



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale Pays de la Loire
sur le projet d'élaboration
du plan local d'urbanisme (PLU) du LANGON (85)**

n° : PDL-2022-5880

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale le 11 avril 2022 sur l'avis relatif au projet de plan local d'urbanisme de la commune du Langon (85).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants 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. Ont ainsi délibéré sur cet avis Bernard Abrial, Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Audrey Joly, Olivier Robinet.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing représentant de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Monsieur le Maire du Langon, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 janvier 2022 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

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 janvier 2022 l'agence régionale de santé de la Vendée.

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](#). 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 du Langon (993 habitants). La collectivité a arrêté le projet de PLU pour ce territoire le 29 décembre 2021. Depuis la caducité du POS de 1997 intervenue en 2017, la finalisation du document de planification revêt une acuité toute particulière pour la commune.

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 reconnus au travers de l'inscription des deux tiers du territoire en zone Natura 2000 du Marais Poitevin et de la Plaine calcaire du sud Vendée et la prise en compte des effets du changement climatique.

Le rapport de présentation du PLU est globalement de bonne qualité, abordant l'ensemble des thématiques qu'il convient de traiter. Toutefois, des précisions méthodologiques ou des argumentations méritent d'être apportées dans la mesure où leur défaut nuit à l'appréciation sur le fond des choix opérés en matière de besoins de logements notamment. L'élaboration du projet de PLU se doit par ailleurs de prendre en compte le SRADDET des Pays de la Loire désormais approuvé ainsi que le PCAET de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée sur lequel la MRAe a rendu un avis et qui devrait prochainement être adopté.

Sur la forme, le rapport de présentation se doit d'être complété pour ce qui concerne l'analyse des incidences de la zone d'urbanisation 2AU à long terme ainsi qu'une partie des incidences du PLU vis-à-vis des sites Natura 2000.

Sur le fond, la réduction de la consommation d'espace opérée par rapport à la période précédente est à souligner. Le projet de développement du PLU s'il reste modeste compte tenu de la taille de la commune est cependant ambitieux et nécessitera une forte mobilisation de la collectivité pour le mener à bien. Des interrogations subsistent quant à la pertinence d'inscrire dès à présent en zone 1AUe l'intégralité des 3,4 hectares d'extension de la zone d'activité du Moulin de la Cour, ceci au regard de la dynamique de consommation des espaces à vocation économique du secteur et des disponibilités encore offertes par ailleurs à l'échelle de l'intercommunalité.

La préservation des grandes entités écologiques et paysagères a été correctement appréhendée mais nécessiterait toutefois qu'un indicateur dédié au suivi des seules extensions permises en zones Natura 2000 soit introduit pour assurer l'efficacité des dispositions réglementaires en la matière.

La prise en compte du PCAET permettra une meilleure articulation entre les actions prévues dans ce cadre à l'échelle intercommunale et le projet de développement communal prévu au PLU.

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 obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale ou d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas. C'est le cas de l'élaboration du PLU de la commune du Langon en tant que document d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (article R 104-9 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription du PLU).¹

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version transmise par la collectivité suite à l'arrêt de PLU par délibération en date du 29 décembre 2021.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU du Langon et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

