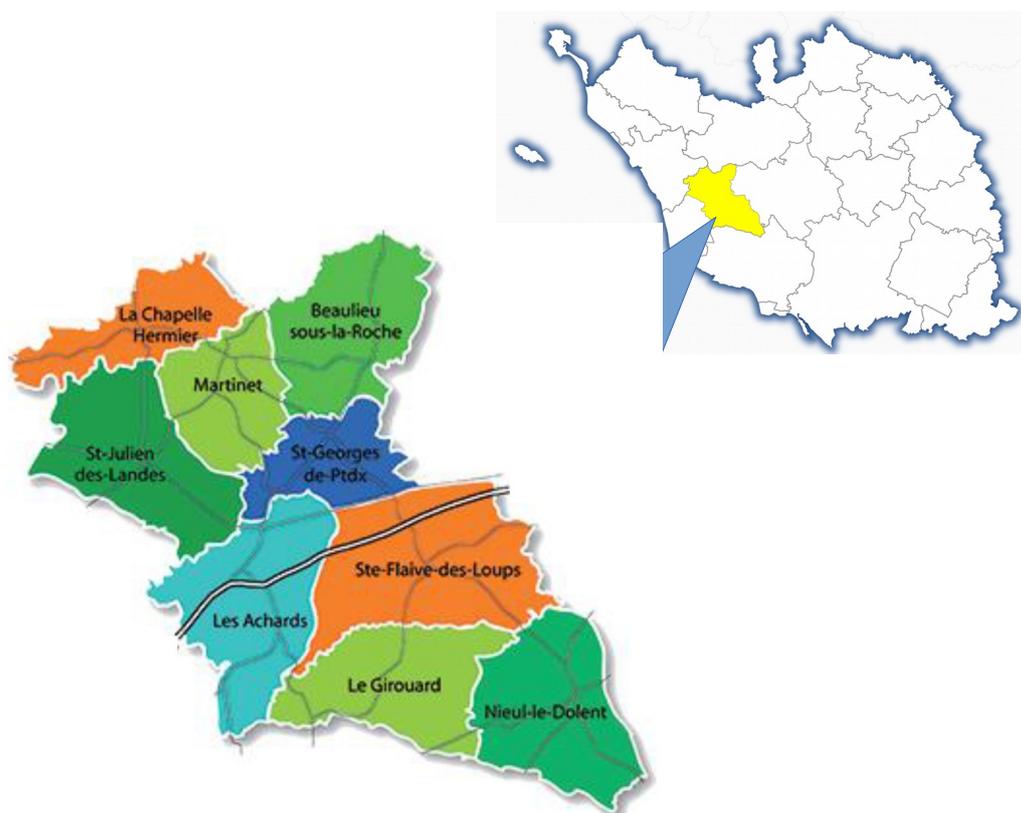
Du fait de cette position, le territoire est sous l'influence des deux pôles urbains de La Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, et dans une moindre mesure, du pôle de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La commune nouvelle des Achards, constitue le pôle principal du territoire (5 000 habitants), où convergent les principaux axes routiers de liaisons. Elle dispose d'une vaste zone d'activité qui s'est développée de part et d'autre de la RD 160, axe routier structurant à 2 x 2 voies qui relie La Roche-sur-Yon aux Sables-d'Olonne. Aujourd'hui le tracé de la 2 x 2 voies sépare les bourgs des deux anciennes communes (La Mothe-Achard et La Chapelle-Achard). La présence d'un carrefour dénivelé avec la RD 21 de part et d'autre de cet axe confère à la zone d'activité des Achards de bonnes conditions d'accessibilité et un positionnement stratégique à l'origine de son dynamisme.

2 Les Achards, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups, Saint Georges-de – Pointindoux et Saint-Julien-des-Landes.

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	4/20
------------------	--	------

C'est également au sein de cette zone d'activité que se situe la gare ferroviaire des Achards desservie par la ligne TER/TGV Les Sables-d'Olonne – La Roche-sur-Yon – Nantes.



La communauté de communes du Pays des Achards est un territoire rural à dominante d'élevage agricole, comptant un peu plus de 200 sièges d'exploitations. Le développement historique de l'habitat s'est effectué en fonction du relief et du réseau hydrographique. En partant du nord vers le sud, le territoire est traversé d'est en ouest par le Jaunay, L'Auzance, Le Girandeu et la Ciboule. Le paysage se caractérise par un bocage plus dense, plus fermé au nord qu'au sud. Le territoire est marqué par un mitage conséquent formé de hameaux plus ou moins denses avec un habitat mixte de qualité variable constitué à la fois d'anciens bâtiments agricoles reconvertis mais aussi de constructions plus récentes, et qui par endroits cohabitent avec des exploitations agricoles toujours en activité.

En l'absence de véritables ensembles forestiers, les principaux éléments de patrimoine naturels du territoire correspondent aux vallées des principaux cours d'eaux et à l'ensemble du réseau hydrographique et de la trame bocagère encore présente. Cette dernière associée à certains éléments de patrimoine bâtis confère une qualité paysagère certaine et un cadre de vie agréable aussi bien pour l'habitat résidentiel que pour le développement d'activités et d'hébergements touristiques.

En dehors de la halte ferroviaire des Achards, il n'existe aucune autre offre de transports collectifs sur le territoire qui, du fait de son organisation spatiale se distingue par une forte dépendance à l'automobile pour les déplacements.

## 1.2 Présentation du projet de PLUiH

Le projet de PLUiH s'organise autour des thématiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements, du paysage et du patrimoine naturel et bâti, de la consommation d'espace, de l'énergie et

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	5/20
------------------	--	------

du développement numérique, déclinées au sein des trois objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen ;
- développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants ;
- préserver le cadre naturel, agricole et le patrimoine du Pays des Achards.

Le PADD vise un objectif de croissance démographique de 6 700 habitants supplémentaires d'ici 2030 correspondant à un taux annuel de +2,1 %. Dans le projet présenté, cet objectif démographique suppose la création de 205 logements maximum par an, dont 30 % en moyenne en densification au sein des enveloppes urbaines, représentant une consommation foncière maximale de 70 hectares en extension pour le logement.

En matière d'activités économiques, le projet de PLUiH prévoit principalement de conforter la zone d'activité des Achards par une réserve de 23 hectares pour son extension, sur un total de 31 hectares de zone d'urbanisation future à vocation économique.

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLUiH identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUiH de la communauté de communes du Pays des Achards identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espace et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments de patrimoine naturel, vernaculaire et paysager ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les effets du changement climatique et l'adaptation à ce changement climatique ;
- et, dans une moindre mesure, la maîtrise des risques, pollutions et nuisances.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

Le dossier du projet de PLUiH est constitué d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP – regroupant des OAP thématiques, et des OAP sectorielles concernant les zones d'urbanisation des 9 communes), d'un règlement (écrit et graphique), du programme d'orientations et d'action (POA) du programme local de l'habitat et comporte diverses annexes.

