



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur les projets de modification n°1
et de révisions allégées n°1 à 6
du plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH)
de la communauté de communes du Pays des Achards (85)

N°MRAe PDL-2023-6998
N°MRAe PDL-2023-6999
N°MRAe PDL-2023-7000
N°MRAe PDL-2023-7001
N°MRAe PDL-2023-7002
N°MRAe PDL-2023-7003
N°MRAe PDL-2023-7004

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 8 août 2023 pour l'avis sur les projets de modification n°1 et des révisions allégées n°1 à 6 du PLUiH de la communauté de communes du Pays des Achards (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, Vincent Degrotte, Paul Fattal et Daniel Fauvre.

Étaient absents : Mireille Amat, Audrey Joly et Olivier Robinet.

Étaient présents sans voix délibérative : Stéphane Le Moing et Eric Renault, responsables de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes du Pays des Achards, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 9 mai 2023 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 23 mai 2023 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.

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.

Avis

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 dispositions du document 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 de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. La collectivité ayant engagé simultanément plusieurs procédures de modification et de révisions allégées de son PLUiH, elle a souhaité procéder de manière volontaire à une actualisation de son évaluation environnementale initiale sans passer par l'étape préalable d'examen au cas par cas.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée par délibération du conseil communautaire en date du 22 mars 2023.

1. Contexte, présentation du territoire, des projets de modification n°1 et révisions allégées n°1 à 6 du PLUiH et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

La communauté de communes du Pays des Achards se situe entre La Roche-sur-Yon Agglomération à l'est et la communauté d'agglomération des Sables-d'Olonne à l'ouest. Constitué de neuf communes¹, le territoire du PLUiH compte 19 532 habitants (population légale INSEE 2020), pour une superficie de 224,2 km².

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

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

La communauté de communes du Pays des Achards est un territoire rural à dominante d'élevage agricole, comptant un peu plus de 200 sièges d'exploitations. Le développement historique de l'habitat s'est effectué en fonction du relief et du réseau hydrographique. En partant du nord vers le sud, le territoire est traversé d'est en ouest par le Jaunay, l'Auzance, le Girandeu et la Ciboule. Le paysage se caractérise par un bocage plus dense, plus fermé au nord qu'au sud. Le territoire est marqué par un mitage conséquent formé de hameaux plus ou moins denses avec un

¹ Les Achards, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups, Saint-Georges-de-Pointindoux et Saint-Julien-des-Landes.

habitat mixte de qualité variable constitué à la fois d'anciens bâtiments agricoles reconvertis mais aussi de constructions plus récentes, et qui, par endroit, cohabitent avec des exploitations agricoles toujours en activité.



Figure 1 : carte de la communauté de communes du Pays des Achards et carte de sa situation en Vendée

Le territoire n'est pas concerné par des périmètres de site Natura 2000. En l'absence de véritables ensembles forestiers, les principaux éléments de patrimoine naturels du territoire correspondent aux vallées des principaux cours d'eaux et à l'ensemble du réseau hydrographique et de la trame bocagère encore présente. Cette dernière associée à certains éléments de patrimoine bâtis confère une qualité paysagère certaine et un cadre de vie agréable aussi bien pour l'habitat résidentiel que pour le développement d'activités et d'hébergements touristiques.

Le PLUiH du Pays des Achards approuvé le 26-02-2020 a fait l'objet d'une évaluation environnementale de même que le plan climat air énergie territorial (PCAET) approuvé la même année.

1.2 Présentation des projets de Modification n°1 et de révision allégée n°1 à 6 du PLUiH

La modification n°1 comporte 40 objets qui portent sur des précisions réglementaires concernant les extensions de constructions, les conditions d'implantation, les créations de logements, la nature d'hébergement, les activités permises dans certains secteurs, les tailles de parcelles, la rectification d'erreurs matérielles dans la délimitation de secteurs, la mise à jour de l'inventaire des changements de destination, l'ajout d'un emplacement réservé et des modifications au sein de huit OAP de secteurs de projets.

La révision n°1 porte sur la révision du périmètre de la base de loisirs du Grand Défi sur la commune de Saint-Julien-des-Landes faisant évoluer un secteur Ap de 1,33 ha et un secteur N de 0,32 ha en zone NL (naturelle de loisirs).