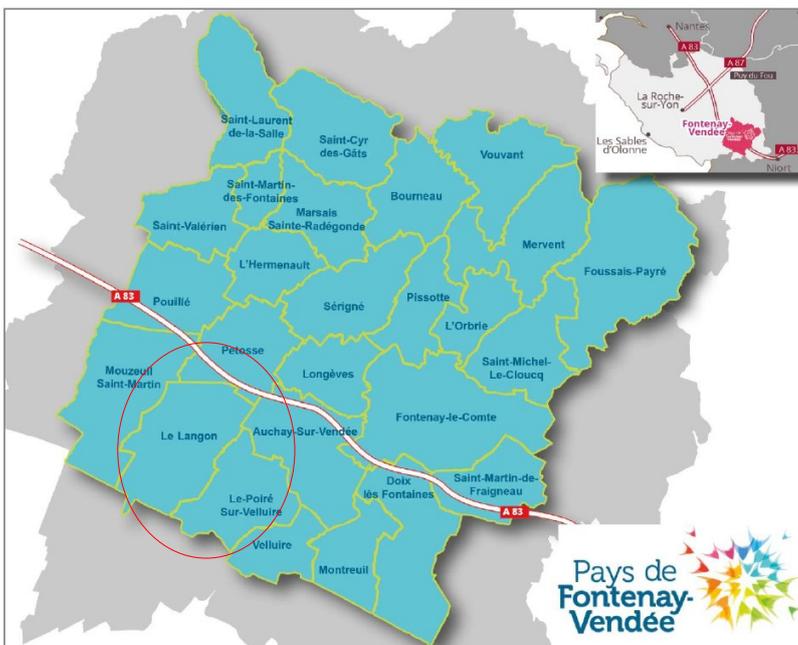
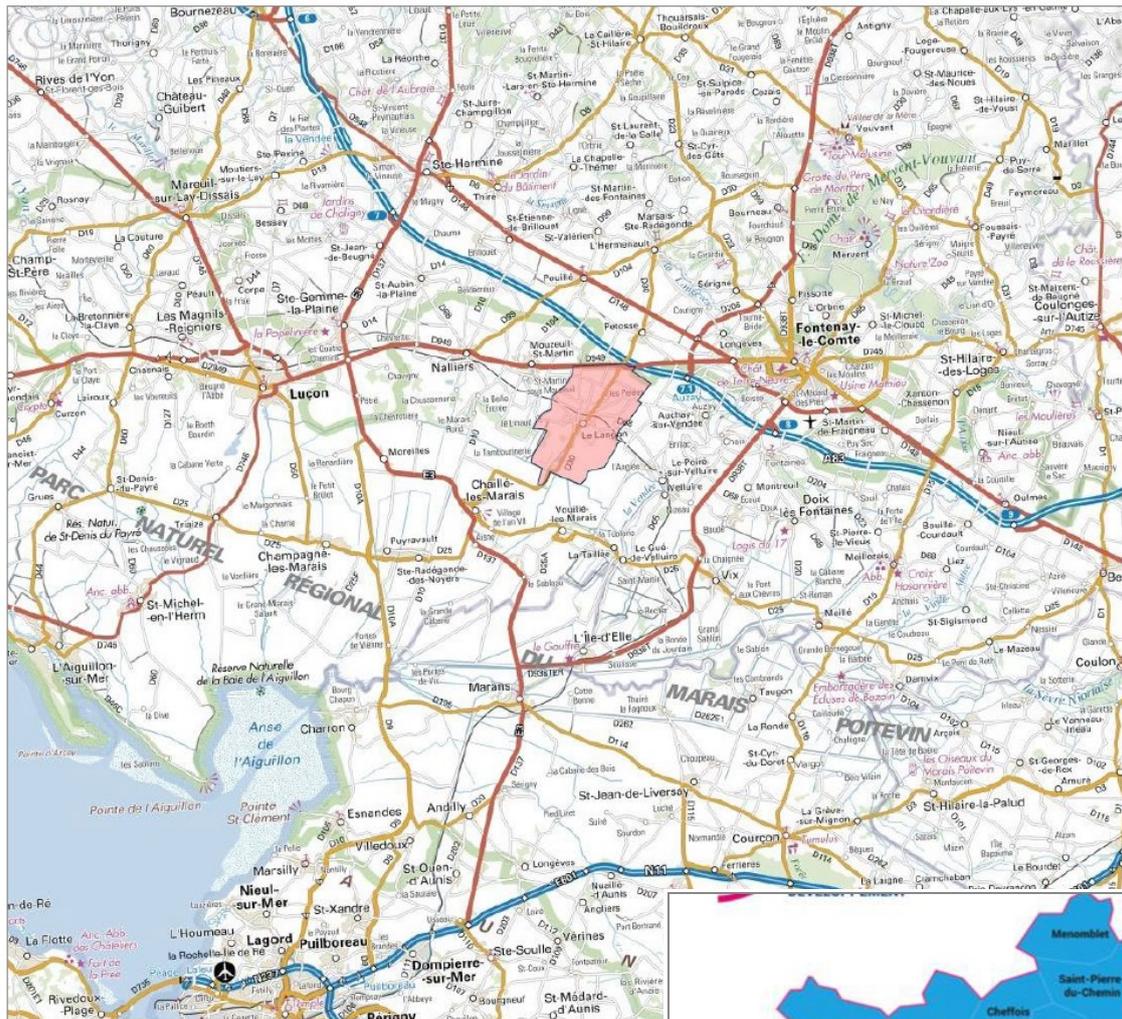
Le Langon est une commune située au sud-est de la Vendée, à 3 km de Fontenay-le-Comte (ville sous-préfecture). Elle recense 993 habitants (Chiffre INSEE au 1^{er} janvier 2022, population 2019). La commune appartient à la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée², issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des communautés de communes du Pays de Fontenay-le-Comte et du Pays de l'Herminault, et qui regroupe à ce jour 26 communes et 35 362 habitants. Située dans le sud Vendée, c'est une des 93 communes qui composent le parc naturel régional du Marais poitevin.

La communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée avec les deux autres communautés de communes du Pays de la Châtaigneraie et de Vendée Sèvre Autise forment le territoire du SCoT Sud-est Vendée approuvé le 22 avril 2021.

1 La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « Asap » a depuis modifié le code de l'urbanisme en élargissant désormais l'évaluation environnement à toutes les élaborations de PLU .

2 À ce jour la communauté de communes ne dispose pas de la compétence en matière de planification urbaine des communes qui la compose.