Le rapport de présentation est constitué de 4 parties distinctes :

- 1.1 diagnostic et état initial de l'environnement ;
- 1.2 justification du projet et évaluation environnementale ;
- 1.3 résumé non technique ;
- 1.4 étude de dérogation loi Barnier.

Sur le plan formel, la partie 1.2 du rapport mentionne deux articles (R123-2 et R123-2-1) aujourd'hui obsolètes du code de l'urbanisme relatifs au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	6/20
------------------	--	------

environnementale.

Si ceux-ci recouvrent toutefois la majorité du champ couvert par les articles R151-1, R151-2 et R151-3 en vigueur, il n'en demeure pas moins quelques points non abordés ou insuffisamment traités au regard des exigences réglementaires actuelles. On citera à titre d'illustration les solutions de substitution raisonnables et les indicateurs qui doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement.

## 2.1 État initial de l'environnement et diagnostic socio-économique du territoire

Cette première partie du rapport apparaît globalement complète, elle aborde les différents thèmes relatifs à la description de l'ensemble de composantes de l'environnement du territoire et permet également de situer celui-ci à différentes échelles de territoire (périmètre du SCoT sud-ouest vendéen et du département de la Vendée).

La description des diversités de paysages, des différentes activités humaines (habitat, agriculture et autres activités économiques), des milieux physiques, du réseau hydrographique et des milieux naturels permet de comprendre comment au fil du temps l'organisation du territoire s'est opérée ainsi que les incidences qui en ont découlé sur les différentes composantes de l'environnement.

Chaque thématique est largement et utilement illustré. Le rapport propose également une synthèse des principaux constats et des enjeux, tant du point de vue du développement que de la préservation de l'environnement. Tout ceci participe à la facilité de compréhension du territoire et des dynamiques à l'œuvre.

En ce qui concerne les zones humides, le rapport page 43 fait encore référence à une étude régionale de pré-localisation des marais et zones humides de 2007 destinée à guider les travaux d'inventaires à mener dans le cadre des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE). Depuis cette date ancienne, les inventaires ont été réalisés sur le territoire de la communauté de communes, concerné par deux SAGE Vie et Jaunay d'une part et Auzance Vertonne d'autre part. Le dossier (rapport comme ses annexes) ne présente donc pas la méthodologie ni les résultats d'inventaires actualisés et réalisés conformément aux recommandations de l'action n°17 « zones humides intégration dans les documents d'urbanisme » de janvier 2017 de la charte pour une gestion économe de l'espace<sup>3</sup>.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial par les données résultant des inventaires des zones humides menés dans le cadre des deux SAGE Vie et Jaunay, et Auzance Vertonne, et de produire en annexe la méthodologie employée (y compris les cartes et les fiches descriptives).***

S'agissant d'un projet de PLUi tenant lieu également de PLH, le diagnostic est particulièrement bien développé en ce qui concerne les aspects relatifs à la démographie et à l'habitat (composition, structuration, tendances).

Le rapport explique bien les diverses relations que le territoire entretient avec les territoires voisins et les influences qu'il connaît, tant du point de vue de son développement que de son environnement.

On notera toutefois que la problématique du radon mériterait d'être rappelée, et ce dans la mesure où le potentiel de ce risque est classé en catégorie 3 (la plus élevée) sur une grande partie du territoire, mis à part Les Achards et Le Girouard classés en catégorie 1. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont élevées. Sur ces dernières formations, la proportion des bâtiments présentant des

3 Charte signée le 27 septembre 2013 entre La Préfecture, Le Conseil départemental, l'association des Maires et Présidents d'intercommunalités et la Chambre d'agriculture de Vendée, dont l'objectif majeur est de concilier les ambitions de développement avec une préservation de l'agriculture, des sites et des paysages au travers d'une utilisation optimale de la ressource non renouvelable constituée par le sol.

concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste des territoires classés en catégorie 1 ou 2. Ce gaz radioactif d'origine naturelle est un cancérogène du poumon et peut constituer un facteur de risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés.

**La MRAe recommande d'insérer dans le dossier un rappel de la problématique relative au radon sur le territoire.**

Le rapport de présentation n'aborde pas la problématique des nuisances sonores. Il devrait *a minima* recenser les secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures routières (RD 160 classée en catégorie 3), ainsi que les activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances de ce type (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes...) à proximité des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit. Ce recensement a pour objectif de prévenir les risques induits par une mixité entre habitat et activités mal maîtrisée et, de proposer dans le PLUiH des dispositions spécifiques (retrait par rapport à la voirie, bâtiment écran, préservation de zones calmes,...).

**La MRAe recommande de présenter un état des lieux des secteurs affectés par les nuisances sonores.**

En matière d'assainissement des eaux usées, le rapport fait état d'un réseau d'assainissement complet et performant avec notamment 14 stations d'épuration. Toutefois, ces informations mériteraient d'être complétées par celles relatives à la sensibilité aux entrées d'eaux parasites des réseaux de collecte de certaines stations d'épuration (Beaulieu-sous-La-Roche, La Chapelle-Hermier et Les Achards), à l'origine de problèmes de surcharges hydrauliques. Par ailleurs, si une grande partie de l'urbanisation du territoire est couverte par l'assainissement collectif (7 200 branchements ou abonnés), on dénombre une part importante d'installations d'assainissement individuel (2 136), ceci notamment du fait du développement d'un habitat dispersé. Au-delà du rappel que ces installations sont soumises au contrôle du service public d'assainissement non collectif (SPANC), il serait éclairant de disposer de la connaissance du nombre et de la proportion d'installations qui présentent d'éventuelles non conformités et peuvent poser des problèmes quant à la qualité des rejets dans l'environnement.

**La MRAe recommande à la collectivité de présenter le bilan des installations d'assainissement autonome sur son territoire.**

On relèvera que l'analyse de la consommation de l'espace est abordée en début de partie 1.2 consacrée à la justification du projet. Cette information qui fait état d'une consommation de 327,4 hectares pour la période 2009-2019 avait davantage sa place en partie 1 du rapport, même si l'on comprend le souhait du rédacteur de présenter ces chiffres au plus près des perspectives pour la prochaine décennie.