La révision n°2 porte sur la création de quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) situés respectivement à La Chapelle-Hermier, pour une activité agri-touristique Nlt de 4,48 ha, à Beaulieu-Sous-La-Roche pour un projet « Biosphère » de micro ferme permacole et pédagogique sur 2,27 ha en NLpe, à Saint-Julien-des-Landes correspondant à l'évolution d'une activité existante d'élagueur sur 1,02 ha en zone Nx, et un dernier espace de 0,30 ha en NLi dédié aux chasseurs également à La Chapelle-Hermier.

La révision n°3 porte sur l'aménagement de jardins partagés et de locaux communaux à Saint-Julien-des-Landes par la création d'un nouveau secteur AUs de 2,24 ha actuellement en N.

La révision n°4 porte sur l'agrandissement de l'EHPAD Henri Panetier à Nieul-Le-Dolent nécessitant la délimitation d'un nouveau secteur AUb de 4 653 m² actuellement en zone A.

La révision n°5 porte sur le reclassement de 5 574 m² en zone N d'une partie de 8 parcelles situées en UAa et UBa en coeur de bourg de La Mothe-Achard.

La révision n°6 est relative à l'extension du secteur économique des Achards qui consiste à classer 14,32 ha de zone agricole en zone AUea et parallèlement de reclasser de 12,61 ha de zone AUea en zone A. Elle consiste également à reclasser en A 5 700 m² de zone humide située au sein du secteur UE à Saint-Julien-des-Landes.

1.3 Principaux enjeux environnementaux des projets de modification n°1 et de révision allégée n°1 à 6 du PLUiH identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux de l'ensemble de ces procédures, engagées simultanément, identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- l'atténuation de l'impact lié aux effets du changement climatique et l'adaptation à ce changement climatique.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Les dossiers correspondant à chacune des sept procédures, dont la MRAe a été rendue destinataire, sont présentés de la même manière. Une première pièce relative à la procédure et au bilan de la concertation, une seconde relative à la note de présentation de la procédure et à son évaluation environnementale. Viennent ensuite, selon la nature de changements apportés, les éléments de règlement écrit et/ou graphique ou d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées.

Le contenu du dossier est en rapport avec l'importance et la nature de chaque procédure.

La note de présentation et l'évaluation environnementale, constituées pour chaque procédure sont destinées à compléter le rapport de présentation initial du PLUiH et à actualiser son évaluation environnementale.

Si pour chacun des secteurs concernés par des changements de zonage, les dossiers proposent un rappel de la situation actuelle de ces secteurs au PLUiH ainsi qu'un extrait de photographie aérienne. En revanche, aucun rappel des éléments caractéristiques de l'état initial et de leurs enjeux en fonction de leurs emplacements, n'est présenté. Cela revêt un intérêt tout particulier dès lors que ces changements portent sur des espaces initialement classés en zone naturelle ou agricole. Il en résulte, à la lecture des dossiers, des incertitudes quant aux affirmations de l'analyse des incidences qui est, le plus souvent, peu développée et peu argumentée.

S'agissant de l'articulation des projets présentés, modification et révisions, avec les autres plans programmes, notamment, avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Loire Bretagne 2022-2027, les dossiers se bornent à rappeler que l'articulation s'opérera le moment venu par transitivité dès lors que le SAGE et le SCoT auront procédé à leur mise en compatibilité avec ce document supra. Concernant le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), les dossiers proposent un développement de l'articulation des différentes procédures avec celui-ci alors même qu'il est déjà réputé être pris en compte par le SCoT document intégrateur des diverses politiques sectorielles et le PLUiH approuvé ayant défini à son échelle les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en compatibilité avec le SCoT.

La MRAe relève que les dossiers n'abordent pas l'articulation des différentes procédures d'évolution du PLUiH avec le SCoT.

Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) est le seul autre document avec lequel est abordé le sujet de la compatibilité de chaque procédure d'évolution du PLUiH. La MRAe relève que par rapport aux divers objets de la modification et des révisions, les développements concernant l'absence de conséquences sur les émissions de GES, de stockage de carbone ou de consommation d'énergie sont seulement exposés brièvement, en quelques lignes, de manière affirmative sans autre forme d'argumentation.

La MRAe relève que le plan de gestion du risque inondation (PGRi) 2022-2027 du même bassin Loire Bretagne n'est pas abordé alors même que celui-ci contient des dispositions directement opposables aux PLU².

De la même manière que pour le SDAGE, dans la mesure où le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Pays de la Loire a été approuvé après le SCoT il aurait été utile de l'évoquer également.