Situation de la commune du Langon (source rapport de présentation)



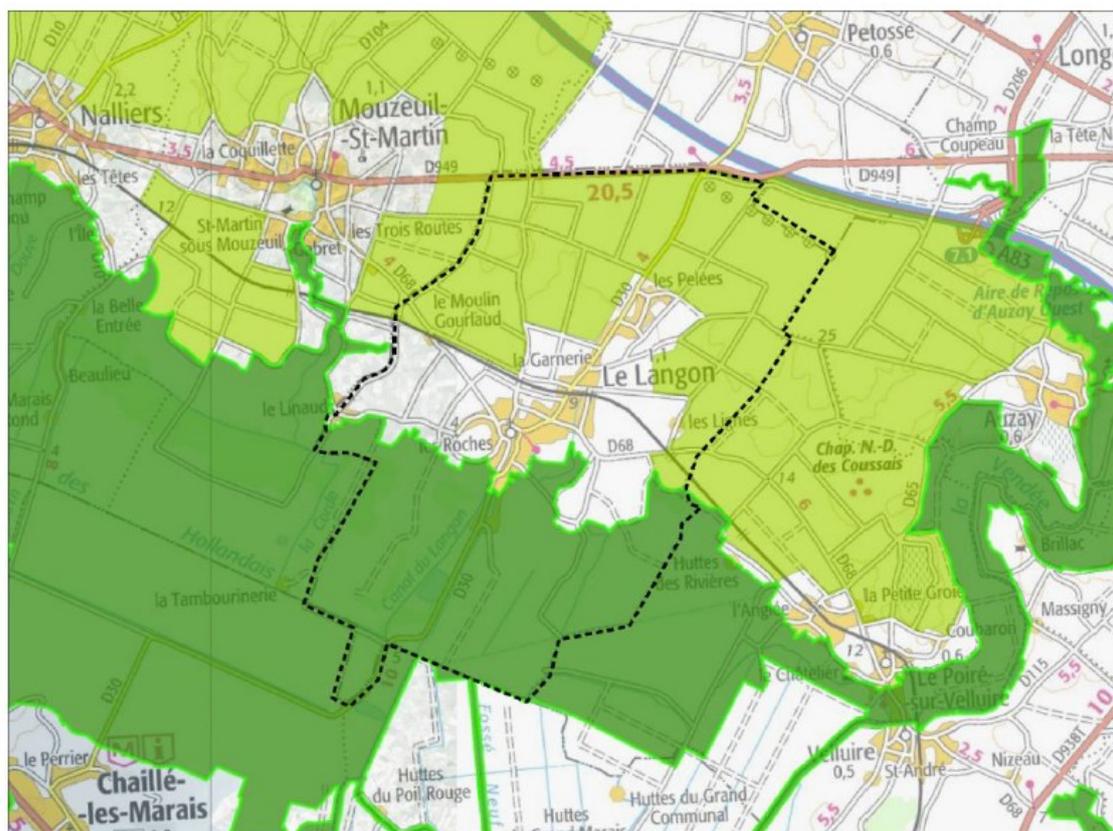
Situation de la commune du Langon au sein de la communauté de communes et à l'échelle du territoire de SCoT

La commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 7 novembre 1997. À la suite d'avis défavorables sur un premier projet de PLU arrêté en avril 2008, la collectivité a arrêté à plusieurs reprises d'autres projets de PLU sans davantage de succès.

Depuis le 27 mars 2017, le plan d'occupation des sols (POS) adopté en novembre 1997 est devenu caduc par application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Par conséquent, la commune est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) dans l'attente d'un nouveau document d'urbanisme opposable.

Par délibération en date du 29 décembre 2021, le conseil municipal a arrêté un nouveau projet de PLU objet du présent avis.

Le territoire communal est caractérisé notamment par la présence de sites Natura 2000 : zones de protections spéciales (ZPS)³ et zones spéciales de conservation (ZSC) du Marais poitevin pour une partie de son territoire, au sud du bourg, et ZPS de la Plaine calcaire du sud Vendée, au nord.



Source : I.N.P.N.

 SIC/ Z.S.C. - Z.P.S. "Marais poitevin"  Z.P.S. "Plaine calcaire du sud Vendée"

Il s'agit d'une commune de 2 380 hectares, dont l'urbanisation s'organise pour la majeure partie autour du bourg accueillant environ un millier d'habitants.

Le parc de 524 logements est composé pour plus de 60 % d'habitations construites durant la

3 Les zones de protections spéciales ou ZPS relèvent de la directive « Oiseaux » ; les zones spéciales de conservation ou ZSC relèvent de la directive « Habitats ».

première moitié du 20^e siècle. L'urbanisation mise en œuvre depuis les années 90 ne représente que 20 % de ce parc.

Le territoire communal se caractérise pour ses deux tiers nord par un paysage de plaine consacrée aux grandes cultures au sein duquel le bourg prend place. Le relief est faiblement ondulé et les haies et boisements relictuels y sont rares. Le tiers sud du territoire correspond à la zone humide du Marais poitevin qui revêt les principaux éléments marquant du point de vue du paysage et des espaces naturels, intimement liés au complexe hydrographique du *marais mouillé*.

En dehors des écarts organisés autour d'exploitations agricoles, il n'existe pas d'habitation isolée du bourg. Au contraire du développement ancien qui s'est réalisé de façon très dense et regroupée autour de l'église et de la grande place, la majeure partie de l'urbanisation récente du Langon s'est opérée de façon linéaire et peu dense le long des principaux axes de circulation que sont les routes départementales n°68 et n°30, ainsi que le long de la rue des Roches et de la rue du Pontreau.

1.2 Présentation du projet de PLU du Langon

Au regard de la dynamique démographique du territoire, la collectivité ambitionne de revenir d'ici dix ans à un niveau de population équivalent à celui de 2007⁴.

Pour cela le projet de PLU prévoit la construction d'une quarantaine de logements à cet horizon, selon une densité moyenne de 15 logements à l'hectare correspondant un besoin en foncier de l'ordre de 2,07 hectares auxquels viennent s'ajouter 3,41 hectares consacrés à la poursuite du développement économique au niveau de la zone d'activité du Moulin de la Cour.

Au total, la consommation foncière envisagée au PLU présente une réduction de 40 % par rapport aux 9 hectares urbanisés entre 2009 et 2020 (dont 6,2 ha pour l'habitat et 2,1 ha à vocation économique).

Les espaces déjà urbanisés correspondant à l'enveloppe urbaine représentent quant à eux environ 77 hectares, le projet de PLU prévoyant par ailleurs 1 397 ha en zone agricole et 901 ha en zone naturelle.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU du Langon 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 du Langon identifiés comme principaux par la MRAe sont :

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

4 Dans les divers documents du dossier PADD ou rapport de présentation réaffirment cette ambition de population équivalente à 2007 sans l'indiquer précisément. Le recensement de 2008 faisait état de 1 080 habitants.

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 propose une présentation complète et détaillée du contexte communal en termes de populations, d'habitat, d'équipements et d'activités.

À noter, en compléments des données démographiques arrêtées à 2018 qui faisaient état d'une population communale de 1 011 habitants, que les données INSEE de population légales millésimées 2019 entrées en vigueur au 1er janvier 2022 confirment la poursuite de la baisse de la population qui s'élève désormais à 993 individus.

S'agissant de l'habitat, à l'image de l'évolution démographique, le dossier met en évidence la faible dynamique de construction des 10 dernières années (11 logements) que le contexte lié aux zones de sensibilités archéologiques notamment sur le bourg et la caducité du POS intervenue en 2017 ne suffisent pas à justifier et qui relève davantage d'un déficit d'attractivité.

Les maisons individuelles constituent 97 % du parc de logement composé à 84 % de résidences principales et occupé à 70 % par leur propriétaire. Il convient de souligner un taux de logements vacants important à hauteur de 8 % sans que le dossier ne s'attarde sur la description de ces 45 logements inoccupés alors même qu'un programme local de l'habitat a été établi pour la période 2020-2026 sur la communauté de communes du Pays de Fontenay Vendée.

La MRAe recommande de présenter une analyse du parc de logements vacants afin d'apprécier comment leur nombre relativement important pourrait être diminué durant les 10 prochaines années grâce notamment aux actions engagées dans le cadre du PLH.

S'agissant des activités, alors même qu'il subsiste encore deux sièges d'exploitation sur la commune, la MRAe relève que le diagnostic ne fait mention d'aucun emploi pour la catégorie socio-professionnelle « agriculteurs exploitants » ce qui apparaît contradictoire.

2.2 Articulation du projet de PLU du Langon avec les autres plans et programmes,

Le dossier aborde l'articulation du PLU avec le SCoT et le PLH notamment pour présenter les éléments visant à démontrer la compatibilité du projet communal avec les orientations et objectifs fixés à l'échelle supra.

Il présente l'analyse de compatibilité du PLU avec les éléments de la charte du parc naturel régional (PNR) du Marais poitevin.

De la même manière il aborde l'articulation avec le SDAGE Loire Bretagne 2015-2021 ainsi qu'avec le SAGE de la Sèvre niortaise et du Marais poitevin.

Ensuite, il analyse la compatibilité d'autres documents parmi lesquels le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Vendée de 2011. La MRAe relève que ce document n'est plus en vigueur depuis que le plan régional de prévention et de gestion des déchets et son volet plan d'actions économie circulaire ont été adoptés par le conseil régional de Pays de la Loire à l'unanimité lors de la session plénière du 17 octobre 2019. Ce document a été intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Pays de la Loire, dont l'élaboration a débuté en 2016 en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire et a été soumis à la consultation des habitants au travers d'une enquête publique qui s'est achevée le 22 octobre 2021 et dont l'arrêté d'approbation a été signé par le préfet de région le 7 février 2022. Il aurait été pertinent que les objectifs et les règles générales qui ne pouvaient être ignorées lors de la finalisation du projet de PLU eussent été anticipés, tant les documents visés au rapport et auxquels le SRADDET se substitue se révèlent quelque peu anciens⁵.

S'agissant du plan de gestion du risque inondation (PGRi) 2016-2021, la compatibilité du PLU est réputée s'opérer par transitivité via le SCoT en tant que document intégrateur des politiques publiques.

Enfin, le rapport de présentation fait état du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée en indiquant que le diagnostic a été publié et présenté en réunion publique le 2 juillet 2019. La MRAe tient à indiquer qu'elle a été saisie le 30 août 2021 et a rendu un avis⁶ sur ce PCAET le 30 novembre 2021. Aussi, lors de l'arrêt de son projet de PLU, la commune avait connaissance de l'existante du projet de PCAET dans sa version arrêtée et elle se devait de le prendre en compte.

La MRAe recommande :

- ***de compléter la partie consacrée à l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes en tenant compte du plan régional de prévention et de gestion des déchets de Pays de la Loire approuvé ainsi que du SRADDET récemment approuvé ;***
- ***de procéder à la prise en compte du PCAET par le PLU.***

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

La partie du rapport relative à l'état initial, richement illustrée et commentée propose une lecture représentative du territoire communal pour ce qui concerne la description de l'environnement physique, de la biodiversité, de l'eau, des pollutions et nuisances, des risques naturels et technologiques, de la composante paysagère et du patrimoine bâti.

S'agissant des milieux naturels et du paysage, le dossier permet de bien appréhender les

5 Par exemple, le schéma régional climat, air, énergie, établi en 2013.

6 [Avis délibéré de la MRAe n° 2021APDL35 / PDL-2021-5621 du 30 novembre 2021](#)

caractéristiques des deux entités entre lesquelles le bourg se situe à savoir la plaine au nord et le marais poitevin au sud.

Pour la première, il s'agit d'un paysage très ouvert légèrement ondulé consacré aux cultures de plein champ sur de vastes parcelles reposant sur un socle géologique calcaire et où la trame arbustive et les zones humides sont quasiment absentes. Aussi cette partie de territoire revêt principalement un enjeu de biodiversité du point de vue des habitats pour les oiseaux de plaine en ce qu'ils constituent potentiellement, selon les périodes de l'année et les espèces en question, des réservoirs de ressource alimentaire, des espaces favorables à leur reproduction, à leurs rassemblements pré ou post-nuptial et de haltes en périodes migratoires.

Pour la seconde, elle est entièrement occupée par la zone humide d'importance majeure FR 531002033 « Marais Poitevin ». Le parcellaire plus dense délimité par des canaux et fossés y est composé de prairies naturelles et boisements siège d'une agriculture tournée vers l'élevage, constituant des habitats plus diversifiés et plus riches au plan des fonctionnalités et favorables à un plus grand nombre d'espèces d'oiseaux, d'insectes, de chauves souris ainsi qu'à la Loure d'Europe et pour lesquels la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau est un enjeu.

De manière complémentaire à ces deux principaux espaces, le rapport a identifié deux autres espaces à prendre en compte que sont la Vallée du « Moulinier » et les vallées Roget et Bossard.

Le rapport présente également la cartographie des zones humides inventoriées par la commune (hors zone humide du Marais poitevin) en faisant référence à la méthodologie arrêtée par le SAGE Sèvre niortaise et Marais poitevin. Le rapport d'étude réalisé spécifiquement à cette occasion mérite d'être annexé, ainsi que les fiches descriptives des différentes zones humides inventoriées.

La MRAe recommande de joindre au rapport les éléments méthodologiques et fiches d'identification des zones humides.

Au plan paysager, dans sa partie consacrée au diagnostic urbain le dossier revient également sur les éléments de patrimoine bâti du bourg et des lieux-dits et de leur architecture traditionnelle. Les différents clichés, cartes, schémas proposés, permettent au lecteur de disposer d'une représentation assez fidèle du paysage particulier de la commune.

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

Le projet est établi sur la base d'un scénario volontariste avec un taux de croissance annuel de la population de 0,45 % qui apparaît argumenté malgré la baisse démographique des dernières années et des objectifs établis à la fois à l'échéance 2026 du PLH et 2035 du SCoT pour la communauté de communes du Pays de Fontenay.

Le besoin de construction de quatre logements par an est argumenté principalement à partir de la détermination du « point mort »⁷ établi sur les évolutions constatées entre 2013 et 2018. Ainsi le nombre de trois logements nécessaires au maintien du niveau de population actuel est basé notamment sur un desserrement des ménages dont la taille est passée de 2,5 en 2013 à 2,2 en 2018. Il n'est pas certain que cette tendance se poursuive au cours des 10 prochaines années, ce qui conduit la MRAe à signaler un risque de surestimation du nombre de logements à construire.

Elle relève aussi que ce « point mort » n'intègre qu'une diminution d'un logement sur cinq ans du

7 Estimation du nombre de logements nécessaires au maintien de la population en place

parc résidentiel secondaire ou vacant, alors que la commune compte 45 logements inoccupés et que le PLH dans son orientation 3 entend « *optimiser les capacités du parc ancien pour valoriser le tissu existant, poursuivre et amplifier la revalorisation du parc* ».

La MRAe recommande de préciser le besoin de logements nouveaux à partir d'un exposé consolidé basé sur une hypothèse de desserrement de la taille des ménages pour les 10 prochaines années et en tenant compte, dans son projet de développement, d'une mobilisation du parc de logements vacants en cohérence avec le PLH en vigueur.

En matière d'activité économique, un seul espace 1AUe (zone à urbaniser pour des activités économiques) est prévu pour 3,4 hectares. Il provient d'une reprise du contour d'une zone déjà délimitée au POS de 1997. 1,5 hectares ont été aménagés et constituent la zone d'activité existante « Moulin de la Cour » désormais zonée en Ue (zone urbaine pour les activités économiques). Le PLU reconduit l'ensemble du secteur envisagé en 1997 et figurant désormais comme un espace identifié au SCoT et à l'échelle de la communauté de communes.

Le rapport revient sur les activités déjà en place et autorisées en zone agricole ou en zone naturelle pour justifier leur délimitation au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). C'est notamment le cas de la carrière « Palvadeau », le zonage Ncan correspondant à l'emprise actuelle dont l'exploitation a été autorisée en 2013.

Un secteur Nsen est défini à l'est du bourg correspondant à l'emprise de la station d'épuration existante, ainsi que 2 secteurs Nln isolés au sud du bourg, dans lesquels le règlement autorise les constructions et installations à vocation de commerce et de service. Tout comme le secteur de la carrière, ces autres secteurs devraient également être identifiés clairement au rapport comme des STECAL.

En matière d'activité de loisirs et d'équipement sportifs, le rapport justifie le détournement du seul secteur en UL, défini au plus près des installations existantes, par l'absence de nouveau besoin identifié par rapport au POS de 1997.

Au regard de l'occupation du sol des activités en place, le dossier détaille et argumente les dispositions réglementaires relatives aux différents zonages du PLU. Il justifie les choix des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs destinés à l'urbanisation.

2.5 Incidences notables probables du projet de PLU du Langon

Le rapport s'attache principalement à analyser les effets de l'urbanisation des deux secteurs inscrits en urbanisation à court terme (secteur 1AU des Petites Ouches, 4 800 m² destiné à l'habitat, et le secteur 1AUe de 3,4 ha de la ZA Moulin de la Cour). Cependant il ne propose aucune analyse concernant l'urbanisation à plus long terme d'un espace de 1,58 ha en 2 AU inscrit au PLU.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable pour le secteur 2AU figurant au plan de zonage.

2.6 Évaluation des incidences Natura 2000

A la suite de l'analyse des éventuelles conséquences de l'adoption du plan sur les zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et faunistiques (ZNIEFF) présentes sur le territoire communal, le

rapport propose une analyse des effets du plan vis-à-vis des deux sites Natura 2000 en présence.

Cette analyse permet clairement de discerner comment les différents zonages du PLU interfèrent avec les périmètres du site de la Plaine calcaire du sud Vendée et de celui du site du Marais poitevin.

Concernant le site de la Plaine calcaire sud Vendée, celui-ci sera nouvellement concerné par une partie (2,7 des 3,4 hectares) de l'extension de la zone d'activité du Moulin de la Cour. L'analyse se limite ainsi à l'exposé des surfaces concernées et des mesures de réduction des incidences prévues au travers de l'OAP et qui consisteront essentiellement à traiter l'interface de la zone d'activité avec l'espace agricole par le biais d'une frange paysagère et le renforcement des haies existantes. Ce faisant le dossier ne propose pas d'analyse des caractéristiques offertes par les habitats sur ces parcelles. Il ne présente aucune mesure d'évitement ni de compensation dans la mesure où il indique que cet espace se situe en dehors des zones favorables aux divers oiseaux de plaines à l'origine de la désignation du site. Pour autant, il n'analyse pas les effets indirects liés à l'effet repoussoir sur les espèces au sein des espaces périphériques qu'occasionneraient l'aménagement et les activités de la ZA du Moulin de la Cour (nuisances sonores ou lumineuses, etc.). Dans la conclusion relative aux effets sur ce site, le dossier tend à assimiler les effets et les mesures de la zone d'activité avec celle de la carrière Palvadeau également dans ce même site Natura 2000. Pour autant la MRAe tient à rappeler que pour cette dernière une étude d'impact avait été élaborée dans le cadre de la procédure d'autorisation ICPE. Aussi à ce stade l'analyse des effets de l'urbanisation de la zone du Moulin de la Cour est à apprécier à un niveau de définition qui devra nécessairement être approfondi au stade opérationnel dans la mesure où les travaux et aménagements à autoriser au titre de l'urbanisme et réalisés en tout ou partie dans un site Natura 2000 sont soumis à l'obligation d'évaluation des incidences Natura 2000⁸.

S'agissant du siège d'exploitation agricole « Le Moulin des Lignes » à l'est du territoire, il s'agit simplement de détourner un secteur Aen correspondant à l'activité en place afin d'y permettre le cas échéant une extension des installations. De la même manière une étude d'incidence Natura 2000 plus approfondie sera requise le moment venu lorsqu'un projet verra le jour. Toutefois au stade de la planification il est, là aussi, attendu une analyse par rapport à ce qu'entend autoriser le PLU dans cet espace au regard des dispositions réglementaires prévues dans la zone.

Concernant le site du Marais poitevin, aucune nouvelle zone destinée à l'urbanisation n'est prévue autre que des secteurs correspondant à des activités existantes camping et discothèque (Nln) et un siège d'exploitation agricole (Aen) pour lesquels au sein de ces secteurs délimités des extensions et aménagements restent possibles. Cependant l'analyse des incidences Natura 2000 ne traite pas des effets des dispositions du règlement du PLU de ces zones Nln et Aen.

Par ailleurs, concernant ce site, l'analyse ne prend pas en compte la situation particulière du secteur Nsen correspondant à la station d'épuration destinée à recevoir de nouveaux effluents.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets du projet de PLU sur les sites Natura 2000 du point de vue :

- ***des incidences indirectes sur les espèces que représenterait l'aménagement de la zone d'activité du Moulin de la Cour ;***
- ***des incidences des dispositions réglementaires des zones Aen et Nln ;***

8 Cf arrêté du Préfet de la Vendée n° 11/DDTM:357 SERN-NB fixant la liste locale des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.

- *de la présence de la station d'épuration communale et de son fonctionnement.*

2.7 Mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLU du Langon

Cette séquence ERC est déclinée pour chacune des thématiques environnementales abordées à l'état initial. Après un rappel des choix retenus au PADD puis au règlement graphique et écrit et le cas échéant au sein des OAP, le dossier présente les effets négatifs et positifs du PLU puis les mesures ERC à l'étape PADD et au niveau des dispositions réglementaires du document d'urbanisme.

2.8 Dispositif de suivi des effets du projet de PLU du Langon sur l'environnement

Le dispositif de suivi repose sur 19 indicateurs regroupés selon les thématiques suivantes : sols et sous-sols / biodiversité et paysages / ressource en eau et énergie, air, climat.

Pour chacun de ces indicateurs est indiqué la source mobilisée et la périodicité de suivi. En revanche aucune valeur initiale ni de valeur cible à atteindre n'est évoquée.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi par une indication des valeurs initiales à établir au démarrage de la mise en œuvre du PLU, ainsi que, lorsque cela est connu, de préciser les valeurs cibles d'objectifs à atteindre à échéance du PLU.

2.9 Méthodes

S'agissant de la consommation d'espace, dans un premier temps le dossier indique 1,4 hectares consommés pour l'habitat entre 2010 et 2019, puis sur la base d'une méthode utilisée par le Cerema⁹, il présente un récapitulatif faisant état de 6,27 hectares consommés pour ce même usage entre 2009-2020 pour une consommation globale de 9 hectares.

Dans la mesure où l'analyse de la consommation d'espace des dix dernières années est un facteur déterminant pour apprécier le taux d'effort concédé par le projet de PLU dans ce domaine, le dossier gagnerait à préciser dans le détail comment à partir de la méthode du CEREMA finalement retenue, les chiffres annoncés ont été déterminés.

La MRAe recommande d'explicitier l'application de la méthodologie du Cerema pour l'évaluation de la consommation d'espace passée.

2.10 Résumé non technique

Le résumé non technique fait l'objet d'un document distinct du rapport de présentation. Il apparaît accessible au public et 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.

9 Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité, et l'aménagement

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU du Langon

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

Depuis la prescription d'élaboration du PLU intervenue en 2005, après divers arrêts de PLU qui ont connu un échec et suite à la caducité du POS intervenue en 2017, la concrétisation du présent PLU revêt une importance stratégique pour le développement communal.

Le projet de développement du PLU qui prévoit au maximum 5,48 hectares d'espaces à urbaniser reste adapté à l'échelle de cette commune rurale de 1 000 habitants du sud-est Vendée, même si l'évaluation du besoin d'une quarantaine de logements apparaît estimée sur des bases fragiles. La réduction de consommation d'espace envisagée par rapport à celle observée sur la dernière décennie est malgré tout à souligner.

Les 2 seules zones à vocation d'habitat à court ou plus long terme se situant à proximité des espaces urbanisés et venant refermer l'enveloppe urbaine n'appellent pas d'autre observation que celle relative au niveau de densité qui gagnerait à encore être renforcée compte tenu de l'ambition limitée dans ce domaine des orientations du SCoT .

La volonté de la commune de revenir à un niveau de population comparable à 2007, est une aspiration qui peut être comprise au regard de la faible dynamique observée ces dernières années. L'atteinte de cet objectif ambitieux passera nécessairement par une mobilisation de tous les leviers possibles pour proposer une offre de logements diversifiée, à même de répondre à l'ensemble des attentes de la population. Aussi, parallèlement au besoin de nouveaux logements, la MRAe souligne l'importance de consacrer des efforts à la résorption du nombre important de logements vacants sur la commune en s'appuyant sur le plan d'actions du PLH communautaire.

De la même manière que l'évaluation du besoin en logements soulève des interrogations, la MRAe relève que l'inscription de l'ensemble des 3,4 ha d'extension pour la zone d'activité du Moulin de la Cour paraît prématurée au regard :

- du rythme de remplissage de la zone Ue actuelle de 1,3 hectares qui a pris plus de 20 ans,
- des surfaces à vocations économiques encore disponibles à l'échelle communautaire et des surfaces allouées pour les extensions de zones sur les communes « non pôle » du SCoT à un horizon de 15 ans, plus lointain que celui du PLU.

