



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale des Pays de la Loire  
sur le projet de révision du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Coëx (85)**

n° : 2021-5592

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

*Ont délibéré collégalement par voie électronique : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, et, en qualité de membres associés, Mireille Amat, Vincent Degrotte.*

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par monsieur le maire de Coëx pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 août 2021.*

*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 18 août 2021 l'agence régionale de santé de Vendée, qui a transmis une contribution en date du 13 septembre 2021.*

*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.**

## Synthèse de l'Avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coëx (3 176 habitants en 2017). La collectivité a arrêté le projet de PLU pour ce territoire le 19 juillet 2021. Il a été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAe concernent la consommation d'espaces naturels et agricoles et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé, la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager ainsi que la prise en compte des effets du changement climatique et de l'adaptation à ce changement climatique.

La MRAe relève la qualité perfectible des documents produits du point de vue de l'analyse de l'état initial des secteurs de projet et de la détermination de la trame verte et bleue au niveau communal.

L'argumentation en matière de développement d'habitat et d'activités nécessite d'être renforcée par comparaison aux éléments produits dans le cadre du SCoT du Pays de Saint Gilles-Croix-de-Vie pour le premier et des réflexions menées à l'échelle de la communauté de communes dont relève la compétence pour le second. En l'état, des biais méthodologiques conduisent à surestimer les besoins du point de vue de la consommation d'espace nécessaire au développement communal.

L'analyse de l'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur approuvés postérieurement au SCoT doit être produite.

L'évaluation des incidences par rapport au réseau Natura 2000 nécessite d'être complétée du point de vue des effets indirects et dont il est rappelé qu'elle doit clairement être conclusive.

Dans certains cas, le défaut d'investigations plus poussées pour mieux cerner les enjeux environnementaux, notamment dans les secteurs de projet, est préjudiciable à l'analyse des incidences produite par la suite. Le dossier renvoie à la phase opérationnelle des questions à trancher en amont, notamment en ce qui concerne les zones humides, ce qui n'apparaît pas pleinement satisfaisant dans la mesure où cela peut in fine conduire à une remise en cause trop tardive de la faisabilité des secteurs de développement prévus au PLU.

La prise en compte de la biodiversité, notamment du point de vue de la préservation de la trame bocagère et des zones humides, nécessite d'être renforcée.

Le modèle de développement proposé au PLU ne prend pas suffisamment la mesure des évolutions nécessaires pour répondre aux enjeux liés au changement climatique et vis-à-vis desquels la collectivité dispose d'outils en matière d'urbanisme. Aussi les choix opérés, les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation gagneraient à être renforcés pour ces aspects.

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

## 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 la révision du PLU de Coëx suite à la décision de la MRAe des Pays de la Loire rendue le 14 décembre 2020<sup>1</sup>.

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU de Coëx de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Au dernier recensement (INSEE 2017) la commune de Coëx comptait 3 176 habitants. Cette commune du rétro-littoral vendéen de 4 000 hectares appartient à la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie qui regroupe 14 communes pour une population résidente à l'année de 46 000 habitants.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint Gilles a été approuvé le 30 juin 2016 et la dernière modification est intervenue le 9 février 2017.

Un programme local de l'habitat (PLH) a été élaboré à l'échelle intercommunale pour une période de 6 ans (2015-2020). Après avis du Préfet, le PLH a été prorogé pour une durée de 2 ans par délibération du conseil communautaire en date du 24 juin 2021 en considérant notamment que le prochain PLH qui lui succédera aurait vocation à être élaboré conjointement avec le futur plan local d'urbanisme intercommunal.

Le PLU de Coëx en vigueur a été approuvé en 2007 et sa dernière modification date du 15 septembre 2014.

Ce territoire rural présente un paysage bocager encore relativement préservé où les ondulations du plateau sont entaillées par diverses vallées correspondant aux principaux éléments du réseau hydrographique notamment les ruisseaux affluents de La Vie qui passent au nord de la commune. À noter à l'est du bourg, la Vallée du Gué Gorand aménagée par le passé pour constituer une

---

1 Le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 soumet désormais à évaluation environnementale de façon systématique les élaborations et révisions générales de tous les PLU, et est venu compléter et préciser le champ des procédures devant faire l'objet d'un examen au cas par cas en réponse à la décision du Conseil d'État n° 400420 du 19 juillet 2017 qui avait annulé certaines dispositions du code de l'urbanisme.



## 1.2 Présentation du projet de PLU de Coëx

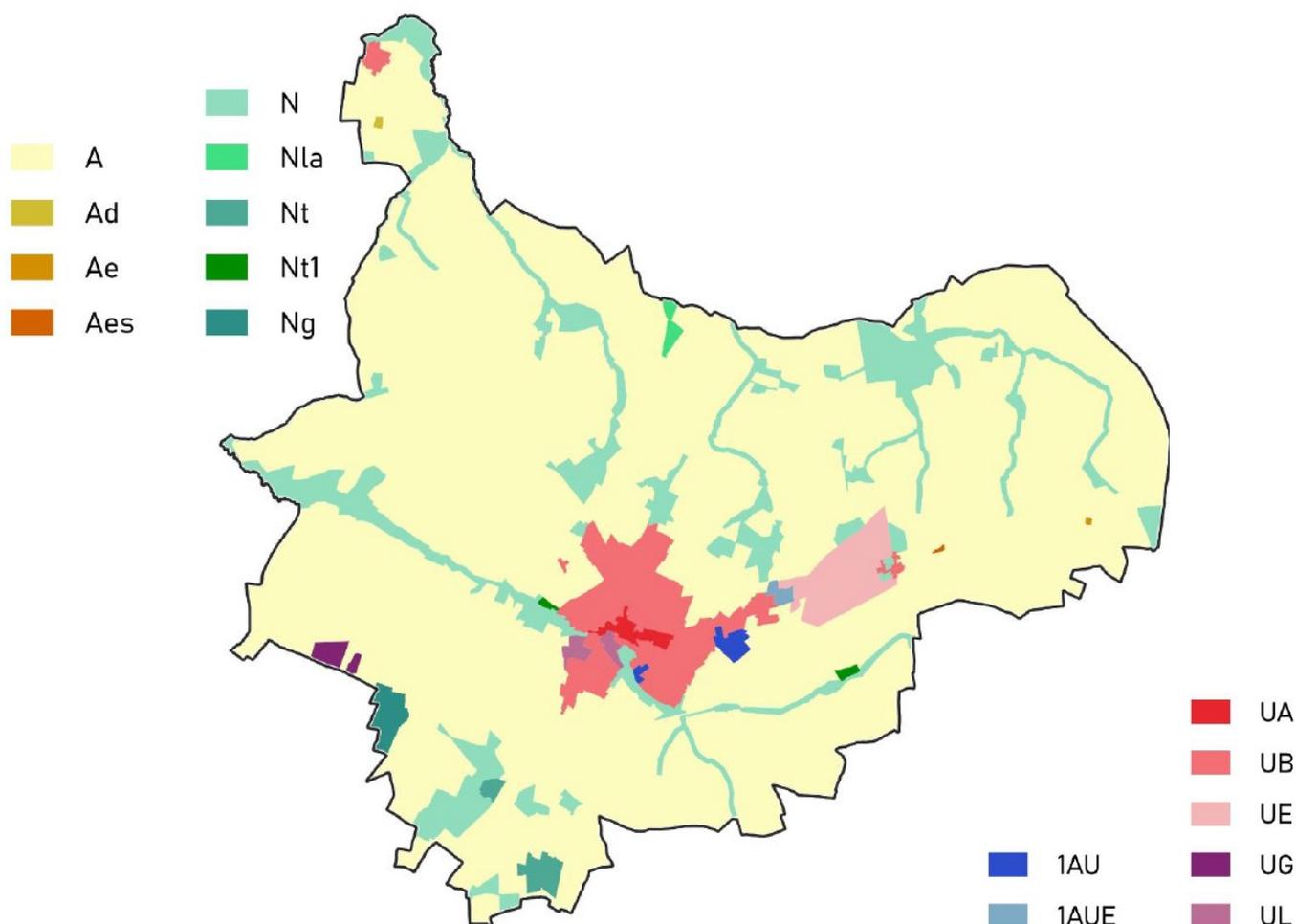
Le projet de PLU révisé est basé sur une perspective d'évolution démographique de 1,5 % par an pour atteindre 3 700 habitants en 2030 nécessitant la construction de 360 logements sur 10 ans.

Ainsi 9,3 hectares seraient dédiés à l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine du bourg selon une densité minimale de 20 logements à l'hectare, quand 5,9 hectares répartis en 8 secteurs permettront la construction d'opérations d'habitats de tailles variables au sein du bourg.

Parallèlement, le projet prévoit une extension de 4 hectares de la zone d'activité de l'Odyssée quand le PADD indique 6 hectares et que, par ailleurs, 4 hectares viennent récemment d'être viabilisés<sup>3</sup>.

Parallèlement, le projet intègre neuf secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) correspondant à des secteurs d'habitats, d'équipements ou d'activités à l'écart de la zone urbaine du bourg au sein ou à proximité immédiate de laquelle se concentrera la majeure partie du développement urbain.

Sur les 4 000 ha du territoire communal ce seront au final 3 225 ha qui seront couverts par un zonage agricole (A, Ad, Ae et Aes) et 425 ha par un zonage naturel (N, Nla, Nt, Nt1 et Ng), le reste du territoire étant dédié aux zones urbanisées pour l'habitat, les équipements et les activités commerciales ou industrielles (UA, UB, UE, UG et UL) et aux zones prévues pour le développement de la commune (1AU et 1AUE).



*Projet de zonage du PLU de Coëx – source rapport de présentation*

3 Le rapport de présentation fait état d'une viabilisation en cours alors que le PADD débattu préalablement à l'arrêt du projet de PLU et à la finalisation du rapport indique une viabilisation achevée.

## **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU 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 projet de PLU de Coëx identifiés comme principaux par la MRAe sont ceux notamment qui avaient motivé la soumission à évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas à savoir :

- la modération de la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments de patrimoine naturel et paysager ;
- la prise en compte des effets du changement climatique et l'adaptation à ce changement climatique.

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

Le dossier du projet de PLU 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 sectorielles concernant les zones d'urbanisation), d'un règlement (écrit et graphique) et comporte diverses annexes.

Sur le plan formel, le rapport de présentation intègre l'ensemble des exigences des textes réglementaires qui s'appliquent et aborde l'ensemble des éléments prévus à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme. Les parties du rapport appelant des remarques sur la qualité des informations présentées sont abordées ci-après.

### **2.1 Diagnostic socio-économique du territoire**

Le diagnostic territorial aborde l'ensemble des aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, aux activités économiques, aux équipements et aux déplacements. Il permet d'appréhender à la fois leur répartition, leur structure et les différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire. La MRAe relève toutefois que les données relatives à la population et aux logements font référence à des recensements de 2015, ce qui ne permet pas d'appréhender les évolutions plus récentes, ni de faire un lien avec les consommations d'espaces calculées sur la période 2011-2021. Ainsi il n'est pas possible d'appréhender à quel nombre de logements correspondent les 26,7 hectares consommés sur les 10 dernières années.

Dans la mesure où un programme local de l'habitat (PLH) a été élaboré pour la période 2015-2020 par la communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, les éléments de bilan de sa mise en œuvre pour la commune de Coëx auraient pu être utilement mobilisés.

Le diagnostic territorial ne dresse pas un bilan chiffré des zones d'activités existantes relevant de la compétence de la communauté de communes parmi lesquelles figure celle de Coëx, en particulier des surfaces encore disponibles au regard des dynamiques de consommation d'espace observées sur la décennie antérieure ainsi que des surfaces à vocation économiques inscrites aux documents d'urbanisme des autres communes de l'EPCI.

En matière de déplacements, le rapport indique que 60 % des actifs travaillent sur une autre commune et que 85 % des déplacements s'opèrent en voiture. S'agissant d'un document d'urbanisme établi à l'échelle communale il aurait été opportun de disposer d'une indication des distances moyennes des trajets effectués pour les 40 % des actifs se déplaçant sur la commune afin d'apprécier par la suite l'adéquation des dispositions du PLU visant à permettre des aménagements, notamment du point de vue des alternatives au déplacement automobile.

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

La commune étant couverte par un SCoT établi à l'échelle du territoire intercommunal, le dossier rappelle que son approbation étant intervenue postérieurement à celle du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Vie et Jaunay, du SRCAE, du SRCE et du PGRI, la prise en compte ou la compatibilité du PLU avec ceux-ci s'opère au travers de l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT en tant que document intégrateur des diverses politiques publiques.

Toutefois, la MRAe signale que le schéma régional des carrières des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région en date du 6 janvier 2021, par conséquent le dossier ne doit plus faire état du schéma départemental de Vendée et proposer une analyse de l'articulation du projet de PLU par rapport à ce nouveau schéma.

De la même manière, la MRAe indique que le plan régional de prévention et de gestion des déchets des Pays de la Loire et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le Conseil Régional à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document a vocation à être intégré au futur schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire, dont l'élaboration a débuté en 2016 et a été soumise à la consultation des habitants au travers d'une enquête publique qui s'est achevée le 22 octobre 2021. Il aurait été pertinent que les objectifs et les règles générales qui ne pouvaient être ignorés lors de la finalisation du projet de PLU puissent être anticipés, tant les documents visés au rapport et auxquels le SRADDET se substituera se révèlent quelque peu anciens.

Dans la mesure où le rapport indique que le PCAET est en cours d'élaboration<sup>4</sup>, il aurait été utile de disposer d'un premier niveau d'information quant à son degré d'avancement pour, le cas échéant, être en mesure de disposer d'une première appréciation de l'articulation du projet de PLU avec la stratégie territoriale et le futur plan d'actions du PCAET auquel la collectivité est associée.

***La MRAe recommande de compléter la partie consacrée à l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes en tenant compte du schéma régional des carrières et du plan régional de prévention et de gestion des déchets des Pays de la Loire, tous deux approuvés, ainsi que du projet de SRADDET.***

---

4 L'élaboration des PCAET pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants existants au 1-01-2017 a été rendue obligatoire par le décret 2016-849 du 28 juin 2016. Leur élaboration devait être achevée au 31-12-2018.

## 2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées

La présentation de l'état initial richement illustrée et commentée propose une lecture représentative du territoire pour ce qui concerne ses composantes physiques, naturelles, agricoles, paysagères, ses ressources et sa vulnérabilité climatique. Pour cette dernière composante le rapport s'appuie exclusivement sur des éléments de diagnostic produits à la seule échelle pertinente de l'intercommunalité du projet de PCAET en cours d'élaboration.

Pour ce qui concerne la trame verte et bleue, le rapport de présentation se limite à une reprise des éléments produits dans le cadre du SCoT à une échelle supra communale en se focalisant sur le territoire de Coëx mais sans en proposer une détermination et délimitation à une échelle adaptée au territoire communal, ce qui permettrait d'assurer la prise en compte des éléments d'intérêt plus local des enjeux au travers des dispositions finalement adoptées en faveur de ces espaces de la trame verte et bleue.

***La MRAe recommande de présenter, au sein de la partie consacrée à l'état initial, une cartographie de la déclinaison des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à une échelle adaptée au territoire de la commune de Coëx.***

S'agissant de la ressource en eau, le dossier rappelle par quel moyen l'alimentation en eau potable de la commune de Coëx est assurée. Au-delà des informations produites, concernant les volumes en jeu à l'échelle de Vendée eau, il aurait été plus éclairant de connaître la consommation annuelle de la commune de Coëx, la part de la production du SIAP de la Vallée du Jaunay<sup>5</sup> dont elle fait partie et de la mettre en perspective avec les consommations par habitant à l'échelle de la communauté de communes et du département.

Sur un autre aspect, alors même que l'état initial rappelle que la vallée du Gué Gorand a été exploitée pour réaliser une retenue d'eau ayant pour objectif d'alimenter le golf des Fontenelles et d'irriguer des terres agricoles, le dossier n'apporte aucun élément d'éclairage relatif à cet usage de la ressource en eau.

S'agissant de l'assainissement, la MRAe relève que le rapport ne fait pas état de la présence sur son territoire de la station d'épuration du camping La Florine dans le secteur de La Grouinière, dont la mise en service est intervenue en 2019. Le portail ministériel d'information sur l'assainissement communal indique à propos de cette station une capacité nominale de 225 équivalents habitants (EH), une non-conformité du point de vue de ses équipements et l'absence d'information en ce qui concerne sa conformité du point de vue des performances attendues.

Concernant les deux autres stations d'épuration évoquées au dossier, la station située sur la commune de Saint Maixent-sur-Vie desservant le village de Dolbeau, en limite nord du territoire et à cheval sur Coëx et sur cette commune voisine, dispose d'une capacité nominale de 292 EH et présente un état de conformité en équipements et en performances. En revanche s'agissant de la station d'épuration principale d'une capacité de 4 350 EH qui dessert le bourg de Coëx, le bilan de suivi de l'année 2019 a mis en évidence une non-conformité en termes de performances en raison d'une surcharge hydraulique en partie due au fait qu'une partie du réseau est unitaire<sup>6</sup> ce qui conduit à la venue d'eaux claires dans celui-ci. Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées, élaboré par la collectivité et joint en annexe au dossier, dont le but est de proposer un

5 Le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la Vallée du Jaunay assure la production pour 25 communes parmi lesquelles figure la commune de Coëx.

6 Réseau unitaire : qui collecte à la fois les eaux usées et les eaux pluviales des secteurs urbanisés desservis.

programme de travaux afin de mettre aux normes le réseau et ses équipements, indique pour la situation de nappe haute par temps sec que « la charge d'eaux claires parasites permanentes mesurée correspond à 37 % de la capacité hydraulique nominale de la station d'épuration. Ceci correspond à 1 627 EH de capacité hydraulique non disponible pour l'accueil de la population raccordée ».

Il en résulte un point de vigilance dans la suite du dossier lorsqu'il s'agira de confronter la capacité effective de l'équipement au projet de développement communal.

La MRAe relève que dans la présentation de l'analyse du scénario au fil de l'eau, l'évaluation environnementale n'identifie pas la gestion des eaux usées parmi les points de vigilance identifiés pour la poursuite du projet de développement communal.

La MRAe relève par ailleurs que l'analyse des enjeux environnementaux est principalement abordée pour les zones d'urbanisation futures couvertes par des OAP sans pour autant qu'elles aient fait l'objet de prospections naturalistes particulières. La MRAe relève que l'analyse de l'état initial ne s'est pas intéressée aux enjeux environnementaux potentiels des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), ni à ceux des emplacements réservés dès lors qu'ils concernent des espaces non artificialisés. Il en résulte par conséquent de possibles incertitudes quant à l'appréciation de leur niveau d'enjeu du point de vue des sujets environnementaux. Par ailleurs, si la prise en compte de l'inventaire des zones humides du SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay est nécessaire celle-ci n'est pas suffisante et nécessite des investigations complémentaires de terrain au droit des secteurs d'aménagement.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur l'ensemble des secteurs de projet à partir d'investigations de terrain afin de cerner au mieux les enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels et des zones humides.***

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

Au regard des objectifs de protection de l'environnement, la partie du rapport consacrée à la justification des choix revient en premier lieu sur les engagements affichés par la collectivité au PADD notamment en termes de modération de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels agricoles qui composent les paysages du territoire. De ce point de vue, le choix de développement retenu est déduit essentiellement à partir du rythme de construction et de la densité de logement définis à l'échelle du SCoT pour chaque commune de l'EPCI. Il en est de même pour les espaces à vocation économique pour lesquels le rapport rappelle les surfaces affectées à chaque commune.

Le rapport détaille chacun des STECAL pour lesquels il propose, en accompagnement d'une vue aérienne de chacun d'entre eux, une justification du choix du zonage et des règles associées au regard notamment des activités préexistantes et des éventuelles perspectives d'évolution notamment en cohérence avec les orientations du PADD. Le plus souvent il s'agit de reconduire des dispositions du PLU précédent sans réinterroger l'adéquation du besoin à l'horizon du nouveau document.

Concernant le secteur Ng relatif à l'extension du golf du pays de Saint Gilles-Croix-de-Vie (les Fontenelles), la MRAe souligne la réduction de l'espace consacré à cette extension et les droits à construire limités aux seuls exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'aménagement du golf. Toutefois elle relève que cet espace, désormais limité aux seules parcelles propriété de la

communauté de communes, en diminution de 60 % par rapport au secteur Ng en vigueur reste conséquent (16,6 hectares) et n'est pas davantage justifié au regard des perspectives de développement de cette activité sur le territoire à l'horizon d'une dizaine d'années du projet de PLU et ce d'autant que l'inscription de ces espaces plus largement dimensionnés dans l'actuel PLU de 2007 ne s'est traduite par aucune concrétisation de projet.

Concernant deux autres STECAL relatifs à des activités touristiques, si pour le projet de création sur 2 hectares en zone Nt1 au lieu-dit la Tournerie le dossier indique 17 habitations légères de loisir, en revanche concernant le camping à étendre (1,1 hectare en zone Nt) au lieu-dit la Grouinière le dossier gagnerait à estimer le nombre d'hébergements et la capacité d'accueil de touristes supplémentaire afin de vérifier si cette extension correspond au pourcentage maximal de 30 % fixé par rapport à la constructibilité et la capacité actuelle du camping. Par ailleurs, aucune présentation et justification n'est apportée au dossier concernant la création d'un STECAL Nt1 au lieu-dit la Marcquinière alors même que celui-ci se trouvera de plus en continuité de la zone U du bourg.

A la suite du rappel des diverses orientations du PADD, le rapport expose de quelle manière chacune d'entre elles sont traduites réglementairement au sein des zones U, AU, A et N. Ainsi le dossier apporte des justifications quant à la prise en compte des problématiques liées à la préservation des espaces naturels, du paysage, des risques naturels, à la gestion de l'eau et au développement des énergies renouvelables. Pour les zones d'urbanisations futures cette prise en compte est complétée par des prescriptions complémentaires introduites au sein des orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles.

***La MRAe recommande de compléter la justification des choix pour ce qui concerne les STECAL à vocation touristique en zone Nt et Nt1 du PLU.***

## **2.5 Incidences notables probables du projet de PLU de Coëx**

Le rapport présente les 5 critères pris en compte dans l'analyse des secteurs de projets susceptibles d'être touchés de manière notable. Ainsi, on relève que l'analyse retient les enjeux agricoles sans expliquer en quoi ces enjeux répondent à des préoccupations environnementales qui ne sauraient être prises en compte au travers des 4 autres critères qui portent sur des thématiques environnementales (biodiversité / paysage / Risques / Nuisances). La MRAe relève par ailleurs que ce critère lié à la prise en compte du périmètre de réciprocité n'entre en jeu que pour un seul secteur, un STECAL en zone Ae. Il est attendu de l'analyse des incidences notables, menée dans le cadre de la présente évaluation, qu'elle porte exclusivement sur des considérations environnementales. Le défaut d'explication de la méthode adoptée, pour procéder à l'analyse des incidences notables probables du projet de PLU, nuit à la compréhension de celle-ci.

***La MRAe recommande d'exposer la méthode ayant conduit aux choix des critères environnementaux retenus pour l'analyse des incidences notables probables du projet de PLU.***

Pour chacun des secteurs (emplacements réservés, zones d'urbanisation futures, STECAL), le dossier propose une fiche d'analyse exposant sommairement les enjeux puis les incidences potentielles et les mesures d'évitement et de réduction. La MRAe relève toutefois que ces secteurs, représentant environ 60 ha, n'ont pas fait l'objet de prospections naturalistes visant à examiner dans le détail les sensibilités des milieux naturels en présence comme les haies ou les zones humides. De plus l'analyse proposée s'attache à analyser les effets du PLU sur chaque secteur considéré individuellement mais sans intégrer les effets cumulés des aménagements de

chacun d'entre eux sur chaque thématique.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des incidences notables à partir d'une appréciation des enjeux reposant sur des expertises de terrain et en considérant les effets cumulés générés par l'aménagement des différents secteurs inscrits au PLU.***

## **2.6 Évaluation des incidences Natura 2000**

Le territoire de la commune de Coëx n'est pas concerné directement par la présence de sites Natura 2000. Le dossier propose un rappel de la description des sites Natura 2000 les plus proches<sup>7</sup> dont les limites se situent entre 3 et 4 km du territoire communal, et présente les enjeux du point de vue des intérêts de ces sites à préserver ainsi que les facteurs de vulnérabilité. A la suite de l'analyse de la sensibilité des habitats et espèces ayant concouru à sa désignation par rapport aux effets potentiels des aménagements permis par le projet de PLU et compte tenu que les facteurs de vulnérabilité sont principalement en lien avec l'activité agricole, le rapport conclut à l'absence d'incidence directe du projet d'urbanisation. Il identifie cependant des incidences indirectes possibles liées à l'augmentation de la fréquentation de ces espaces hors territoire communal du fait du développement de la population et des activités touristiques.

Toutefois, l'évaluation des incidences Natura 2000 n'est pas conclusive sur l'analyse des effets indirects et gagnerait à être complétée en tenant compte des effets liés aux modalités de gestion des eaux, le territoire entretenant des liens hydrographiques avec les sites Natura 2000 en aval.

***La MRAe recommande de présenter une évaluation des incidences Natura 2000 conclusive quant à l'absence d'incidence notable notamment en ce qui concerne les effets indirects liés au projet de développement urbain de Coëx.***

## **2.7 Mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU de Coëx**

Cette séquence ERC est déclinée du point de vue des orientations du PADD, des délimitations des zones U, AU, A et N et des dispositions réglementaires associées. L'évaluation environnementale permet de mettre en évidence les avancées du présent document par rapport au PLU en vigueur, notamment par une réduction des surfaces destinées à l'urbanisation (habitat ou activité).

Pour les secteurs de projets (emplacement réservés, secteur d'OAP et STECAL), le dossier n'identifie aucune mesure d'évitement, l'essentiel des mesures consiste à réduire les incidences. Pour un seul secteur Nt il expose l'évitement qui concerne une zone humide identifiée par le SAGE Vie et Jaunay.

Ce faisant pour les autres secteurs de projet concernés par la présence de zones humides, dès lors que le projet propose des mesures de réduction, il ne revient pas sur l'exposé des raisons pour lesquels un évitement n'était pas envisageable. Par ailleurs, la mesure de réduction concernant les zones humides ainsi concernées par des secteurs d'aménagement se limite à rappeler partiellement les dispositions de l'article 5 du règlement du SAGE Vie et Jaunay qui s'imposeront le moment venu au stade opérationnel. Il convient de préciser qu'en l'absence d'alternatives dûment

<sup>7</sup> Zone de protection spéciale (ZPS) FR 5212009 et zone spéciale de conservation (ZSC) FR 5200653 relatives au site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts »  
Zone spéciale de conservation (ZSC) FR 5200655 relatives au site Natura 2000 « Dunes de la Sauzaie et du Marais Jaunais ».

justifiées, seules des atteintes relatives à des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme sont permises par le règlement du SAGE. La MRAe relève que le dossier ne propose pas un rappel de la méthode employée au niveau du SAGE Vie et Jaunay pour l'inventaire des zones humides, ni ne propose en annexe les fiches descriptives des caractéristiques et fonctionnalités de ces zones humides. La préservation des fonctionnalités des zones humides peut nécessiter de délimiter des zones tampon plus vastes pour en garantir notamment les conditions de leur alimentation et leur fonctionnement. S'agissant de secteurs d'aménagement bien identifiés et limités en nombre, le dossier gagnerait à proposer d'une part une analyse plus précise des fonctionnalités des zones humides concernées en s'appuyant notamment sur les fiches descriptives élaborées lors de la réalisation de l'inventaire des zones humides au niveau du SAGE et d'autre part, analyser les fonctions d'autres zones humides potentiellement présentes qui du fait de la méthode employée par le SAGE n'auraient pu être détectées.

## 2.8 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi repose sur 8 indicateurs répartis au sein d'un tableau selon 4 thématiques (biodiversité, consommation d'espace, gestion de l'eau et énergie).

Au-delà des indicateurs il est attendu que le rapport présente les modalités (organisation, moyens, compétences) relatives au suivi de la mise en œuvre des dispositions du PLU, notamment comment elles permettront de garantir l'efficacité du point de vue des enjeux environnementaux concernés et le cas échéant, à la collectivité d'être en capacité d'apporter les mesures correctives.

***La MRAe recommande de préciser le dispositif de suivi qui permettra à la collectivité de piloter la mise en œuvre de son PLU.***

## 2.9 Méthodes

Après avoir rappelé les attendus du rapport d'évaluation environnementale, le dossier expose brièvement comment le processus d'évaluation environnementale a été conduit de manière itérative depuis la phase PADD, durant l'analyse des effets, les mesures ERC puis la définition des indicateurs de suivi. Il apparaît peu démonstratif dans la mesure où il se limite à des généralités sans illustrer le propos.

L'exposé de la méthode ne permet pas d'appréhender comment la genèse du projet de PLU s'est opérée et comment, tout au long du processus, elle a permis d'infléchir certains choix au regard de la prise en compte des enjeux environnementaux.

***La MRAe recommande d'explicitier davantage comment l'évaluation environnementale a permis d'aboutir au choix du scénario préférentiel de développement au regard de considérations environnementales.***

## 2.10 Résumé non technique

Le résumé non technique est proposé en début de la partie 4 du rapport consacrée à l'évaluation environnementale. Il apparaît de compréhension accessible pour le public. Il reprend de manière synthétique l'ensemble des éléments du rapport. De fait, il appelle nécessairement des

ajustements pour tenir compte des recommandations de la MRAe. Pour permettre rapidement au lecteur d'entrer dans le dossier et d'en cerner les enjeux dans le cadre de sa mise à disposition lors de l'enquête publique, le résumé gagnerait à être présenté en début de dossier.

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

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

Le projet de PLU prévoit un développement au sein ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Le comblement de quelques « dents creuses » viendra parachever l'urbanisation au sein de quelques hameaux limités en nombre. La localisation des futures zones d'habitat permettra un accès aux équipements, services et commerces de proximité au niveau du bourg. Le PADD avait fixé une consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine limitée à 10 hectares. Sur ce point, l'inscription des deux zones la Marchaisière (7,63 ha) et les Bodinières (1,66 ha) satisfait à cet objectif. Toutefois la MRAe relève que parmi les 4,5 hectares de *dents creuses* dans les secteurs diffus et les 5,87 hectares de secteurs couverts par des OAP au sein de l'enveloppe urbaine, figurent dans un certain nombre de cas des grandes parcelles sans construction et présentant encore un caractère non artificialisé et qui, à ce titre, méritent davantage d'être considérées comme des espaces naturels.

Ainsi la prise en compte de ces secteurs non artificialisés sont à prendre en compte pour l'atteinte de l'objectif de modération de consommation d'espace à destination d'habitat. Il en résulte nécessairement un redimensionnement à opérer pour les zones prévues en extension urbaine.

***La MRAe recommande de prendre en compte dans le calcul de sa consommation d'espace les parcelles non artificialisées présentant un caractère naturel, figurant en secteur diffus ou dans l'enveloppe urbaine, et d'adapter en conséquence la taille des extensions urbaines prévues pour l'habitat.***

Le SCoT approuvé en 2016 visait une population proche de 4 300 habitants en 2030 pour Coëx, avec un rythme de construction de 36 logements par an (cf tableau page 148). La MRAe relève que le calcul présenté dans la révision du PLU a conduit à un besoin en logements identique à celui du SCoT (360 logements en 10 ans) alors même que la population à atteindre ne serait plus que de 3 700 habitants en 2030 soit une baisse de 600 habitants à accueillir dans le nouveau document. Aussi le rapport gagnerait à argumenter le maintien du rythme de construction de logements pour une population cible moindre au regard des paramètres pris en compte pour cette évaluation du besoin au niveau du SCoT, ceci dans la mesure où la détermination du nombre de logements a une incidence directe sur la consommation d'espace. De plus la MRAe relève que les OAP gagneraient à être plus ambitieuses en affichant clairement des orientations de nature à garantir un nécessaire développement de l'habitat en rupture avec le modèle de l'habitat individuel de type pavillonnaire consommateur d'espace en allant au-delà d'un niveau de densité minimale de 20 logements à l'hectare établi au SCoT lui-même peu ambitieux sur la question.

***La MRAe recommande d'argumenter par rapport aux éléments du SCoT le besoin en logements alors même que le PLU vise un accroissement démographique moindre à l'horizon 2030 que ce***

***qui avait été évalué au niveau de l'élaboration du document supra et de renforcer les orientations en faveur de formes urbaines mieux adaptées et plus denses.***

Concernant le secteur économique, le projet de PLU prévoit 3,9 hectares en extension, le rapport comme le PADD font également état de 4 autres hectares de terrains viabilisés. Au regard du caractère récent des aménagements, ces 4 hectares ne peuvent être pris en considération au titre de la consommation d'espace qui aurait été nécessaire pour des implantations effectives d'entreprises ces 10 dernières années mais sont à considérer au titre de la consommation d'espace dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

Si le SCoT affiche pour la commune de Coëx la nécessité de conforter et développer les zones d'activités existantes en lien avec le Vendéopole, en revanche à aucun moment le rapport n'apporte les éléments de réflexion menés dans le cadre intercommunal, dont relève la compétence de ce développement, pour argumenter le besoin de consacrer 7,9 hectares en extension d'ici 2030.

***La MRAe recommande d'apporter les éléments d'argumentation découlant de la stratégie intercommunale visant à justifier le choix de consacrer 7,9 hectares au développement de zones économiques sur le territoire de Coëx d'ici 2030.***

Alors même que la délimitation des STECAL va conduire dans certains cas à des extensions ou des créations d'activités notamment dans le domaine touristique, la MRAe relève que les objectifs de modération de consommation d'espace ne portent visiblement pas sur ce secteur d'activité. De plus les STECAL n'étant pas couverts par des orientations d'aménagement et de programmation, l'absence d'indication de densité comme c'est le cas pour la zone Ng du golf des Fontenelles peut avoir des conséquences importantes. Ceci au regard de la taille du secteur et dans la mesure ou en plus des exhaussements et affouillements en lien avec le golf, le règlement permet des équipements sportifs complémentaires qui ne sont pas davantage encadrés du point de vue de leur construction. D'une manière plus globale et afin de limiter l'artificialisation des sols au regard de la taille des STECAL, il apparaîtrait plus judicieux de fixer une limite de constructibilité exprimée en mètres carrés de surface de plancher plutôt que de l'exprimer en pourcentage d'emprise au sol.

***La MRAe recommande d'intégrer dans l'analyse la consommation d'espace à vocation d'activités touristiques afin d'apprécier le niveau de réduction de la consommation d'espace globale, et de mieux encadrer réglementairement les STECAL pour en limiter l'artificialisation.***

## **3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti**

### **Sols et zones humides**

Le report de l'intégralité des zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Vie et Jaunay figure au plan de zonage réglementaire et les dispositions générales du règlement écrit visent à en assurer la protection au sein des divers espaces U AU A et N du PLU. Alors même qu'aucune investigation complémentaire ne permet d'établir un état des lieux plus précis des secteurs de

projet, il est à noter d'ores et déjà que certains d'entre eux se superposent avec des zones humides inventoriées ou situées en proximité immédiate sans que ne soient analysées les conséquences, à la fois pour la pérennité de ces secteurs à protéger, mais aussi en termes de faisabilité de projets amenés à s'y développer. L'évaluation environnementale ne répond pas aux exigences réglementaires en matière de respect de la séquence éviter réduire compenser (ERC) dans la mesure où elle renvoie cet examen au stade opérationnel dans le cadre des procédures visant à autoriser les projets. À titre d'exemple, la zone UE intègre une zone humide protégée à l'article 5 du Sage Vie et Jaunay sans qu'il soit permis d'apprécier dans quelle mesure la poursuite de l'aménagement de ce secteur peut se poursuivre tout en assurant la protection de la zone humide. De la même manière le STECAL Ng relatif à l'extension du golf des Fontenelles est traversé de part en part par une zone humide sans, là encore, qu'il soit permis d'apprécier les incidences des aménagements permis dont il a été indiqué précédemment qu'ils étaient insuffisamment limités et encadrés.

***La MRAe recommande d'assurer une meilleure prise en compte des zones humides dans les secteurs de projet sans renvoyer cet examen au stade opérationnel d'autorisation du projet.***

## **Biodiversité**

Les vallées associées aux principaux cours d'eau ainsi que les ripisylves et zones humides associées sont reprises au sein d'un zonage N protecteur en ce qu'il en limite fortement les aménagements. Toutefois le règlement des zones A et N gagnerait à être renforcé en définissant et restreignant plus précisément les types d'équipements collectifs pouvant être autorisés dans ces secteurs. De la même manière le règlement gagnerait à être plus précis en ce qui concerne la définition des types de constructions compatibles avec la vocation agricole des secteurs.

Par ailleurs, le défaut d'un réel travail de déclinaison à l'échelle communale de la trame verte et bleu définie à l'échelle du SCoT est préjudiciable quant à la bonne appréciation des enjeux de préservation des milieux naturels et de leurs fonctionnalités. A titre d'exemple, alors même que la trame bocagère est encore relativement bien présente sur la commune, le dossier n'argumente pas comment le fait de n'identifier que 163 km de haies à protéger au travers des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme s'avère une réponse satisfaisante. Page 265 du rapport de présentation, l'extrait de carte permettant d'illustrer les haies présentes dans le secteur de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « bocage à chêne Tauzin » entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon et celles finalement retenues comme à préserver est particulièrement édifiant. Le dossier indique par ailleurs qu'un nombre de haies plus important aurait pu être protégé au sein de ce périmètre mais sans en tirer les conséquences. Au-delà de ce secteur en ZNIEFF, sur l'ensemble du territoire n'apparaissent avoir été retenus à préserver essentiellement que des haies situées le long de voies de communication sans qu'il soit permis d'apprécier la pertinence de ce choix au regard des fonctionnalités biologiques principales (notamment en termes de déplacement des espèces) de l'ensemble du réseau bocager. La MRAe relève également que la réalisation de la déviation de la RD 6 au sud de la commune a conduit à une fragmentation de l'espace en réduisant les potentialités de déplacement de la faune dans ce secteur.

***La MRAe recommande d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux écologiques liés à la***

***trame bocagère, au travers d'une plus grande identification des linéaires à préserver basée sur un travail d'analyse des fonctionnalités de la trame verte et bleue à l'échelle communale.***

Le dossier témoigne d'une prise en compte à minima des enjeux relatifs à la nature en ville au travers des OAP thématiques ou sectorielles se limitant à l'évocation de quelques principes très généraux sans volonté de guider davantage les futurs aménagements.

***La MRAe recommande à la collectivité de renforcer la prise en compte des enjeux liés à la nature en ville pour les secteurs de projets couverts par des OAP.***

Plus ponctuellement, s'agissant du STECAL relatif au camping de la Grouinière, l'absence d'analyse détaillée des enjeux relatifs à la présence d'un boisement dans le secteur sud concerné par l'extension ne permet pas de conclure à l'absence d'incidence et à sa faisabilité. Cette remarque est également transposable pour les autres STECAL relatifs à l'extension ou à la création d'activités en lien avec le tourisme.

***La MRAe recommande de s'assurer de la faisabilité des projets de développement touristiques qu'elle entend accompagner au travers de leur inscription au PLU, par une réelle analyse des incidences basées sur une identification des enjeux écologiques de ces espaces en zones naturelles.***

## **Sites, paysages et patrimoine**

En matière de paysage, le projet de PLU s'attache principalement à traiter des enjeux liés aux traitements des franges urbaines et aux secteurs de projets. La traduction au plan réglementaire et au sein des OAP des préoccupations en matière de préservation du paysage et du patrimoine bâti reste très limitée, le plus souvent à la préservation de haies existantes en limite de site. Les principes destinés à guider au plan qualitatif les futures opérations d'aménagement restent formulés en des termes très généraux peu engageant. A titre d'illustration, la MRAe relève des formulations du type « *les constructions devront tout de même s'insérer de manière qualitative dans l'environnement. De plus, les haies et éléments arborés existants sur le secteur seront à préserver dans la mesure du possible* » ce qui témoigne d'un faible niveau d'exigence.

Les schémas proposés dans le document relatif aux OAP proposent des voiries sans espaces publics et souvent en impasse, des implantations du bâti déstructurées sans aucune mitoyenneté. Ils sont antinomiques des intentions d'un urbanisme vertueux (mixité, densité, forme et organisation urbaines contemporaines, intégration paysagère) pourtant développées dans l'introduction de ce même document.

***La MRAe recommande de renforcer au sein des OAP la prise en compte des enjeux architecturaux, urbanistiques et paysagers des secteurs de développement.***

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

Concernant la gestion des eaux usées, la notice des annexes sanitaires et le schéma directeur

annexé établi en 2017 présente également le bilan de fonctionnement des deux stations d'épuration du Bourg et de Dolbeau, le diagnostic des réseaux et des équipements ainsi que les programmations de travaux pour permettre notamment la réhabilitation et la résorption de certaines non-conformités liées à la venue d'eau claire notamment pour la STEP principale du Bourg. Cependant le rapport ne propose pas une confrontation des capacités résiduelles de traitement (en tenant compte des effets attendus des travaux d'amélioration programmés sur le réseau) avec le projet de développement urbain du projet de PLU, afin de savoir si la station sera en capacité de traiter les effluents de l'ensemble des secteurs à raccorder sur le bourg. La MRAe relève que le schéma directeur de 2017 basé sur une analyse du PLU de 2007 conclut à une station d'épuration à 103 % de sa charge de pollution.

***La MRAe recommande de produire un argumentaire permettant d'assurer la cohérence entre la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration du bourg avec les améliorations apportées sur le réseau et les projets de développement urbains figurant au projet de PLU.***

La station d'épuration du camping La Florine ne relève pas du suivi de l'assainissement collectif car non reprise au schéma directeur et figurant en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement. La MRAe rappelle cependant que celle-ci présente une non-conformité du point de vue de ses équipements ce qui pèse nécessairement sur son niveau de performance. Alors même que le PLU entérine l'extension de la capacité d'accueil de cet équipement touristique, la MRAe constate que le dossier n'introduit aucune disposition particulière préalable visant à garantir les bonnes conditions de la gestion des eaux usées de ce secteur Nt du futur PLU.

***La MRAe recommande d'introduire pour le secteur Nt de la Grouinière des dispositions visant à conditionner l'extension du camping à la mise aux normes préalables d'un équipement de traitement des eaux usées correctement dimensionné.***

### **3.3 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

Le plan climat air énergie territorial de compétence intercommunale est encore au stade de l'élaboration au moment de l'arrêt du PLU par la collectivité. Cependant, dans la mesure où la durée du PLH a été prorogée, le dossier aurait gagné à rappeler notamment les actions déjà engagées sur le territoire en matière de rénovation énergétique sur le parc de logements existant ainsi que les éventuelles prescriptions en matière de performance énergétique des projets.

Au niveau du projet de PLU pour les secteurs de projet à vocation d'habitat, les OAP thématiques et sectorielles se bornent à l'évocation de la prise en compte des principes très génériques de conception bioclimatique. Pour faire le lien avec les observations précédemment formulées concernant la consommation d'espace, la MRAe souligne également que le modèle de développement proposé au PLU reste encore très largement marqué par le modèle de développement passé de l'habitat pavillonnaire individuel davantage énergivore par rapport à une urbanisation plus compacte et plus dense. Aussi les orientations gagneraient à être renforcées en faveur de formes urbaines plus compactes. Parallèlement, la MRAe relève que la collectivité ne s'est pas emparée des dispositions du code de l'urbanisme qui lui permettent de fixer des niveaux de performances environnementales au sein du règlement des zones d'urbanisation qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitation ou de changement de destination.

S'agissant d'un territoire fortement dépendant de la voiture pour ses déplacements, la MRAe relève là aussi l'absence d'objectifs particuliers visant à la fois à permettre pour les déplacements

de proximité la mise en place d'aménagements en faveur des mobilités douces, pour les déplacements plus longs des aires de co-voiturage ou de borne de recharge pour des véhicules électriques.

Pour faire le lien avec les aspects relatif à la biodiversité, la MRAe souligne que les haies et boisements d'un territoire assurent également une fonction importante de stockage de carbone et qu'à ce titre leur préservation voire leur renforcement peut participer à la compensation des émissions de carbone issu de l'artificialisation des terres inhérente au développement communal.

Nantes, le 17 novembre 2021  
Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
par délégation

A handwritten signature in black ink that reads "Bernard Abrial". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Bernard ABRIAL