2 Les dispositions 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7 et 3.8 du PGRi sont applicables aux PLU.

La MRAe recommande :

- de rappeler les caractéristiques de l'état initial de l'environnement et des enjeux associés aux secteurs naturels ou agricoles concernés par des évolutions de dispositions écrites et/ou graphiques du règlement de PLUiH ;**
- de présenter une analyse de la compatibilité des diverses procédures de modification et de révisions du PLU avec l'ensemble des orientations du SCoT ;**
- d'aborder l'articulation avec le PGRI du bassin Loire Bretagne 2022-2027 afin de s'assurer que certaines de ses dispositions applicables aux PLU ne concernent pas des secteurs objets des présentes procédures d'évolution du document d'urbanisme ;**
- de présenter une analyse argumentée de la compatibilité des diverses procédures d'évolution du PLUiH avec le PCAET.**

3. Prise en compte de l'environnement par les projets de modification n°1 et de révision allégée n°1 à 6 du PLUiH

S'agissant des divers objets portés par la modification n°1 de PLUiH, pour les motifs qui concernent des secteurs urbanisés ou à urbaniser, il peut être considéré que les changements apportés sont neutres du point de vue de leurs effets sur les différentes composantes environnementales au regard de ce qui avait pu être exposé dans l'évaluation environnementale initiale. Les compléments apportés du point de vue de la constructibilité en zone N ou A viennent quant à eux préciser les dispositions initiales du règlement pour en assurer une meilleure application au quotidien dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme et, à ce titre, n'appellent pas de remarques particulières de la part de la MRAe.

S'agissant de la révision n°1, la MRAe constate que les changements apportés visent à régulariser une situation d'usage de stationnement qui n'était, a priori, pas permise. Les espaces Ap et N concernés, de taille limitée, à proximité du site du Grand Défi seront ainsi dédiés de manière définitive à du stationnement lié à la fréquentation de l'activité saisonnière du site de loisirs.

Le dossier n'apporte aucune justification du point de vue de l'absence d'alternative au sein du vaste secteur NL déjà dédié à cette activité. Notamment par rapport à la situation du secteur Ap de l'autre côté de la voie principale d'entrée du bourg sujette à un fort trafic estival auquel seront exposés les visiteurs appelés à traverser cet axe routier et qui indépendamment des considérations environnementales doit faire l'objet d'une vigilance particulière du point de vue de la sécurité routière en complément des aménagements déjà réalisés.

Dans la mesure où le règlement permet, pour les parkings, l'imperméabilisation dans une limite de 500 m² supplémentaires par rapport aux zones Ap et N, la MRAe relève que les dispositions du règlement de la zone NL n'apportent aucune garantie quant au maintien d'un usage temporaire et sur l'absence d'aménagements qui viendraient modifier la configuration de ces espaces de prairie de fauche (pour le secteur Ap).. Aussi le dossier gagnerait à préciser au regard des aménagements déjà réalisés au sein du secteur NL du Grand Défi la limite d'imperméabilisation résiduelle encore permise afin d'apprécier les effets d'une éventuelle artificialisation d'une partie des espaces.

La MRAe recommande :

- de présenter les éléments d’argumentation du besoin de stationnement en extension du site du Grand défilé au regard de l’absence d’alternative à démontrer au sein du secteur NL ;**
- de renforcer les dispositions du PLUiH permettant de garantir un usage saisonnier et l’absence d’imperméabilisation des espaces dédiés au stationnement.**

S’agissant de la révision n°2 :

La proposition relative au premier STECAL dans le secteur des Raymondières sur la commune de La Chapelle-Hermier interpelle, dans la mesure où l’espace de 4,48 ha qui serait proposé en zonage NLt viendrait se superposer, en partie, sur une zone humide bordée de haies à préserver et correspondant à une continuité écologique entre des espaces situés au nord et au sud. Les premiers éléments relatifs aux intentions poursuivies par le porteur de projet laissent à penser qu’une volonté de tenir compte de la sensibilité du site est fixée comme objectif avec, notamment, du point de vue de la biodiversité de multiples partenariats engagés dans le domaine de l’environnement. La définition d’un STECAL ne prévoit pas l’établissement d’une OAP, il n’en demeure pas moins qu’à défaut de disposer d’un plan des principes d’aménagements (comme cela est présenté pour le STECAL La Biosphère) il n’est pas permis d’apprécier comment ceux-ci s’organiseront au sein du site et notamment ceux destinés à assurer les relations entre les espaces à vocation d’hébergement à l’est de la zone humide et les activités d’accueil de service et équestres de loisir à l’ouest sans porter atteinte à cette zone constitutive d’une continuité écologique. L’évaluation environnementale gagnerait à rappeler les dispositions réglementaires du PLUiH, en matière de préservation des zones humides et des haies, reportées au règlement graphique et de démontrer que celles-ci sont de nature à apporter toutes les garanties au regard du projet attendu.