3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

L'ensemble des secteurs constituant les milieux naturels d'intérêt (ZNIEFF, sites Natura 2000) figurant à la trame verte et bleue du SCoT ont été pris en compte au travers d'une déclinaison visant à établir à l'échelle communale les secteurs de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques complétés notamment pour ce qui concerne la vallée du Moulinier pour sa partie en amont du Marais poitevin qui remonte dans le bourg.

L'absence de nouvelles zones d'urbanisation ou de projets nouveaux dans ces espaces ne doit pas pour autant occulter la nécessité de bien encadrer le champ des possibles en termes d'extensions ou de constructions annexes au travers des règles établies pour les zones A et N qui recouvrent l'ensemble de ces milieux à préserver représentant 70 % du territoire .

Aussi au regard des effets cumulés que peuvent potentiellement représenter ces extensions en zones naturelle ou agricole, il conviendrait d'introduire un indicateur destiné à suivre ces extensions en zone A et N afin de s'assurer que les limites fixées au règlement de ces zones sont adaptées ou dans le cas contraire nécessitent d'être recalées.

La MRAe recommande de compléter la liste des indicateurs afin de suivre la pertinence des dispositions réglementaires visant à limiter les extensions dans les espaces naturels et agricoles en zone Natura 2000 à préserver.

La zone humide du Marais poitevin ou celles identifiées dans le cadre du SAGE sont reportées au plan de zonage et figurent exclusivement au sein d'espaces naturels ou agricoles. Les dispositions générales du règlement du PLU applicables à toutes les zones pour assurer la protection des zones humides et leurs fonctionnalités paraissent adaptées aux enjeux.

En ce qui concerne les aspects liés au paysage et au cadre de vie, les OAP des secteurs d'urbanisation et les règles associées apparaissent adaptées pour conférer une bonne intégration des projets notamment par l'introduction de trames végétales et le traitement des interfaces et limites de propriété d'un point de vue qualitatif. Par rapport à l'entité paysagère du Marais poitevin et la vallée du Moulinet, les dispositions du zonage N affecté à ces espaces apparaissent là aussi adaptées.

Les habitats naturels du Marais poitevin sont tributaires de la ressource en eau au plan quantitatif et qualitatif. Le faible niveau d'urbanisation et d'artificialisation qui résultera de la mise en œuvre du PLU ne devrait pas avoir de conséquence significative du point de vue des conditions d'alimentations du bassin hydrographique. Au plan qualitatif, le dossier apporte les éléments permettant d'apprécier les capacités de la station d'épuration communale à traiter les effluents supplémentaires induits par le développement à l'horizon temporel du PLU. Les travaux réalisés au niveau des bassins de la STEP pour résorber des dysfonctionnements ainsi que l'étude de diagnostic engagée par la communauté de communes compétente pour poursuivre la mise à niveau du réseau de collecte sont des garanties supplémentaires à même de maintenir des conditions de rejet acceptable pour le milieu. Toutefois, la MRAe signale qu'à ce stade le plan de zonage d'assainissement devra nécessairement être mis en cohérence avec les nouvelles délimitations des secteurs urbanisés et à urbaniser qui seront desservis par l'assainissement collectif.

3.3 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

Au regard des enjeux particuliers sur cet item, compte tenu de la taille de la collectivité et de la particularité du territoire fortement dépendant de l'automobile pour les déplacements, les principales dispositions dans ce domaine se traduisent au travers du choix des secteurs d'urbanisation dans la continuité du bourg, des orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient la mise en place de liaisons douces afin de faciliter les déplacements de proximité comme alternative à la voiture ainsi qu'une implantation des lots constructibles favorable aux apports solaires.

Du point de vue du développement des énergies renouvelables, la commune dispose désormais de deux parcs éoliens¹⁰ en partie nord de son territoire en plaine calcaire du sud Vendée. Il aurait été pertinent que le rapport mentionne le rappel de la production électrique décarbonée qu'ils

10 Le rapport de présentation ne fait état que d'un des deux parcs éoliens désormais réalisés et dont 14 mats sont implantés sur le territoire communal.

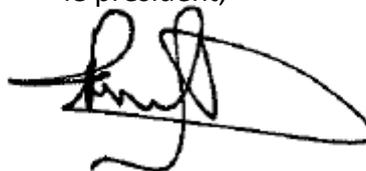
représentent.

Le dossier met en avant le rôle des espaces naturels et agricoles préservés en matière de séquestration du carbone du territoire.

Le programme local de l'habitat dans son axe 3 consacré à l'amélioration du parc existant est de nature à réduire les consommations énergétiques des logements. Ainsi, il prévoit notamment la mise en place d'une plateforme locale de la rénovation de l'habitat en lien avec le PCAET. La MRAe souligne l'intérêt d'une bonne adéquation entre l'amélioration des performances énergétiques et la conservation du patrimoine bâti.

Le travail attendu en termes de prise en compte du PCAET par le PLU est de nature à assurer cette appropriation de l'ensemble des enjeux air énergie climat dans le cadre du projet communal de développement.

Nantes, le 11 avril 2022
Pour la MRAe Pays de la Loire,
le président,



Daniel FAUVRE