



Mission régionale d'autorité environnementale

Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Saint-Laurent-de-la-Prée (Charente-Maritime)**

n°MRAe 2018ANA151

dossier PP-2018-6972

Porteur de la procédure : Commune de Saint-Laurent-de-la-Prée

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 23 juillet 2018

Date de la consultation de l'Agence régionale de santé : 31 juillet 2018

Préambule

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et à la décision du 27 avril 2018 de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 22 octobre 2018 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Frédéric DUPIN.

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

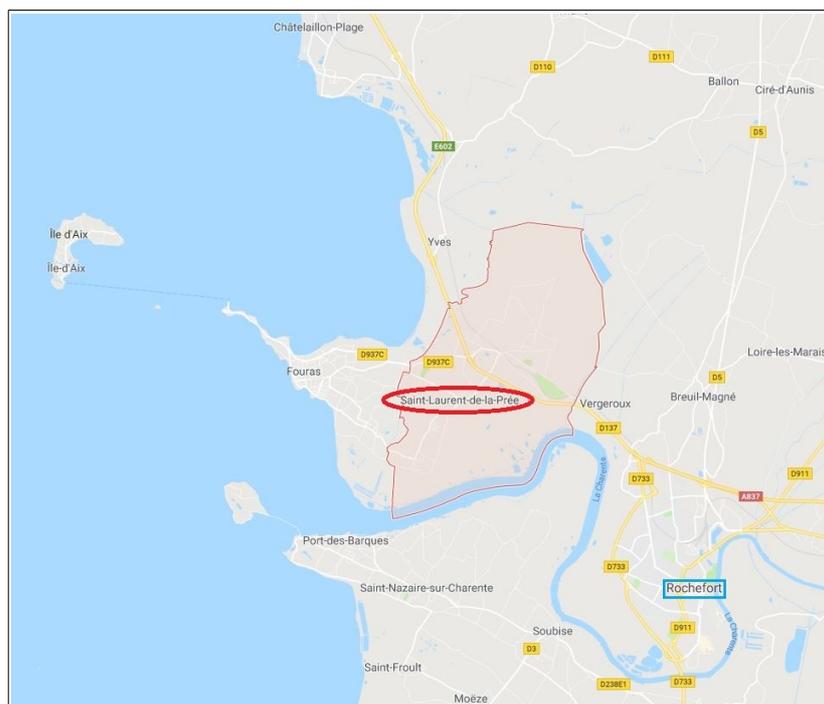
I - Contexte général

La commune de Saint-Laurent-de-la-Prée est située à une douzaine de kilomètres au nord-ouest de Rochefort en Charente-Maritime. D'une superficie de 27,51 km², sa population était de 2 071 habitants en 2015 (INSEE).

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 janvier 2005. La commune s'inscrit également dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Rochefortais approuvé le 31 octobre 2007.

Le territoire communal comprend pour partie quatre sites Natura 2000. Ces sites, désignés au titre de la directive Habitats (zone spéciale de conservation ZSC) ou de la directive Oiseaux (zone de protection spéciale ZPS), se superposent. Ainsi, le site de l'*Anse de Fouras, baie d'Yves, Marais de Rochefort* (ZSC, FR5410013) a une emprise identique à celle du site des *Marais de Rochefort* (ZPS, FR5400429). Il en est de même pour le site *Vallée de la Charente (basse vallée)* (ZSC, FR5400430) et le site *Estuaire et basse vallée de la Charente* (FR5412025). En raison de sa localisation en bordure de l'estuaire de la Charente, la commune est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986.

Au regard des enjeux environnementaux à proximité du secteur objet de la modification, cette procédure a fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur les dispositions de cette modification n°1.



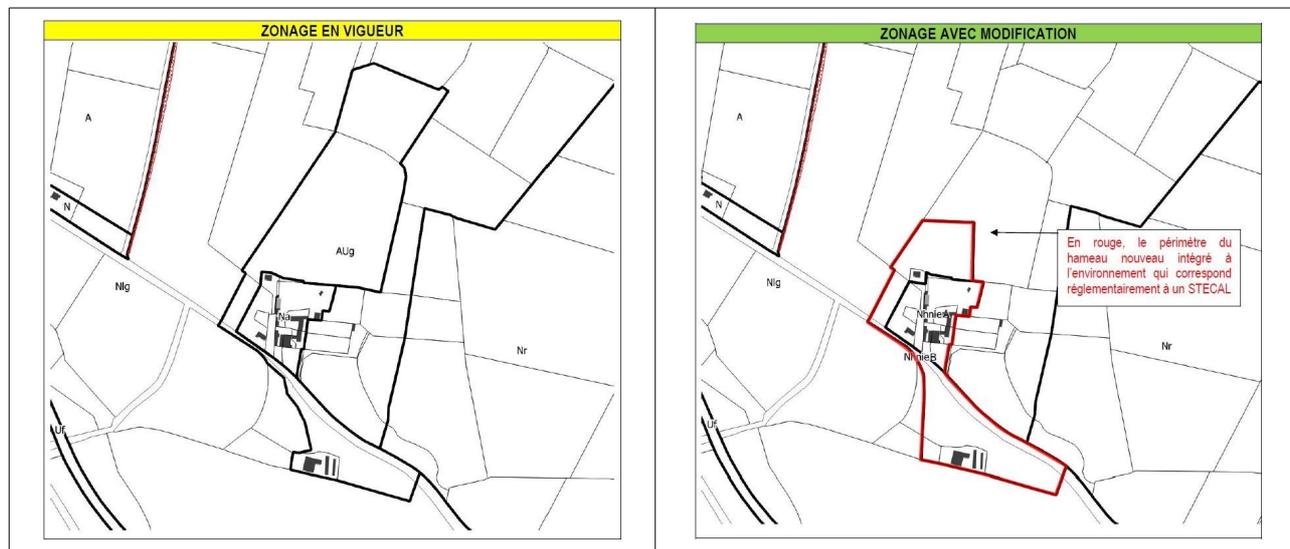
Localisation de la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée (Source : Google maps)

II - Objet de la modification n°1

La collectivité souhaite réaliser un projet immobilier à vocation touristique associé à l'extension du golf de Saint-Laurent-de-la-Prée¹. Ce projet vise l'implantation d'une résidence de tourisme ainsi que d'un complexe hôtelier en renforcement de « l'écart de Charras » qui correspond à un groupement de six habitations imbriqué dans le projet d'extension du golf.

¹ Le projet d'extension du golf Rochefort Océan sur la commune de Saint-Laurent-de-la-Prée a fait l'objet de deux avis de l'Autorité environnementale. Le premier date du 20 janvier 2017 et le second du 22 juin 2018. Ils sont consultables à l'adresse suivante : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-et-evaluation-r14.html>

À cette fin, à travers la modification du PLU, la collectivité propose de reclasser des terrains d'une superficie totale de 4,05 ha en zone « Nhnie » correspondant à un « hameau nouveau intégré à l'environnement ». Le hameau prendra le caractère de secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). Deux secteurs distincts sont prévus : « NhnieA » pour l'écart de Charras existant et « NhnieB » pour le projet immobilier du golf. Le document fourni explique que « le programme immobilier dans son ensemble (complexe hôtelier et résidence de tourisme) vise à proposer une centaine de lits à court terme » et ajoute que « l'objectif à long terme est de doubler cette capacité ».



Règlement graphique du PLU avant et après modification (Source : dossier de modification)

III – Évolutions réglementaires envisagées par le projet de modification

Pour les communes soumises à la Loi littoral², l'article L121-8 du Code de l'urbanisme précise que « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Le document apporte des éléments visant à justifier la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur le territoire communal.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le document fourni, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Rochefortais définit la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement dans son document d'orientation générale (DOG)³. La création de ce type de hameau est conditionnée notamment à la reconversion de site, de taille conséquente et bien desservi par les réseaux. **Une mise en cohérence du document fourni semble nécessaire afin de s'assurer de la prise en compte des documents de rang supérieur dans le projet communal.**

Le document fourni définit le hameau notamment comme destiné principalement à l'habitation. Or seul l'écart de Charras, qui représente 45 % de la surface bâtie du hameau nouveau envisagé, est à destination principale d'habitat. Les 55 % restants sont destinés à d'autres usages (hôtellerie, résidence de tourisme, activités). **Cette répartition semble donc en contradiction avec la définition d'un hameau destiné principalement à l'habitation, et mériterait donc d'être plus amplement justifiée.**

Les parcelles comprises dans le hameau nouveau (Nhnie A et B) sont actuellement en zone à urbaniser pour conforter les activités de golf « AUG » au niveau des parcelles concernées par le projet immobilier, en zone naturelle « Na » interdisant toute extension du bâti au niveau de l'écart de Charras, ou en zone naturelle de loisirs réservé au terrain de golf « NLg » pour le reste.

La création du hameau nouveau intégré à l'environnement, tel que décrit dans le document, s'accompagnerait également d'une réduction de la zone à urbaniser « AUG » au profit de la zone naturelle « NLg ».

Les extraits de règlement des différentes zones concernées par un changement de destination proposés dans le document fourni ne permettent pas d'appréhender l'ensemble des évolutions

² Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

³ Se référer aux pages 11 et 12 du document d'orientation général du schéma de cohérence territoriale du Pays Rochefortais consulté à partir du site Internet de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan.

réglementaires prévues sur le secteur concerné. Disposer de l'ensemble du règlement écrit des zones impactées permettrait de pallier ce manque. Une synthèse reprenant l'évolution des surfaces allouées à chaque zone du règlement graphique avant et après modification permettraient également de mieux cerner la mise en œuvre du projet communal.

IV – Prise en compte de l'environnement par le projet de modification

III.1 – Protection des milieux naturels et du paysage

La délimitation de la zone Nhnie (A et B) n'intersecte pas les sites Natura 2000 présents sur la commune. En revanche, selon le document à disposition, « *le hameau nouveau intégré à l'environnement est entièrement situé au sein de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : Anse de Fouras, Baie d'Yves et Marais de Rochefort* » dont « *les caractéristiques [...] sont identiques à celles de la ZPS Anse de Fouras, Baie d'Yves et Marais de Rochefort* ». Le document mentionne également la présence de zones humides et d'espèces d'intérêt écologique⁴ au sein ou à proximité de la zone de projet.

Le document affirme que le projet « *n'entraînera pas d'incidences significatives potentielles sur les sites Natura 2000 et sur la ZICO concernée* », et conclut que « *dès lors qu'aucune incidence significative potentielle n'est identifiée dans le cadre du projet de création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, aucunes mesures de suppression ou de réduction ne sont prévues et présentées* ». **Des éléments complémentaires devraient toutefois être apportés pour étoffer l'argumentation concernant l'absence de recherche d'alternative au projet et d'impact potentiel de ce dernier.**

Par ailleurs la délimitation du hameau nouveau intersecte partiellement le périmètre du site classé de l'estuaire de la Charente et de l'arsenal de Rochefort. Ce site présente des paysages et des qualités écologiques qui ont prévalu à son classement, auxquels s'ajoute un caractère historique lié à l'arsenal de Rochefort. **Le projet devrait être plus amplement justifié au regard du souci d'intégration dans le paysage et des dispositions de l'OAP qui précisent que « l'écriture architecturale s'inspirera dans sa volumétrie du bâti traditionnel charentais ».**

Le document fourni explique que « *le golf et l'écart de Charras sont implantés sur un promontoire en surplomb de grands paysages bocagers à proximité de la Charente* ». Au regard de la volonté affichée de « *préserver, conforter et [...] développer les qualités paysagères du site* », **les hauteurs autorisées par le règlement de la zone Nhnie (A et B), comprises entre 6 et 10 mètres, devraient donc être plus amplement argumentées.**

III.2 – Eau potable et assainissement

Le règlement des zones Nhnie (A et B) prévoit le raccordement au réseau d'eau potable. En cas d'impossibilité, le règlement explique que « *l'alimentation [...] peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais [que] la distribution doit s'effectuer par des canalisations, et [que] l'eau doit être reconnue potable* ». **Afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet et la complète information du public, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande l'ajout d'informations concernant le réseau d'adduction en eau potable (tracé, capacité actuelle et à venir, etc.).**

Par ailleurs, dans le PLU en vigueur, le golf existant et l'écart de Charras se situent en zone d'assainissement autonome. Le document fourni explique que « *[...] le projet d'hôtellerie sera raccordé à la station d'épuration de Saint-Laurent-de-la-Prée dont la capacité a été doublé en 2013* ». Toutefois, le document ne fait pas mention de l'état de fonctionnement actuel de la station d'épuration ni de sa capacité de traitement résiduelle. **Au regard de la sensibilité du milieu, la Mission Régionale d'Autorité environnementale recommande que des compléments soient apportés afin de clarifier la situation actuelle et de garantir la capacité du réseau à répondre aux besoins engendrés par la mise en œuvre du projet de modification.**

V – Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Laurent-de-la-Prée, vise à permettre la création d'un projet immobilier à vocation touristique comprenant une résidence de tourisme ainsi qu'un complexe hôtelier dans le cadre du projet d'extension du golf.

⁴ La présence de la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) a été détectée au sein de la zone désignée en hameau nouveau.

La question de la cohérence de ce projet avec le SCoT du Pays Rochefortais et en particulier avec ses objectifs de maîtrise des ouvertures à l'urbanisation de hameaux nouveaux, doit être mieux démontrée.

Sa compatibilité avec la Loi littoral mérite d'être plus amplement justifiée, notamment au regard de la vocation touristique du secteur considéré. Des compléments sont également nécessaires afin de permettre une meilleure appréhension des effets de la mise en œuvre du projet communal, notamment concernant les règles de l'occupation de l'espace (évolutions du règlement graphique, définition de sous-zonages au sein du hameau nouveau, etc.).

Au regard de la sensibilité environnementale du territoire communal, des compléments devraient être apportés afin de mieux caractériser les incidences du projet sur les zones importantes pour les oiseaux et les zones humides, et justifier l'absence d'alternative au projet permettant de les éviter ou de les réduire.

Certaines thématiques, dont plus particulièrement l'alimentation en eau potable et l'assainissement, mériteraient d'être mieux analysées au sein du document afin de s'assurer d'un moindre impact du projet sur l'environnement.

Le président de la MRAe
Nouvelle-Aquitaine

Signé

Frédéric DUPIN