La MRAe relève également qu’au regard de sa nature, le projet qui prévoit notamment la création de dix hébergements devra préalablement à la délivrance d’un permis d’aménager faire l’objet d’un examen au cas par cas³ afin de statuer sur la nécessité de soumettre ou pas, à étude d’impact le projet. Dans ce cadre toutes les précisions utiles et nécessaires à l’instruction concernant les dispositions sur la prise en compte de l’environnement par le projet seront attendues pour rendre une décision éclairée.

La MRAe recommande :

- de présenter les principes d’aménagements au sein du STECAL des Raymondières ;**
- d’évaluer les effets de ce STECAL sur la zone humide par l’application de la démarche éviter-réduire-compenser.**

Le second STECAL « La Biosphère » prend place sur un espace quasi intégralement situé en zone de prairie humide avec des haies identifiées à préserver au PLUiH. Contrairement au précédent STECAL un plan d’aménagement vient préciser l’organisation et les principes d’aménagement des espaces au sein de cette zone. Si l’activité, à mettre en place, de type permaculture sur butte permettrait de s’affranchir d’un drainage susceptible de porter atteinte à la zone humide, il est à noter que le dossier permet qu’un maximum de 500 m² d’imperméabilisation soit autorisé. Il n’est pas indiqué comment cette dernière disposition doit nécessairement s’articuler avec les dispositions relatives à la préservation des zones humides pour laquelle la démarche ERC devrait

3 À partir de création de 7 emplacements, les terrains de campings et de caravanage pour l’accueil de caravanes résidences mobiles de loisirs ou d’habitations légères de loisirs, ces projets entrent dans la catégorie 42 du tableau annexe de l’article R122-2 du code de l’environnement nécessitant un examen préalable au cas par cas.

être déclinée. La MRAe rappelle qu'en l'absence d'un évitement complet, des principes de mesures de compensation devraient alors être énoncées vis-à-vis d'aménagements conduisant à une imperméabilisation de zone humide.

La MRAe recommande de présenter comment au travers de la démarche éviter réduire compenser, l'inscription du secteur de STECAL pour le projet « Biosphère » sera de nature à assurer la préservation des zones humides qui couvrent la quasi intégralité du secteur.

Le troisième STECAL consiste à permettre l'évolution d'une activité existante depuis plus de 30 ans et actuellement en zone A. Toutefois au regard des volontés émises par la société d'élagage de prévoir une extension de 83 m² du bâtiment existant et la construction d'un préau annexe de 60 m², le besoin de retenir l'intégralité de la parcelle de 1,2 ha pour la délimitation de la future zone Nx à créer n'apparaît pas suffisamment argumentée à ce stade et ce d'autant que cette évolution, permettra via le nouveau règlement un maximum d'imperméabilisation de 500 m², sauf à considérer là aussi qu'il s'agit de régulariser une artificialisation comme semble le montrer la photo du site. La délimitation de ce STECAL gagnerait à être définie au plus près des besoins réels du point de vue de la surface.

La MRAe recommande d'ajuster la délimitation du STECAL répondant au plus près des besoins nécessaires à l'extension de l'activité de la société d'élagage.

Enfin la création du STECAL de 3 000 m² au profit de l'association de chasseurs sur l'espace de l'ancienne déchetterie majoritairement imperméabilisée n'appelle pas de remarque particulière de la part de la MRAe du point de vue des incidences sur l'environnement.

S'agissant de la révision n°3 :

En ce qui concerne les deux espaces destinés à passer d'un zonage N à un zonage AUs, il est à noter que la parcelle AH44 destinée à accueillir les nouveaux ateliers municipaux et des box à matériaux fait déjà l'objet de dépôts de matériaux des services techniques. Le dossier ne justifie pas cette occupation, qui a ainsi contribué à dégrader cet espace qui désormais ne revêt plus un grand intérêt au plan écologique et ne paraît plus cohérent avec la vocation envisagée en zone N.