En ce qui concerne le sujet de l'énergie et du climat le rapport se limite à une approche encore trop superficielle. Alors même que la démarche d'élaboration du plan climat air énergie territorial (PCAET) a été conduite parallèlement à celle du document d'urbanisme, l'état initial du projet de PLUiH ne reprend pas à son compte certains éléments issus du diagnostic du PCAET concernant le profil énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques ainsi que les potentialités du territoire en matière de développement des énergies renouvelables. De la même façon il était attendu que soit dressé un portrait de la vulnérabilité du territoire face aux perspectives d'évolutions climatiques.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement en faisant le lien avec les éléments complémentaires de diagnostic du territoire issus du projet de PCAET.**

## 2.2 Articulation du projet de PLUiH avec les autres plans et programmes

Dans le cas général, le rapport de présentation d'un PLU doit décrire l'articulation de ce dernier avec différents documents supra-communaux, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, tels que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, le ou les schémas

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	8/20
------------------	---	------

d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE, le schéma régional de cohérence écologique – SRCE, le plan de gestion des risques d'inondation – PGRI, etc.

Lorsque le territoire d'une collectivité élaborant son document d'urbanisme est couvert par un SCoT en vigueur, celui-ci assure une transitivity entre le projet de PLU et les documents de rang supérieur avec lesquels le SCoT a eu lui-même à s'articuler.

Au cas présent, le territoire de la communauté de communes est couvert par un SCoT approuvé postérieurement aux différents documents de planification sectoriels existants sur le territoire. Ainsi cette articulation du projet de PLUiH avec le SCoT Sud-Ouest vendéen est abordée dans la partie 2 du rapport consacrée à la justification du projet. Est proposée une analyse croisée entre les axes et orientations du PADD, les principes de délimitations des différents zonages et les dispositions réglementaires associées, les orientations d'aménagement et de programmation, le programme d'orientations et d'actions du volet PLH et les dispositions du SCoT.

Comme déjà rappelé, le territoire a élaboré son projet de PCAET parallèlement au projet de PLUiH. Le PCAET doit prendre en compte le SCoT et le PLUiH doit prendre en compte le PCAET. Bien que celui-ci ne soit pas encore approuvé, il serait pourtant aisé de proposer une pré-analyse de cette prise en compte et ceci d'autant plus que les deux plans relèvent des prérogatives de la même collectivité.

## **2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

Le choix du parti de développement retenu est établi essentiellement à partir du scénario « Territoire carrefour » retenu au SCoT et décliné à l'échelle de la communauté de communes. Le rapport rappelle toutefois les 3 scénarios<sup>4</sup> étudiés par les élus au niveau du SCoT.

Ainsi les principes de développement proposés au niveau de la communauté de communes ont comme objectifs de poursuivre la dynamique démographique et économique du territoire, de renforcer l'armature identifiée dans le SCoT et de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain.

Cette partie du rapport présente dans un premier temps la justification des choix opérés au niveau du PADD, en indiquant l'articulation des axes du projet de PLUiH avec le SCoT.

Il présente le scénario de développement retenu par la collectivité du point de vue de la croissance démographique et de la production de logements souhaitée qui en découle, correspondant à la poursuite de la tendance d'évolution de la population récemment observée (2,2 %) sur la dernière décennie.

La répartition de logements proposée se décline selon 3 types de communes (pôle central, pôles secondaires, et communes rurales) en fonction de leur niveau d'activités, d'équipements et de services présents, des niveaux de densités moyennes de nombre de logement à l'hectare étant affectés à chacun des trois types.

Afin de justifier le besoin d'espaces à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines, le rapport présente clairement la méthode et le résultat du recensement du gisement des disponibilités foncières effectué. Ainsi 863 logements pourraient théoriquement être réalisés au sein des enveloppes urbaines.

Dans un second temps, le rapport s'attache à développer les justifications de prise en compte des objectifs de protection de l'environnement, sur l'ensemble des thématiques<sup>5</sup>.

4 Scénario 1 polarisé « Pôle vendéen » / scénario 2 équilibré « Territoire carrefour » / scénario 3 diffus « Périurbanisation ».

5 Utilisation économe des espaces naturels, protection des sites, milieux naturels paysages, risques, ressources, qualité de l'air, lutte contre le changement climatique et adaptation, etc.

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achardeux	9/20
------------------	--	------

Enfin, il aborde les dispositions réglementaires adoptées par le projet de PLUiH, tant du point de vue de la délimitation des zones U, AU, A et N au règlement graphique que des règles écrites associées. Pour chaque zone, il explique sa vocation en fonction de l'urbanisation et des activités économiques ou agricoles en place et des besoins nouveaux, à court ou plus long termes, au regard des évolutions souhaitées du fait du nouveau projet de territoire. En fonction des secteurs et typologies de zones, il en justifie les dispositions réglementaires ainsi que celles complémentaires apportées par les OAP thématiques et sectorielles.

On soulignera l'effort de présentation des 27 emplacements réservés définis pour des liaisons douces, ou autres équipements d'intérêt collectif ainsi que des hameaux qui admettent une certaine constructibilité et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

En revanche, le plan de règlement graphique fait figurer 248 bâtiments agricoles qui seraient susceptibles de changer de destination à vocation de logement sans opérer de travail plus fin d'identification, le rapport indiquant que « *Ce repérage s'est abstenu de toute hiérarchisation ou priorisation* » (R.P. 1.2 page 83). De fait, sur la base des constats opérés ces dernières années et en intégrant une augmentation du rythme de ces changements de destination et une marge d'incertitude le dossier estime entre 20 et 40 bâtiments pouvant connaître une telle évolution à échéance de 10 ans (R.P. 1.2 page 33).

Par ailleurs, la présentation ne permet pas d'apprécier comment, tout au long du processus d'élaboration du projet de PLUiH, les choix en termes d'implantations des secteurs d'urbanisation ont pu être opérés, notamment lorsqu'il existait plusieurs sites pouvant assurer cette même vocation. Le dossier gagnerait à exposer les solutions de substitutions qui pouvaient s'offrir et les raisons pour lesquelles, au regard des enjeux environnementaux, elles ont pu être écartées au profit des zones retenues au projet de PLUiH (notamment pour celles figurant aux documents d'urbanisme en vigueur et abandonnées).

***La MRAe recommande de justifier les choix retenus au regard des orientations du SCoT et de retranscrire la façon dont se sont opérés les choix d'implantation des zones à urbaniser vis-à-vis des solutions de substitutions qui pouvaient exister.***

## **2.4 Incidences notables probables du PLUiH, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées, mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUiH**

À la partie « Analyse de l'impact du projet » (R.P. 1.2 pages 221 à 270) , le rapport analyse, pour chacune des différentes composantes de l'environnement, les incidences notables probables du projet de PLUiH. Lorsque le cas se présente il passe en revue les secteurs faisant l'objet d'un projet de développement (habitat, équipement, tourisme, activité économique) susceptible de présenter une incidence notable sur telle ou telle composante de l'environnement. Ce faisant, le projet n'aborde pas l'ensemble des secteurs destinés à l'urbanisation. Par conséquent, il devrait à tout le moins justifier l'absence de susceptibilité d'incidence notable pour les secteurs non retenus dans cette analyse.

Pour chaque thématique, l'analyse est retranscrite de façon didactique et selon le même déroulé. À la suite de l'intitulé de l'incidence identifiée, un commentaire sur la tendance observée et attendue est produit, l'échelle locale ou globale du PLUiH est précisée, et le rapport explique en quelques lignes en quoi les mesures adoptées ont permis d'éviter, de réduire l'impact ou en dernier ressort si une compensation est nécessaire.

Faute d'avoir opéré un choix parmi les 248 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changements de destination, et du fait de l'absence de hiérarchisation ou de priorisation, le rapport devrait présenter une analyse majorante des incidences potentielles de la mobilisation de ce potentiel.

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	10/20
------------------	--	-------

Par ailleurs, la MRAe relève que le dossier ne consacre pas d'analyse particulière aux emplacements réservés alors que leur aménagement peut entrer en conflit avec des enjeux de préservation en matière d'environnement.

**La MRAe recommande d'analyser les incidences qui pourraient être liées au changement de destination de 20 à 40 bâtiments sur le territoire, ainsi que celles liées aux projets d'emplacements réservés.**

### **Sites Natura 2000**

Le territoire de la communauté de communes du pays des Achards n'est pas concerné directement par la présence de sites Natura 2000. Aussi il est proposé une analyse des incidences éventuelles *a minima*, se limitant à la présentation cartographique des 3 sites les plus proches des limites du territoire intercommunal et à une analyse restreinte et évasive.

Il est attendu *a minima*, un rappel des caractéristiques des sites Natura en présence, et une analyse de la sensibilité des habitats et espèces ayant concouru à leur désignation par rapport aux effets indirects potentiels des aménagements permis par le projet de PLUiH, notamment du fait des connexions possibles avec le site Natura 2000<sup>6</sup> le plus proche, situé à 7 km en aval hydraulique via l'Auzance et la Vertonne.

**La MRAe recommande de renforcer l'analyse des incidences du PLUiH devant démontrer l'absence d'incidences notables pour le site Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne ».**

## **2.5 Dispositif de suivi**

Le rapport présente un tableau qui comporte une trentaine d'indicateurs qui couvrent les 3 axes et objectifs associés du PADD. Leur source est précisée. En revanche, les valeurs d'état zéro associées et les objectifs à atteindre ne sont pas produits, seule la périodicité de leur examen à 3 ou 6 ans est indiquée.

Ce faisant, le rapport ne propose pas d'indicateurs particuliers autres que ceux portant sur le suivi des objectifs poursuivis par le plan. Le sens d'une évaluation environnementale est d'identifier notamment des points de vigilance particuliers relatifs à la mise en œuvre du plan sur les diverses composantes de l'environnement. L'article R151-3 6° du code de l'urbanisme stipule que « Les indicateurs doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Dans le cas présent le rapport ne propose pas d'indicateurs répondant à cet objectif de suivi de l'évolution de l'état de l'environnement. Ce sujet est développé ci-après notamment au travers des observations concernant les haies et les zones humides.

Par ailleurs, au-delà de la présentation du tableau des indicateurs, le rapport n'expose pas les modalités qu'entend mettre en œuvre la collectivité pour assurer le suivi.

**La MRAe recommande de compléter le suivi par des indicateurs cohérents avec les enjeux environnementaux identifiés, notamment par l'Autorité environnementale, et de rendre opérationnel le dispositif en fixant, pour les indicateurs de nature quantitative, des valeurs d'état zéro et des valeurs d'objectifs et, pour les indicateurs qui le méritent, des objectifs intermédiaires.**

6 Zone de protection spéciale et zone spéciale de conservation – « Dunes, forêt et marais d'Olonne »

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	11/20
------------------	---	-------

## 2.6 Méthodes

Le rapport est constitué sur la base de références réglementaires obsolètes quant à son contenu du point de vue de l'évaluation environnementale, ce qui explique notamment que les aspects relatifs aux solutions de substitutions n'aient pas été traités.

L'évaluation environnementale se limite à l'exposé des incidences du projet de PLUiH retenu par les élus sans retranscrire toute la démarche du processus qui se veut itératif, ce qui nuit à la compréhension de la manière dont les choix ont finalement été opérés.

La méthode relative à la détermination du gisement foncier mobilisable pour le logement au sein des enveloppes urbaines est de qualité et particulièrement bien retranscrite. Toutefois il est relevé que certains secteurs identifiés dans l'inventaire du gisement foncier mutable n'ont pas été comptabilisés dans le calcul du potentiel mobilisé.

Le SCoT dernièrement approuvé a été élaboré notamment sur une analyse de la consommation de l'espace sur la période 2006-2016 établie à 76 hectares. Le projet de PLUiH a logiquement voulu proposer une analyse à partir des données les plus récentes possibles. Toutefois, on relèvera que la période 2009-2019 retenue, qui constate 137 hectares consommés, n'est pas totalement achevée. Il serait nécessaire que le dossier explique l'origine des écarts ainsi identifiés entre les deux périodes considérées, afin d'être en mesure d'apprécier la cohérence entre le taux d'effort de réduction affiché au SCoT et celui indiqué dans le projet de PLUiH.

Pour évaluer le besoin en logement le rapport formule deux hypothèses (haute et basse) pour l'évolution de la taille des ménages, en revanche pour ce qui concerne l'évolution du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires le scénario ne formule qu'une seule hypothèse. Ces 3 paramètres conduisant à la détermination du point mort<sup>7</sup>, doivent être traités équitablement dans leur approche.

***La MRAe recommande d'analyser de l'écart de consommation foncière entre la période 2006-2016 et la période 2009-2019 et de justifier en conséquence les orientations affichées par le PLUiH en la matière.***

Le territoire est concerné par deux SAGE, l'état initial nécessite de s'appuyer sur les inventaires de zones humides identifiées ceci pour assurer la cohérence interne du document avec les zones humides reprises au règlement graphique du projet de PLUiH.

Par ailleurs, il est indiqué que le travail d'inventaire des haies s'est notamment appuyé « sur le recensement opéré par l'association des chasseurs au Nord du territoire ». Il en résulte par conséquent une interrogation quant à la partie sud du territoire qui n'aurait pas bénéficié du même travail pour conduire ainsi à un recensement homogène à l'échelle de la communauté de communes.

***La MRAe recommande d'élargir le travail d'inventaire des haies sur la partie sud du territoire.***

## 2.7 Résumé non technique

Le résumé non technique apparaît de compréhension accessible pour le public, il reprend de manière synthétique l'ensemble des éléments du rapport et par conséquent souffre des mêmes insuffisances que celles constatées au rapport de présentation.

7 Le point mort est une méthode d'évaluation quantitative du besoin en logements qui prend en compte l'évolution du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de la taille des ménages.

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

Les thématiques identifiées par la MRAe qui nécessitent un éclairage particulier font l'objet de l'examen ci-après.

#### 3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles. Le plan national biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition.

Alors que pour le territoire de la communauté de communes du pays des Achards, le SCoT identifie deux pôles secondaires d'influence que sont Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent, le projet de PLUiH y ajoute deux autres communes identifiées jusqu'à présent au SCoT comme des communes rurales. Le rapport (page 60 pièce 1.2) indique que cette armature a été précisée en ajoutant aux pôles secondaires les communes de Saint-Julien-des-Landes et de Sainte-Flaive-des-Loups notamment du fait que le poids démographique et leur rôle structurant les rapprochent des deux autres pôles secondaires identifiés au SCoT. S'agissant d'une modification par rapport au schéma de l'armature territoriale du SCoT, ces ajouts sont à justifier davantage au regard des critères initiaux retenus par le SCoT concernant la désignation des pôles secondaires. Par ailleurs, il est nécessaire de présenter les changements que cela induit pour ces deux communes, notamment en termes de perspectives de construction de logements, comparativement au scénario initial où elles resteraient considérées comme des communes rurales. Dans la mesure où ces changements conduiraient à réévaluer les impacts environnementaux sur ces deux communes, il conviendra de proposer des mesures de réduction et de compensation sur les impacts individuels.

***La MRAe recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de territoire par rapport au SCoT du fait de l'ajout de deux communes supplémentaires en tant que pôles secondaires d'influence, de procéder à une analyse détaillée des impacts environnementaux induits par cette modification et de présenter les mesures de réduction et de compensation proposées.***

L'effort de réduction de 50 % de consommation d'espace consacré à l'habitat par rapport à la décennie précédente est à souligner. Toutefois, la MRAe remarque que le projet de PLUiH, au travers de son PADD, fixe un taux de 30 %<sup>8</sup> de renouvellement urbain, en retrait par rapport au SCoT qui fixe 40 %. Parallèlement le tableau de synthèse figurant page 271 (pièce 1.2 du rapport) affiche des taux de 40 à 44 %, cohérents avec le potentiel inventorié de 863 logements réalisables dans l'enveloppe urbaine et compatibles avec le SCoT, mais différents de ce qui figure au PADD.

Par ailleurs, le projet de PLUiH indique une surface de 31 ha pour le développement d'activités économiques, de 3,7 ha pour les activités touristiques et de 7,6 ha pour des équipements et services mais ne précise pas l'objectif de modération correspondant par rapport à la période précédente. Avec les 68,8 hectares consacrés à l'habitat, ce seront donc au final 111 hectares qui seront consacrés à l'urbanisation à mettre en regard des 327 hectares consommés au total sur la période 2009-2019 (cf tableau page 36 R.P. 1.2).

***La MRAe recommande de fixer un taux de renouvellement urbain conforme aux orientations du SCoT.***

8 Le rapport entretient une certaine ambiguïté parlant par endroit de 30 % minimum (P67) ou d'une moyenne (P75) de 30 % de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	13/20
------------------	---	-------

Sur la base du scénario retenu au niveau du SCoT, le rapport estime le besoin de logements à 205 par an (cf page 67), correspondant à l'hypothèse de l'évolution de la taille des ménages la plus défavorable (page 51), avec un point mort requérant 222 logements. À titre d'illustration, l'écart de 196 logements entre l'hypothèse haute et l'hypothèse basse (cf page 54) nécessiterait 8 hectares supplémentaires en considérant une densité moyenne de 25 lgts/ha. Par conséquent, au regard du contexte attractif pour les jeunes couples et du dynamisme démographique observé, le choix d'une prise en compte d'un scénario défavorable du point de vue de la structure des foyers n'apparaît pas pleinement en phase avec ces tendances. Il mérite d'être davantage argumenté notamment compte tenu des mesures de compensations des dommages éventuels prévues par ailleurs au POA (cf incidence C2 – page 248 du rapport).

**La MRAe recommande de reconsidérer le choix de l'hypothèse d'évolution de la taille des ménages la plus défavorable qui conduit à majorer de 10 % le nombre de logements à prévoir au PLUiH et de réajuster les prévisions en conséquence d'une option plus cohérente avec les tendances observées.**

Le nombre de bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination en logement est estimé entre 20 et 40 sur la période du PLUiH. Toutefois, la MRAe relève que ces changements de destinations ne viennent pas en déduction du besoin global de logements à construire, ce qui sur la base de 25 logements à l'hectare pourrait permettre de réduire entre 1 et 1,5 ha les surfaces d'extensions urbaines. La prise en compte des surfaces auxquelles ces changements de destination se substitueraient pourrait être considérée comme un évitement du point de vue de l'artificialisation des sols. Toutefois, le choix de faire perdurer un modèle d'habitat diffus au prétexte de préserver du patrimoine bâti interroge et mérite d'être argumenté au regard de la qualité patrimoniale du bâti concerné, des règles de réciprocité que cela induit notamment pour l'agriculture, des déplacements automobiles générés et du fait qu'ils peuvent constituer un frein à l'émergence des projets d'énergies renouvelables comme les éoliennes par la prise en compte du recul de 500 m par rapport à l'habitat.

Par ailleurs, l'objectif de limitation de consommation d'espace mérite d'être renforcé par un effort plus conséquent en termes de densités urbaines. En effet, bien que s'affichant en compatibilité avec le niveau d'exigence du SCoT avec des densités variant de 15 à 27 logts/ha pour les opérations en extension selon les typologies de communes, le projet de PLUiH reste en la matière d'une ambition trop modeste pour prétendre s'inscrire sur une trajectoire cohérente avec l'objectif de zéro artificialisation nette du plan biodiversité.

Par ailleurs le territoire se caractérise par bon nombre de secteurs à vocation d'hébergements et d'activités touristiques notamment de part et d'autre du lac de retenue du Jaunay. Si pour certains il s'agit de reconduire la délimitation telle que prévue dans les documents d'urbanisme en vigueur, pour d'autres il s'agit de création<sup>9</sup> ou d'extensions<sup>10</sup>. D'une manière générale, les projets nouveaux ou les évolutions envisagées pour tous les secteurs identifiés en STECAL en secteur NL nécessitent d'être à la fois revus en termes de besoins et d'espace à y consacrer et analysés notamment du point de vue des effets cumulés sur l'environnement.

**La MRAe recommande de renforcer l'ambition du PLUiH en matière de densité urbaine, conformément à l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans le plan national biodiversité.**

9 création d'un camping rural pour 30 emplacements de camping-car au Moulin Roy Gaudin (zone Nlt) sur la commune du Girouard.

10 secteur Nlt en bordure du ruisseau la Remelière Terre de Brunetière à Nieul-le-Dolent.

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Acharde	14/20
------------------	---	-------

## 3.2 Préservation du patrimoine naturel et paysage

### — Zones humides – Biodiversité

Un report des inventaires de zones humides est assuré au plan graphique. Toutefois, il apparaît nécessaire de disposer en annexe des inventaires réalisés dans le cadre des deux SAGE afin d'assurer la prise en compte de l'intégralité du travail réalisé. Les zones humides ainsi reportées coïncident en grande partie avec les éléments du réseau hydrographique, vallées et ripisylves associées, qui constituent des continuités écologiques à préserver et qui ont été intégrées à la trame verte et bleue du territoire. Cela se traduit le plus souvent par leur inscription au sein d'une zonage N « zone naturelle ». Certaines autres zones humides figurent malgré tout au sein d'espaces agricoles (zone A).

Le règlement écrit du projet de PLUiH concernant les zones humides est incomplet et insuffisamment protecteur dans la mesure où d'une part il ne s'applique qu'aux zones humides supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> sans traiter de la question des atteintes à leurs fonctionnalités qui peuvent aller au-delà de leur simple délimitation et qu'il prévoit un certain nombre d'exceptions insuffisamment justifiées lorsqu'elles ne reposent pas sur des dispositions réglementaires relevant du SAGE. Le SAGE Vie et Jaunay dans son article 5 vise à assurer la protection d'une certaine catégorie de zones humides, tandis que le SAGE Auzance Vertonne n'indique aucune disposition particulière vis-à-vis des zones humides dans son règlement, mais inscrit une recommandation de préservation à la disposition 7 de son plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD). Par conséquent, il est attendu du projet de PLUiH qu'il adopte un niveau de protection adapté des zones humides en privilégiant l'alternative à toute atteinte (évitement).

On relève également que le secteur AUb sur la commune de Sainte-Flaive-des-Loups comporte une surface de zone humide dont il est indiqué à l'OAP n°5 correspondant qu'elle fera l'objet d'une compensation, sans plus de précision quant à la surface finalement impactée en tenant compte de l'ensemble des fonctionnalités assurées aujourd'hui qui peuvent déborder le seul périmètre de la zone AUb. L'évaluation environnementale est très insuffisante sur ce sujet et mérite de développer de manière approfondie comment la séquence éviter-réduire-compenser a été respectée en déterminant précisément les surfaces et fonctionnalités altérées et en tenant compte des autres enjeux environnementaux (approche systémique croisée).

Concernant les deux secteurs de carrières existantes de Saint-Julien-des-Landes et de Beaulieu-sous-la-Roche, le dossier gagnerait à rappeler, dans son analyse des impacts, les dispositions prises dans le cadre des autorisations accordées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) visant à assurer la préservation des zones humides en présence.

Par ailleurs, certains bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en particulier sur cette même commune de Sainte-Flaive-des-Loups (secteurs de La Bodinière et du Beignon), se situent à proximité de zones humides. Ces secteurs n'étant pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, tout changement de destination impliquerait la mise en place de systèmes d'assainissement individuels impliquant potentiellement des impacts directs ou indirects non évalués à ce stade. De la même manière sur la commune du Girouard en limite nord, au niveau du hameau de La Chancelière le document identifie deux bâtiments agricoles en bordure de la vallée du Girandeu en zone N.

De plus, le projet de PLUiH n'intègre aucun élément de suivi consacré à l'évolution des surfaces humides sur son territoire.

***La MRAe recommande de compléter les dispositions réglementaires visant à renforcer la préservation des zones humides conformément aux objectifs portés par les documents qui s'imposent au PLUiH et de prévoir un indicateur de suivi dédié.***

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Acharde	15/20
------------------	---	-------

La trame bocagère constitue à la fois un élément d'identité fort du territoire : elle participe au cadre de vie agréable aussi bien pour les résidents que du point de vue touristique – et assure des fonctionnalités écologiques pour la faune, de régulation hydraulique de conservation des sols. Celle-ci bénéficie d'un niveau de protection qui s'atténue du nord vers le sud du territoire. La proportion de haies bocagères identifiées à préserver au plan de zonage est plus forte sur la moitié nord du territoire. Cela renvoie également à l'interrogation relative à la méthodologie d'inventaire, qui intégrait l'association des chasseurs sur la partie nord du territoire et non sur le sud. Si la partie sud a été visiblement plus affectée par les évolutions liées aux pratiques agricoles à l'origine du délitement de la trame bocagère, cela devrait conduire la collectivité à s'interroger sur le niveau de protection apporté par les dispositions adoptées antérieurement. Ainsi, en ne protégeant que les secteurs bocagers structurants situés le long des milieux fragiles et le long des axes routiers et chemins agricoles, le projet de PLUiH reconduit principalement des dispositions analogues à celles existantes en termes de linéaires de haies concernés par des mesures de préservations. Ceci témoigne d'un faible niveau d'ambition face au risque de disparition progressif du motif bocager. Par ailleurs, seuls les éléments identifiés font l'objet de mesures de compensations dans le cadre de demandes préalable aux arrachages.

Plusieurs secteurs à urbaniser sont concernés par la présence de nombreuses haies bocagères, dont toutes ne font pas l'objet de mesures de préservation (cf à titre d'exemple les secteurs d' OAP BSLR\_4 / LG\_3 / SFDL\_1). Sur la base des dispositions arrêtées concernant la préservation de certaines haies au sein des secteurs à urbaniser, le dossier aurait dû présenter le bilan des linéaires des haies potentiellement détruites du fait de l'aménagement de ces secteurs.

De plus le projet de PLUiH n'intègre aucun élément de suivi consacré à l'évolution des linéaires de haies bocagères.

**La MRAe recommande :**

- **de dresser le bilan des haies appelées à disparaître du fait des secteurs à aménager ;**
- **de proposer des mesures de réduction et de compensation à intégrer le cas échéant au sein des OAP ;**
- **d'élargir les dispositions visant à la protection de la trame bocagère de son territoire ;**
- **de mettre en place un indicateur de suivi dédié.**

La création d'un emplacement réservé BSLR\_1 à Beaulieu-sous-la-Roche pour une création de voirie va conduire à enclaver définitivement un secteur AP (zone agricole sensible) déjà contraint entre deux zones UB. De plus, cet emplacement réservé intercepte à plusieurs reprises des éléments de trame bocagère et traverse un secteur de paysage remarquable sans qu'il ne soit davantage l'objet de justification ni d'analyse des effets de cette réalisation sur les milieux naturels et le paysage. La configuration du tracé des voies envisagées pourrait par ailleurs rendre caduque la vocation agricole du secteur enclavé, augmentant ainsi de manière indirecte la consommation d'espace induite.

**La MRAe recommande de reconsidérer l'emplacement réservé BSLR\_1 à Beaulieu-sous-la-Roche, à défaut d'éléments de justification quant à l'utilité de cette voirie et à la démonstration d'absence d'alternative de moindre impact,**

**— Sites, paysages et patrimoine**

L'absence de hiérarchisation et de priorisation entre les 248 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination interroge quant à la prise en compte de l'intérêt architectural parmi les 6 critères ayant conduit à leur désignation. Il apparaît davantage que ce recensement corresponde à celui opéré précédemment dans les documents communaux en vigueur sans véritable tentative de réinterroger

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achardeux	16/20
------------------	--	-------

leur pertinence. De plus, le règlement écrit (page 51) édicte un certain nombre de règles conditionnant l'autorisation du changement de destination comme celles de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles riveraines, que le bâtiment puisse être raccordé aux réseaux ou disposer de capacités satisfaisantes en matière d'apport d'eau potable, ou encore que l'on puisse créer un espace de stationnement adapté. Ce faisant, la rédaction du règlement adopté tend ainsi à se substituer à une analyse de faisabilité à mener dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUiH pour normalement ne retenir que les bâtiments remplissant ces conditions. Il en résulte par conséquent une marge d'incertitude difficilement quantifiable par rapport aux 248 bâtiments repérés.

Par ailleurs, si les enjeux de préservation du patrimoine vernaculaire sont bien affichés dans le document, paradoxalement, le règlement graphique n'identifie aucun élément de ce « petit patrimoine ».

En complément de ce qui a pu être évoqué précédemment à propos de la trame bocagère, au regard des dispositions prises, un risque d'érosion de la trame bocagère persiste pour l'ensemble du linéaire haies non identifié comme à préserver et dont le dossier gagnerait à préciser le linéaire total qu'il représente en proportion de celui qui bénéficie de mesures.

Au-delà du sujet de la préservation de certaines haies, les OAP des différents secteurs à urbaniser n'indiquent aucune autre mesure particulière visant à l'intégration harmonieuse des projets du point de vue du paysage, notamment lorsque ces zones concernent des extensions urbaines à l'interface avec les espaces agricoles et naturels qui peuvent présenter un enjeu du point de vue du traitement des franges urbaines, des entrées de villes et de la silhouette des quartiers périphériques des communes.

Le projet de PLUiH indique vouloir préserver et mettre en valeur les vues emblématiques du territoire, le plan de zonage identifie des éléments de paysage remarquables. Toutefois la trame hachurée verte et l'aplatissement de couleur verte de la zone se superposent et rendent difficile la bonne prise en compte des éléments à préserver au stade de l'instruction des actes d'urbanisme. Il conviendrait d'adopter une représentation permettant de mieux distinguer les éléments entre-eux.

### — Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

#### *Alimentation en eau potable*

L'évaluation environnementale se limite à rappeler la prise en compte des périmètres de protections des captages concernant le territoire et les principes d'alimentation de toute nouvelle construction à partir d'un dispositif aux caractéristiques suffisantes. Ainsi afin de préserver la ressource par rapport à l'extension du secteur à vocation touristique (camping) en bordure de la retenue d'eau du Jaunay, destinée à la production d'eau potable, le rapport précise qu'il sera nécessairement raccordé à un système d'assainissement collectif. Par conséquent, la collectivité est invitée par la MRAe à vérifier que la station d'épuration concernée par ce raccordement est en capacité de traiter les effluents correspondants.

Par ailleurs, par rapport aux différentes zones destinées à l'urbanisation, le dossier devrait apporter les éléments chiffrés des syndicats en charge de l'approvisionnement en eau potable visant à attester leur capacité à satisfaire les nouveaux besoins induits liés à l'accroissement de la population. De plus, le dossier s'affranchit également de l'évaluation des besoins pour les activités, alors même que celles-ci peuvent être à l'origine de demandes conséquentes suivant leur nature. Quand bien même il peut être difficile d'appréhender dès à présent les besoins en fonction du nombre et de la nature de ces nouvelles implantations, le dossier gagnerait à proposer un exercice prospectif d'évaluation du besoin en eau potable notamment compte tenu du nombre important de sites d'hébergements et d'activités touristiques que compte le territoire et qui prévoient pour certaines des extensions.

***La MRAe recommande de préciser le besoin en eau potable afférent au développement envisagé de l'habitat, des équipements et des activités et d'apporter les éléments visant à confirmer les capacités des***

Pays-de-la-Loire	Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019 Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achardeux	17/20
------------------	---	-------

### ***syndicats d'eau à satisfaire ces besoins.***

#### *Assainissement eaux pluviales – eaux usées*

Le règlement n'aborde pas les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie de la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation, pour des usages domestiques. Le Projet de PLUiH, tout en favorisant ces pratiques, gagnerait à informer les futurs aménageurs et acquéreurs des conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée, ainsi que des conditions d'entretien et de surveillance des équipements et notamment, conformément à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17/10/2018) relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

En matière d'assainissement des eaux usées, le dossier présente en annexe les éléments relatifs à la révision du zonage d'assainissement menée à l'échelle de l'EPCI parallèlement à l'élaboration de son projet de PLUiH. Sur la base des éléments portés à sa connaissance, la MRAe – par décision n°2019-4009 rendue en date du 11 juillet 2019 – a dispensé d'évaluation environnementale cette procédure de révision. En considérant notamment :

- les capacités des ouvrages d'assainissement, à même de satisfaire au traitement des effluents à traiter,
- les travaux de construction d'un réseau de collecte et d'une station d'épuration, afin de desservir en assainissement collectif le village du Plessis-aux-Moines sur la commune de Beaulieu-sous-la-Roche,
- la poursuite des études de diagnostic engagées par la collectivité sur son réseau. Ce programme pluri-annuel d'études et de travaux 2018-2025 a pour objet d'actualiser le schéma directeur d'assainissement en vue de définir un nouveau programme de travaux et ainsi poursuivre la résorption des dysfonctionnements constatés, d'optimiser le fonctionnement des systèmes d'assainissement et, par suite, de mieux protéger les milieux naturels récepteurs.

### **3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances**

#### **— Risques**

##### *Risques naturels d'inondation*

Le territoire n'est pas identifié au PGRI comme soumis à un risque important d'inondation. Il n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels lié aux inondations. Toutefois, l'atlas des zones inondables identifie certaines parties du Jaunay et de La Ciboule comme soumises à des débordements.

Le projet de PLUiH prend en compte cet enjeu, il instaure le long de ces cours d'eau ainsi que le long de l'Auzance des zones de construction limitée liées aux risques et ressources. Les dispositions réglementaires apparaissent adaptées au niveau d'enjeu. La MRAe relève toutefois un point de vigilance particulier pour le camping communal du Girouard (secteur Nlt) à proximité de La Ciboule.

#### **— Risques technologiques**

Un secteur AU, est programmé sur un ancien site industriel potentiellement pollué (Nieul-le-Dolent – Centre Bourg). De manière générale, les risques sanitaires et environnementaux liés à la pollution des sites et des sols doivent être pris en compte le plus en amont possible, afin de limiter les incidences négatives potentielles vis-à-vis des résidents, du voisinage et usagers des futurs secteurs urbanisés. La MRAe rappelle

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Acharde	18/20
------------------	--	-------

qu'il conviendra de réaliser un diagnostic du site, avant et après les opérations de dépollution envisagées, afin de s'assurer de l'absence/disparition de risques induits par ces sources de pollution, voire de réaliser une démarche d'évaluation des risques sanitaires adaptée aux usages envisagés.

#### — Nuisances

Sur la commune du Girouard, le règlement graphique fait figurer une zone de constructibilité limitée liée aux risques et aux ressources qui correspond au périmètre de 100 m autour de la station d'épuration située à l'est du bourg. Ce périmètre se superpose avec une zone UB. Il en résulte logiquement une interrogation quant à la pertinence de maintenir un espace à vocation d'habitation si proche de la station d'épuration et ainsi soumise aux éventuelles nuisances olfactives.

***La MRAe recommande de reconsidérer le choix de maintenir en zone UB, le secteur inclus dans le périmètre de 100 m autour de la station d'épuration du Girouard.***

Concernant le risque lié à l'exposition au radon, le PLUiH gagnerait à rappeler les préconisations et obligations réglementaires qui découlent pour les propriétaires en termes de construction et d'usage des locaux (notamment les établissements recevant du public)<sup>11</sup> résultant de la présence de ce gaz radioactif d'origine naturelle qui est un cancérigène du poumon et qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés. Il n'y a pas d'obligation de mesures dans l'habitat privé. Pour réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les ERP, le PLUiH pourrait insister sur les modalités constructives afin d'une part de limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (voire en traitant le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol) et d'autre part, de réduire significativement la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que les ERP, en améliorant le renouvellement de l'air intérieur.

### 3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Il convient d'insister sur le fait que parallèlement à l'élaboration de son projet de PLUiH la collectivité s'est engagée de manière volontaire dans l'élaboration d'un PCAET (collectivité inférieure à 20 000 habitants non obligée).

En orientant son développement de l'habitat autour des bourgs, en privilégiant le développement autour des principaux pôles d'activités et d'équipements et en amorçant une densification un peu plus ambitieuse de l'urbanisation, le projet de PLUiH va contribuer à la limitation de l'augmentation des consommations énergétiques et des gaz à effet de serres à l'origine du changement climatique.

Le POA du volet habitat de ce PLUiH – établi tout comme le PCAET pour une durée de 6 ans – participe aux objectifs poursuivis par le plan d'action du PCAET en matière de lutte contre la précarité énergétique (cf orientation 5 – développer un parc de logements plus vertueux) et de formes urbaines moins énergivores (cf orientation 4 – Favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité).

Toutefois, on notera qu'au-delà de l'instauration de liaisons douces comme alternatives au mode de déplacement automobile pour les déplacements de proximité, les OAP des secteurs à urbaniser comme les OAP thématiques n'intègrent à ce stade aucune orientation visant à concevoir des projets d'aménagement qui intégreraient des préconisations du bioclimatisme, de la même façon que le PLU peut introduire des exigences en termes de performance énergétique. De même qu'en matière de développement des énergies renouvelables le document se limite à l'affichage d'intention mais sans à ce stade proposer des dispositions

11 L'article R.1333-33 du code de la santé publique oblige les propriétaires ou exploitants d'ERP des communes à potentiel radon 3 à effectuer des mesures d'ici juillet 2020. C'est une évolution réglementaire de juin 2018.

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	19/20
------------------	--	-------

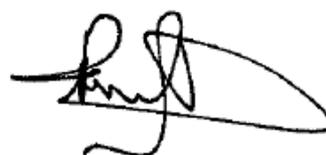
incitatives notamment pour intégrer des mesures en termes de productions photovoltaïques sur l'habitat et les activités alors même que le territoire dispose de conditions d'expositions particulièrement favorables. De la même manière le PLUiH ne met pas particulièrement en avant de dispositions contribuant à l'adaptation du territoire et à la réduction de la vulnérabilité face aux évolutions climatiques. Ainsi le lien avec le futur PCAET reste à confirmer.

Par conséquent, le projet de PLUiH gagnerait à introduire dès à présent des dispositions plus affirmées dans ce domaine vis-à-vis des futurs porteurs de projets. Par ailleurs, afin de réduire encore davantage l'impact du projet du point de vue des dépenses énergétiques, des émissions de gaz à effets de serre (GES) et d'artificialisation des espaces de cultures, des haies et boisements jouant un rôle dans la séquestration du carbone le projet de PLUiH gagnerait à être plus volontaire notamment en termes de densité du bâti et de production d'énergie renouvelable.

En matière de transport, le territoire bénéficie d'une gare SNCF située sur un axe qui connaît un bon niveau de cadencement entre Les Sables-d'Olonne et La Roche-sur-Yon qui sont les deux pôles d'attractivités principaux en termes d'emplois. Aussi le positionnement de cette gare des Achards par sa localisation au sein de la principale zone d'activité du territoire et par sa position centrale au sein du territoire revêt un caractère stratégique tout particulier pour les mobilités comme le relève le rapport. Le projet de PLUiH prévoit une OAP spécifique consacrée aux enjeux de mobilités où la volonté d'améliorer l'accessibilité de la gare et d'optimiser le stationnement sont traités. De manière complémentaire cette OAP rappelle également les dispositions visant à développer le maillage de sentiers cyclistes et pédestres pour la pratique du quotidien et des loisirs.

***La MRAe recommande d'intégrer au PLUiH des exigences sur la performance énergétique du bâti, la production d'énergies renouvelables et l'adaptation du territoire aux changements climatiques en lien avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration.***

Nantes, le 07 octobre 2019  
Le président de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Daniel FAUVRE

Pays-de-la-Loire	<b>Avis délibéré n° 2019APDL33/ 2019-4127 du 07 octobre 2019</b> Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes du Pays des Achards	20/20
------------------	--	-------