La seconde parcelle est quant à elle destinée à accueillir les espaces de jardins partagés. Au regard de son caractère de prairie, et de sa vocation future affichée il convient d'en limiter au maximum son imperméabilisation. La MRAe relève qu'à ce stade l'OAP est très peu détaillée, en l'état actuel des dispositions du règlement et de l'OAP, rien ne s'opposerait à la réalisation d'un tout autre aménagement présentant une artificialisation importante. L'évaluation environnementale doit nécessairement porter sur l'analyse des dispositions du PLUiH qui s'appliquent sur le secteur en prenant en considération les hypothèses maximales permises par le règlement. A l'instar des choix de zonages NL retenus pour d'autres secteurs, la MRAe s'interroge sur le choix retenu d'un zonage AUs relativement permissif au regard de la vocation attendue .

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en considérant les effets de l'aménagement des secteurs AUs permis par le règlement de la zone et d'en tirer les enseignements en faveur d'un zonage plus approprié ou d'une OAP renforcée permettant de limiter l'imperméabilisation en cohérence avec l'objectif annoncé par la collectivité concernant la destination de la zone.

S'agissant de la révision n°4 :

Le besoin est exclusivement exprimé du point de vue de la localisation du terrain à proximité de l'EHPAD actuel. Le dossier n'apporte aucun élément de justification du besoin d'accueil de résidents supplémentaires, de surfaces nouvelles à y consacrer et d'absence d'alternative d'extension au sein du site de l'actuel établissement. L'évaluation environnementale indique que « le secteur AUb ainsi créé vise avant tout à formaliser l'appartenance du jardin d'agrément à l'EHPAD, puis à permettre l'évolution de la structure bâtie dans le temps » sans connaître le besoin en surface bâtie ni l'échéance prévisible pour la mise en œuvre de ce projet de construction.

Sur le site convoité, la question porte principalement sur la prise en compte des éléments de patrimoine naturel au sein de cette parcelle qui bien qu'actuellement en zone A ne fait pas l'objet d'une exploitation sous forme de culture. Il est simplement fait état d'un usage de jardin d'agrément. A ce stade le dossier ne propose aucune description de ces éléments et de leur sensibilité, ni d'analyse des effets de la disparition de ces éléments dans la mesure où l'OAP n'entend préserver que les éléments situés en périphérie de la parcelle.

A défaut d'une OAP plus précise, l'évaluation environnementale doit être menée au regard des dispositions réglementaires les plus pénalisantes permises dans la zone.

À défaut d'une argumentation mieux étayée du besoin de constructibilité pour l'extension de l'EHPAD, et d'une évaluation précise des effets de cette artificialisation, telle que permise en zone AUb par le PLUiH, la MRAe recommande d'adopter un zonage davantage approprié pour un usage principalement destiné aux jardins d'agrément.

S'agissant de la révision n°5 :

La présente procédure vise à restituer des surfaces inondables. En présentant un intérêt particulier au titre des éléments de patrimoine naturels qui s'y trouvent, cette révision présentera des effets bénéfiques du point de vue de la réduction de la vulnérabilité aux risques, de la préservation de la biodiversité et du paysage. Toutefois, l'évaluation environnementale aurait pu analyser les questions relatives à l'air et au climat. Elle gagnerait à préciser les effets positifs d'une restitution d'espaces constructibles du fait des différences réglementaires entre les zones U actuelles et la zone N future.

S'agissant de la révision n°6 :

Les changements apportés en termes de secteurs à vocation d'activités sont principalement justifiés du point de vue de l'existence d'une exploitation agricole proche dont la pérennité pourrait être remise en cause en cas d'urbanisation du secteur AUea. Cependant, le renoncement au secteur AUe est l'occasion de réinterroger le besoin initialement exprimé. Le dossier se contente de proposer un nouveau secteur en extension linéaire de la zone, d'une surface légèrement supérieure, sans aborder le besoin ni l'existence de solutions alternatives au plan de la localisation. La nouvelle extension proposée prend place sur un espace initialement à vocation agricole, l'analyse des incidences par rapport à cette activité en général et à l'exploitation agricole concernée en particulier aurait vocation à être abordée pour éviter d'être confronté de nouveau à des problématiques de cohabitation, ceci dans la mesure où un bâtiment agricole en activité se situe également à proximité du nouveau secteur d'extension AUea.

La MRAe relève que cette extension de la zone d'activités (ZA) des Achards, s'inscrit dans le prolongement du permis d'aménager pour lequel un examen au cas par cas du projet a été instruit, pour la tranche 5 sud-est. Il conviendrait de vérifier la cohérence de l'OAP du nouveau secteur AUea avec les travaux prévus par ce permis d'aménager, notamment du point de vue des

conditions de desserte de voirie et d'optimisation du foncier, ainsi que la mutualisation des fonctions entre ces deux secteurs. À ce stade, l'OAP reste trop succincte.

Au titre du projet à venir, la MRAe rappelle que l'aménagement de l'extension de la zone d'activité, dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, entrera dans la catégorie de projet soumis de manière systématique à étude d'impact, dès lors que le cumul de la surface du terrain du nouveau projet avec les surfaces des aménagements précédents atteindra le seuil des 10 hectares de terrain d'assiette, ce qui constitue une opération d'aménagement fractionnée dans le temps.

La MRAe recommande de préciser comment, au travers de son OAP qui reste à détailler, l'aménagement du nouvel espace AUea à créer va s'articuler avec les aménagements déjà actés pour l'extension de la tranche 5 sud-est de la ZA des Achards.

Suite aux investigations de terrain au sein de la zone UE à Saint-Julien-des-Landes, une zone humide a été identifiée. Le projet de révision prévoit la restitution, en zone A, de l'espace correspondant. Cependant, le projet de règlement graphique ne propose pas le report de la délimitation de cet espace de zone humide, seules les dispositions réglementaires de la zone A s'appliqueraient.

Pour assurer la prise en compte effective des dispositions relatives à la protection des zones humides, la MRAe recommande de reporter au document graphique le secteur de zone humide initialement délimité dans la zone Ue de Saint-Julien-des-Landes.

Au regard des changements apportés, la collectivité a décidé d'engager simultanément les procédures (modification et révisions). Pour chacune des procédures une actualisation, très partielle, de l'évaluation environnementale est proposée. La MRAe considère qu'une évaluation environnementale qui aborde l'ensemble des effets cumulés et qui aille au-delà de la présentation du tableau d'évolution des divers zonages, devrait être présentée .

À titre d'illustration, certaines évolutions de zonage vont induire des potentialités d'imperméabilisation et de constructibilité nouvelles et à l'inverse d'autres évolutions vont contribuer à les réduire en introduisant des protections sur des nouveaux espaces. À ce stade les évaluations environnementales successives ne présentent pas les conséquences des différentes évolutions des dispositions réglementaires de manière séparée ni de manière cumulée.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences cumulées sur les différentes composantes de l'environnement pour les diverses procédures dont elle a été saisie.

4. Conclusion

Les projets de modification n°1 et de révision n°1 à 6 du PLUiH du Pays des Achards élaborés simultanément ont fait l'objet d'évaluations environnementales séparées, présentées dans des formes similaires, et qui nécessitent des compléments notamment du point de vue de l'analyse de l'état initial de l'environnement pour les secteurs concernés dès lors que les changements portent sur des espaces en zones A ou N.

Les nouveaux documents d'ordre supérieur approuvés depuis l'entrée en application du PLUiH méritent d'être pris en compte de manière plus précise. L'analyse de la compatibilité des procédures vis-à-vis du SCoT doit être déclinée au regard de l'ensemble de ses orientations.

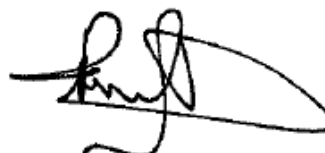
Si l'ensemble des points abordés par la modification n°1 n'appelle pas de remarque particulière, en revanche, pour plusieurs des six révisions, des éléments d'argumentation font défaut pour justifier les besoins d'évolutions souhaités. Les évaluations environnementales n'abordent pas dans le détail les effets des changements de dispositions réglementaires du fait de l'affectation des nouveaux zonages que ce soit pour les espaces en zones humides ou ceux concernés par une artificialisation nouvelle.

L'évaluation des effets cumulés attendue de ces différentes procédures, présentées séparément par la collectivité, constituera une information nécessaire à la bonne appréciation du bilan global des effets sur l'environnement et de leur prévention.

À ce titre, la MRAe ne peut que recommander à l'avenir une approche globale au travers d'une procédure unique d'évolution du PLUiH.

Nantes, le 8 août 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE