



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

**sur le projet de mise en compatibilité n°0.6
par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon (85)
« Quartier d'habitation l'Ormeau 2 »**

N°MRAe PDL-2024-7757

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en réunion collégiale du 24 juin 2024 pour l'avis sur le projet de mise en compatibilité n°0.6 par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon (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 Mireille Amat, Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Daniel Fauvre et Audrey Joly.

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 la communauté de communes Vendée Grand Littoral, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 22 mars 2024 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 29 mars 2024 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire qui a transmis sa réponse le 6 mai 2024.

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 procédure de mise en compatibilité n° 0.6 par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon a été soumise à évaluation environnementale par la collectivité suite à l'avis conforme¹ de la MRAE en date du 18 septembre 2023 dans le cadre d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité n°0.6 par déclaration de projet du PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Saint-Vincent-sur-Graon est une commune située en arrière de la partie sud du littoral du département de la Vendée. Elle compte 1 554 habitants (INSEE 2020) pour une superficie de 48,95 km².

La commune dispose d'un PLU approuvé le 31 juillet 2008 et dont la dernière procédure de révision accélérée n°0.5 a été approuvée le 26 mai 2021. Elle fait partie de la communauté de communes Vendée Grand Littoral (509 km² et 33 963 habitants) regroupant 20 communes et disposant de la compétence pour conduire les procédures relatives aux documents d'urbanisme du territoire communautaire.

Le territoire s'inscrit au sein du SCoT Vendée Cœur Océan approuvé le 7 février 2019, qui couvre également la communauté de communes du Pays des Achards. Le SCoT regroupe ainsi 29 communes sur 733 km² pour une population totale de 53 275 habitants.

Le conseil communautaire de Vendée Grand Littoral a adopté son plan climat air énergie territorial (PCAET) le 17 décembre 2019 et a prescrit l'élaboration d'un PLUi le 15 décembre 2021.

La commune fait partie du parc naturel régional (PNR) du Marais poitevin, l'extrémité sud est du territoire est concernée par le site Natura 2000 du Marais poitevin. C'est une commune à dominante agricole, peu densément bâtie dont l'urbanisation du bourg s'est historiquement développée en bordure de la RD 73 dans un espace contraint compris entre le ruisseau de la Marzelle au sud et le Graon au nord avec son lac de retenue constitué par le barrage auquel sont associés des périmètres de protection de cette ressource destinée à la production d'eau potable².

1 [Avis conforme n° PDL-2023-7195/2023ACPDL72](#)

Ces dernières décennies le développement s'est principalement poursuivi le long des axes de circulation et sous forme de lotissement plus au sud du bourg historique, ainsi qu'au niveau de plusieurs écarts. La progression démographique est constante depuis les années 2000 (+ 25 % sur les quinze dernières années). Elle est associée à un rythme de construction soutenu au regard de la taille de la commune à hauteur de 10 à 12 logements par an sur 10 ans.



Situation de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon au sein du territoire Vendée Grand Littoral, du SCoT et du département - source site internet de la communauté de communes

1.2 Présentation du projet de mise en compatibilité n°0.6 par déclaration de projet du PLU

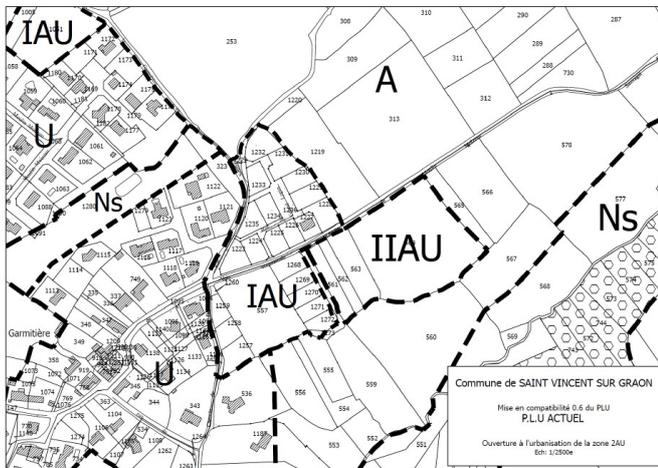
Le projet de mise en compatibilité n° 0.6 du PLU de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon vise à ouvrir à l'urbanisation un espace de 1,6 ha en vue d'y réaliser un quartier de 25 logements individuels « L'Ormeau 2 » en continuité du lotissement « L'Ormeau 1 », par passage de 2AU en 1AU de la zone de la Garmitière en extension est de l'enveloppe urbaine. Pour ce faire, la commune a recouru à la procédure de déclaration de projet au bénéfice de cette nouvelle tranche de lotissement.

- 2 Une partie des habitations du centre bourg, situées en bordure nord de la RD 73 figurent au sein du périmètre de protection rapprochée sensible – cf figure 42 du rapport environnemental.

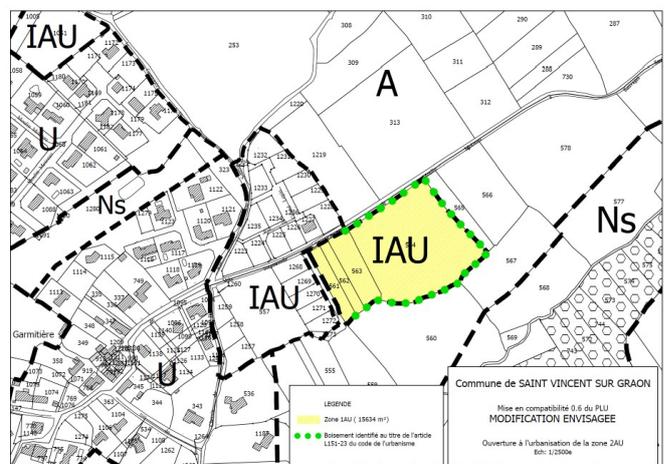


- Tissu urbain**
- Lieux dits et hameaux anciens
 - Développement urbain contemporain en appui sur le réseau routier
 - Développement contemporain sous forme de lotissement
- Espace naturel**
- Exploitation agricole
 - Vallons humides et coteaux boisés
 - Plateau bocager ; alternance de cultures, prairie et boisement

Localisation du secteur 2AU de la Garmitière destiné à l'urbanisation – Source dossier



Plan de zonage actuel du PLU



Plan de zonage après mise en compatibilité

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité n°0.6 par déclaration de projet du PLU identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre de cette procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- l'organisation spatiale, la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- la préservation du paysage ;
- le changement climatique.

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

Le dossier transmis à la MRAe est constitué d'une première partie relative à la présentation de la déclaration de projet, une seconde relative à la mise en compatibilité et enfin du rapport environnemental. Le dossier présente ainsi l'objet de la procédure et les changements apportés au document d'urbanisme, notamment au règlement graphique en présentant l'extrait concerné par la modification, et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle créée pour le nouveau secteur 1AU constitué. En revanche le dossier ne présente pas le rappel du règlement écrit du PLU correspondant aux zones 1AU et qui de fait s'appliquera également pour le lotissement à créer.

La MRAe recommande de joindre aux documents de la procédure, le rappel du règlement écrit de la zone 1AU.

2.1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

Le dossier permet de connaître la dynamique démographique du territoire (+1,5 % par an faisant passer la population communale de 1300 hab en 2008 à 1554 en 2020) et de comprendre comment s'est opéré le développement urbain au fil des années en fonction des contraintes sur la commune et de l'opportunité présentée par les infrastructures routières facilitant le raccordement aux opérations d'aménagement selon une urbanisation organisée le plus souvent de manière linéaire.

Alors que le PLU est approuvé depuis 2008, le dossier ne présente pas de bilan de la consommation d'espace notamment sur la dernière décennie.

Concernant le parc de logement en date de 2019, le dossier se limite à exposer la répartition des 846 logements entre résidences principales, secondaires et logements vacants. Si le parc est constitué à plus de 99 % de maisons individuelles, aucune information complémentaire n'est produite concernant la composition de ce parc en termes de taille, d'ancienneté, qui pourrait notamment permettre de comprendre les raisons de la part importante de logements vacants (8,8 %), ces derniers étant passés de 57 en 2008 à 75 en 2019.

L'analyse de l'état initial est relativement bien retranscrite pour l'ensemble des composantes de l'environnement. Le rapport présente ainsi les différentes caractéristiques physiques du territoire ainsi que les divers zonages réglementaires ou inventaires ayant trait aux milieux naturels, au

paysage, à l'eau, aux risques naturels et technologiques et autres nuisances ou pollutions. Tout en resituant le secteur concerné par la déclaration de projet vis-à-vis de leurs enjeux de préservation et/ou de prise en compte.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la MRAe relève que le dossier ne revient pas particulièrement sur les caractéristiques et le bilan de fonctionnement de la station d'épuration communale, quand bien même celle-ci n'est pas destinée à recevoir les effluents induits par le futur projet situé en zone d'assainissement non collectif. De la même manière, le dossier gagnerait à indiquer le nombre d'installation d'assainissement autonome et le taux de conformité de ces dispositifs.

2.2 Articulation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU avec les autres plans et programmes

Le dossier aborde successivement l'articulation avec le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire approuvé en février 2022, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, le plan de gestion des risques inondation (PGRi) du bassin Loire Bretagne 2022-2027, le SCoT Vendée Cœur Océan de février 2019 et le plan climat air énergie territorial (PCAET) Vendée Grand Littoral de décembre 2019.

Pour le SRADDET, l'analyse de la compatibilité est abordée sous forme d'un tableau dans lequel en regard de chacune des règles concernant potentiellement la procédure sont proposés des commentaires visant à attester de la compatibilité.

S'agissant d'un projet d'extension de l'urbanisation, l'analyse vis-à-vis des dispositions du SDAGE est principalement présentée au regard de considérations relatives aux zones humides et à la gestion des eaux pluviales. Ce faisant il n'aborde pas l'aspect préservation de la ressource en eau au plan de sa qualité notamment concernant les modalités retenues de gestion des eaux usées.

La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec le PGRi est argumentée principalement du fait que le secteur concerné n'est pas exposé à un risque d'inondation et que les modalités de gestion des eaux envisagées ne sont pas de nature à conduire à l'accroissement du risque inondation sur le territoire.

Concernant le SCoT, un tableau dresse la liste des orientations et objectifs avec lesquels le projet doit s'inscrire en compatibilité. Pour chacun d'entre eux, il propose un commentaire visant à argumenter cette compatibilité. S'agissant d'une extension de l'urbanisation, le dossier s'attache à présenter les éléments attestant de la compatibilité du point de vue de la densité minimale de construction à respecter et du pourcentage de logement social à intégrer. Cependant le dossier ne permet pas d'appréhender comment d'ores et déjà la commune s'inscrit par rapport à l'objectif de 40 % de logement en renouvellement urbain prescrit par le SCoT. Du point de vue de la trame verte et bleue (TVB), il est indiqué que celle-ci est en cours d'élaboration dans le cadre du projet de PLUi et que le site du projet ne représente pas un réservoir de biodiversité, ni une continuité écologique de la TVB et que par ailleurs la conservation des haies bocagères du site permet de maintenir une continuité entre le site et les parcelles alentours. La MRAe relève toutefois que les investigations plus précises menées dans le cadre de la présente procédure (partie 2 du dossier) ont notamment conduit à considérer le boisement à l'ouest du petit quartier l'Ormeau 1 de la zone 1AU comme un réservoir de biodiversité. Par ailleurs le rapport environnemental identifie une coulée verte humide (secteur Route des Gîtes - figure 52) qui représente un enjeu fort en termes d'habitats et de faune, ce réservoir de biodiversité est ainsi considéré comme un élément majeur de la TVB du territoire à l'échelle de la commune. Par conséquent l'analyse de la compatibilité

vis-à-vis du SCoT gagnerait à intégrer ces informations qui ont vocation à contribuer à la détermination de la TVB .

S'agissant du PCAET Vendée Grand Littoral, sans autre forme d'analyse, le dossier se limite à présenter l'intitulé des différentes actions du PCAET réputées prises en compte uniquement par le biais de l'OAP dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU. Au-delà du caractère notoirement insuffisant de l'analyse proposée, la MRAe rappelle qu'au regard des dispositions de l'article L131-5 du code de l'urbanisme le lien entre le PCAET et le PLU est un lien de compatibilité et non de simple prise en compte.

La MRAe recommande :

- ***d'exposer les éléments d'analyse de compatibilité vis-à-vis du SDAGE Loire Bretagne pour ce qui concerne la gestion qualitative de la ressource en eau au regard des modalités retenues pour la gestion des eaux usées du secteur à urbaniser ;***
- ***de prendre en considération l'identification du boisement à l'ouest de l'Ormeau 1 et la coulée verte humide dans le secteur « Route des Gîtes » en tant que réservoir de biodiversité dans l'analyse de la compatibilité vis-à-vis du SCOT pour ce qui concerne la trame verte et bleue ;***
- ***de présenter une analyse détaillée de la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec le PCAET Vendée Grand Littoral.***

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

Alors que le rapport environnemental rappelle le contenu d'une évaluation environnementale tel qu'attendu au titre du code de l'urbanisme (article R104-18), la MRAe relève que le rapport ne propose aucun exposé des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.

Des éléments d'argumentation sont produits par ailleurs aux pièces 1 et 2 du dossier traitant spécifiquement de la présentation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité, dans le développement relatif à l'estimation de la capacité résiduelle d'urbanisation de la commune. La collectivité entend maintenir la dynamique de construction et démographique des dernières décennies en retenant une construction de 10 à 12 logements par an dont 4 à 5 en renouvellement et 6 à 7 en extension urbaine. En cela la MRAe relève que le besoin de logement est cohérent avec la dynamique du territoire et les perspectives affichées au SCoT.

Parmi les actions engagées par la commune sont à noter des opérations de renouvellement urbain menées avec l'établissement public foncier (EPF) de Vendée pour 10 logements, la rénovation et transformation du presbytère pour 4 logements, des acquisitions de terrains pour des lotissements communaux et enfin l'instauration, en 2022, d'une taxe sur les terrains constructibles pour inciter à la libération du foncier disponible. Toutefois la MRAe relève qu'à ce stade le dossier n'indique pas d'autres actions complémentaires de la collectivité engagées en faveur de la libération de terrains privés³ ni les raisons pour lesquelles elles ne pourraient être mises en œuvre.

Avec un taux de vacance de logement à 8,8 % (en constante augmentation depuis les années 2000 parallèlement aux créations de lotissements) soit 3 points au-dessus de la moyenne départementale et le double de la moyenne de l'EPCI, la résorption de la vacance apparaît également un enjeu afin de compléter l'offre de logement. Le dossier indique que faute de

3 droit de préemption urbain, emplacements réservés, DUP pour expropriation...

réponse, suite à la demande en 2022 de Monsieur le Maire aux services compétents concernant la localisation des logements vacants, une nouvelle demande a été formulée en septembre 2023.

La MRAe rappelle que les données du fichier des logements à la commune (FILOCOM) répondant aux obligations relatives aux secrets professionnel et statistique⁴ sont disponibles pour les collectivités qui en font la demande formellement pour la définition de leur politique de l'habitat. Par ailleurs elle porte à la connaissance l'existence de la plateforme LOVAC⁵ qui croise des données pour comprendre et agir sur la vacance du logement, ainsi que l'outil Zéro Logement Vacant⁶ destiné à aider les collectivités à mobiliser les propriétaires de logements vacants et à mieux les accompagner dans la remise sur le marché de leur logement.

Le dossier argumente le choix de l'ouverture de ce secteur au regard des contraintes liées à l'environnement ou à l'éloignement des autres zones 1AU ou 2AU de la commune qui restreignent la capacité résiduelle d'urbanisation.

Sur la base du planning prévisionnel d'élaboration du PLUi, celui-ci pourrait être finalisé pour 2026. Aussi, l'ouverture en extension d'une zone qui a elle seule répond au besoin de 3 à 4 années de production de logements générerait à être mieux justifiée de ce point de vue.

Si le dossier indique que certaines des zones non encore urbanisées n'ont pas vocation à être reconduites dans le futur PLUi, cependant il est à retenir que la collectivité pour l'évaluation du besoin, considère qu'aucune urbanisation nouvelle n'est possible au regard de l'absence de maîtrise foncière (terrains privés) d'espaces non encore urbanisés au sein des écarts, des zones U et 1AU, sans indiquer davantage les raisons s'opposant à la mobilisation d'autres leviers d'actions permettant de lever ce frein.

Au final la maîtrise foncière de la commune sur cet espace apparaît être véritablement le seul critère ayant déterminé le choix de la localisation du projet.

La MRAe invite la collectivité à mobiliser l'ensemble des leviers disponibles afin de résorber la part de logements vacants et de libérer le foncier au sein des espaces déjà identifiés en zone 1AU, avant d'avoir recours à la reconduction systématique de l'urbanisation en extension.

La MRAe recommande :

- **de prioriser le potentiel lié aux logements vacants ainsi qu'au foncier encore disponible au sein des zones 1AU ;**
- **de mieux justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation en lien avec l'échéance de mise en œuvre du futur PLUi.**

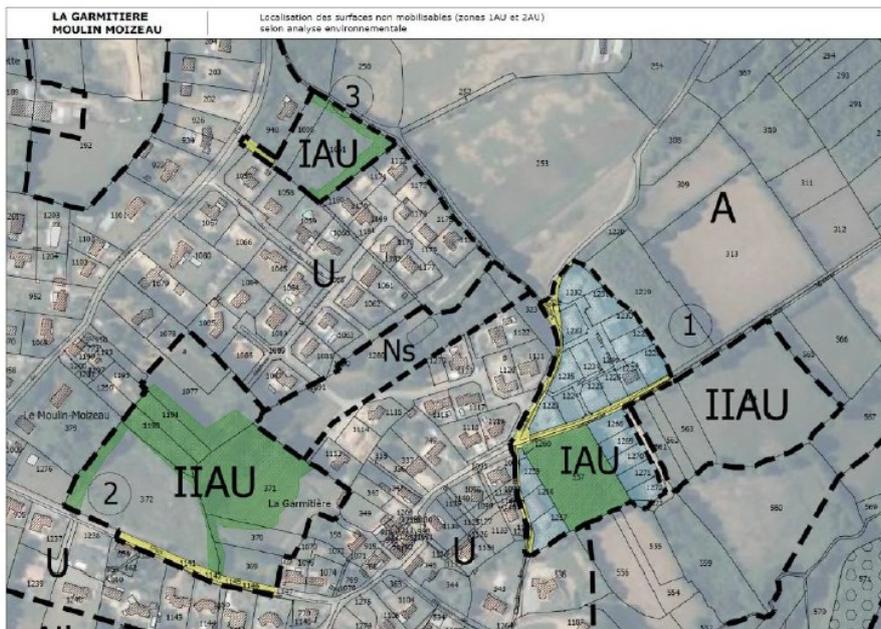
2.4 Incidences notables probables du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables

Après avoir indiqué comment le projet de l'Ormeau 2 s'inscrit par rapport aux orientations et objectifs du PADD, le dossier rappelle les enjeux écologiques détectés au sein des différentes zones 1AU et 2AU dans le secteur en plateau de Moulin Moizeau/ Route des Gîtes / La Garmitière.

4 Cette base de données, d'origine fiscale, porte sur les logements et leurs occupants. C'est une source nationale mise à disposition par le service statistique du ministère (SOeS) – Pour le Département de la Vendée la demande est à formuler auprès de la DDTM de Vendée - service Habitat Aménagement Urbanisme et Construction - Unité Politique de l'Habitat Logement Social.

5 <https://datafoncier.cerema.fr/lovac> Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du [plan national de lutte contre les logements vacants](#). Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptés aux propriétaires concernés.

6 <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr>



- | | |
|----------|--|
| 1 | SURFACE ZONE 1AU : 23 193 m ²
SURFACE NON MOBILISABLE :
 Protection environnementale : 5339 m ²
 Urbanisation existante: 14992 m ²
 Voirie: 2862 m ² |
| | SURFACE ZONE 2AU : 15634 m ² |
| 2 | SURFACE ZONE 2AU : 32209 m ²
SURFACE NON MOBILISABLE :
 Protection environnementale : 12925 m ²
 Voirie: 1301 m ² |
| 3 | SURFACE ZONE 1AU : 6116 m ²
SURFACE NON MOBILISABLE :
 Protection environnementale : 1616 m ²
 Voirie: 286 m ² |

Figure 37. Enjeux écologiques identifiés au sein des zones mobilisables (zones 1AU et 2AU).

L'analyse des incidences sur l'environnement du rapport environnemental est centrée sur le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation et les zones 1AU et 2AU à proximité. Au regard de la taille des secteurs et des différentes contraintes pour leur aménagement liées à la prise en compte des enjeux environnementaux, le dossier conclut que seul le secteur 2AU de la Garmitière est à même d'accueillir le projet de 25 logements tel que déclaré.

Pour les autres secteurs (La Garenne, La Thuaudière, les Minotières et La Dorinière) le dossier considère qu'ils sont trop éloignés de la zone recherchée par la commune en termes d'urbanisation à vocation d'habitat. La MRAe relève toutefois que le secteur 2AU de La Dorinière dispose d'une superficie de 2,89 ha et s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation plus ancienne correspondant au bourg et n'apparaît pas davantage éloigné du centre bourg que le secteur de La Garmitière. Bien que la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière de ce secteur, il est à relever que sa situation permet un raccordement au réseau d'assainissement collectif existant par extension.

La MRAe recommande de justifier la non prise en compte du secteur de La Dorinière au regard des considérations environnementales et des avantages que son urbanisation représenterait comparativement au secteur de La Garmitière.

En début de cette partie consacrée aux incidences, il est indiqué que celles-ci sont déclinées pour les thématiques milieu physique, paysage, patrimoine naturel et continuités écologiques, les ressources, les nuisances et pollutions, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et les risques. Cependant la MRAe constate que les enjeux et les incidences pour chaque thématique sont abordés relativement sommairement (hormis pour ce qui concerne les milieux naturels). Par ailleurs la thématique relative à l'énergie et aux gaz à effet de serre n'apparaît pas traitée dans l'analyse des incidences alors que l'analyse de l'état initial identifie le secteur résidentiel comme le principal poste de consommation énergétique de Vendée Grand Littoral et le potentiel photovoltaïque sur toiture comme le principal levier de développement des énergies renouvelables.

S'agissant d'une procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, l'analyse des incidences gagnerait à ce titre à être approfondie pour chacune des composantes environnementales citées sur la base du projet urbain arrêté par la collectivité.

En ce qui concerne les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation, celles-ci sont principalement exposées au travers des dispositions prévues à l'OAP de la future zone 1AU, en termes de préservation des haies et de desserte en faveur des mobilités actives.

Au regard du contexte de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon concernée par la zone de protection spéciale et la zone spéciale de conservation du Marais poitevin à 3 km du secteur destiné à l'urbanisation, l'étude présente une analyse des incidences sur le site Natura 2000 et conclut de manière argumentée à l'absence d'incidences notables pour les espèces et les habitats ayant contribué à la désignation des sites. Cette conclusion est partagée par la MRAe.

2.5 Dispositif de suivi des effets du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale retient 3 indicateurs pour le dispositif de suivi environnemental dans le cadre du projet d'extension d'urbanisation « l'Ormeau 2 » :

- maintien des haies ;
- vérification de la collecte des eaux pluviales sous voirie vers le bassin de rétention ;
- vérification auprès des riverains si le projet n'induit pas de nuisance.

Pour que le dispositif de suivi soit efficace, il doit pouvoir reposer sur des éléments facilement mesurables. Au-delà de la périodicité et de la source de données pour ce suivi, le dossier gagnerait ainsi à présenter également la valeur d'état zéro et la valeur cible pour chacun de ces indicateurs.

La MRAe recommande de préciser pour chacun des indicateurs proposés une valeur d'état initial et une valeur d'objectif, afin d'être en capacité de dresser un bilan dans le cadre du dispositif de suivi propre à ce projet d'extension urbaine et d'identifier le cas échéant les mesures correctives nécessaires.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique est produit en début de rapport environnemental, il apparaît de compréhension facile pour le public et il reprend de manière synthétique l'ensemble des éléments du dossier. Il sera adapté en fonction des réponses apportées par la collectivité aux recommandations formulées par la MRAe.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité n°0.6 par déclaration de projet du PLU

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

Malgré l'intérêt que représente la réalisation en cours de 14 logements au travers d'opérations de renouvellement urbain, il est à relever un potentiel d'une trentaine de logements réalisables au sein des zones U et des écarts (Nhc) et un nombre de logements vacants important dont une faible partie à mobiliser suffirait à satisfaire les besoins de 25 nouveaux logements souhaités par la collectivité.

À ce stade, le dossier ne témoigne pas particulièrement d'une volonté forte de relever ce défi en s'orientant, de manière la moins contraignante pour elle du point de vue des procédures à mener, vers une extension urbaine sur un terrain inscrit depuis 2008 en zone 2AU et désormais sous maîtrise foncière communale.

Le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet vise à reconduire un modèle de développement urbain qui n'est plus en phase avec les enjeux du changement climatique qui nécessitent des inflexions plus fortes que la simple prise en compte des prescriptions peu ambitieuses du SCoT en termes de densité de construction.

Au travers de l'exemple de l'opération en cours de l'îlot du Lac qui prévoit 10 logements sur 4 318 m², il est ainsi mis en évidence les marges conséquentes du projet de l'Ormeau 2 qui consommera 1,5 ha pour 25 logements. À aucun moment l'évaluation environnementale ne questionne la faisabilité d'un projet répondant au même objectif de production de logement dans ce secteur mais sur un espace plus resserré.

Le dossier ne présentant pas de bilan de la consommation d'espace des dix dernières années, il n'est pas permis d'apprécier dans quelle mesure le projet d'extension urbaine contribue à son niveau à une réduction du rythme de cette consommation. Le dossier ne permet pas d'appréhender comment ces 1,5 ha s'inscrivent par rapport à la trajectoire du SCoT de 2,4 ha /an affectés aux 5 communes du secteur sud-est ni des objectifs nationaux définis par la loi climat et résilience⁷.

Si au chapitre consacré à l'articulation avec le SRADDET, il est indiqué qu'une partie de zone 1AU (0,5 ha d'espace boisé) de « L'Ormeau 1 » sera, lors de l'élaboration du PLUi, reconvertie en zone N et permettra de diminuer la consommation d'espace liée au basculement de la zone actuelle de 2AU en 1AU, le dossier n'indique toutefois pas dans quelle mesure ce changement n'aurait pas pu être envisagé dès à présent parallèlement à cette procédure⁸, ce qui aurait véritablement constitué une mesure de réduction de la consommation. Il en est de même en ce qui concerne d'autres secteurs auxquels la collectivité indique d'ores et déjà vouloir renoncer à leur urbanisation comme le secteur 1AU du Pinier ou encore les espaces de zones humides et d'intérêt écologique à enjeux forts identifiés au sein de la zone 2AU « Route des Gîtes ».

En renvoyant cette possibilité dans le cadre du futur PLUi, il diffère cette mesure sans aucune autre garantie et qui peut être remise en question avant la finalisation du PLUi .

À défaut de concevoir un projet d'aménagement davantage économe du point de vue de la consommation d'espace, la MRAe recommande à la collectivité d'envisager dès à présent la réduction des autres surfaces à urbaniser (1AU et 2AU) du PLU en guise de mesures de compensation relatives à cet enjeu.

Du fait de la présence du lac du Graon et des servitudes associées à la protection de cette ressource mais aussi des contraintes liées à la topographie à proximité immédiate du bourg historique, l'urbanisation de la commune s'est poursuivie ces dernières décennies plus au sud à l'écart du bourg et de son système d'assainissement collectif. Dans ces secteurs, les terrains sont peu favorables à l'infiltration ce qui nécessite une exigence particulière quant aux performances du

7 [Loi n°2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui fixe un objectif de zéro artificialisation à l'horizon 2050 et pour la décennie 2021-2031, à l'échelle nationale, une division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie 2011-2021

8 En vertu des dispositions de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser sont dispensées d'évaluation environnementale et d'un examen au cas par cas préalable.

système d'assainissement individuel groupé envisagé pour l'extension urbaine projetée ainsi que du point de vue des modalités visant à en assurer un fonctionnement pérenne.

Pour la même raison, en l'absence de capacité satisfaisante d'infiltration des sols, la gestion des eaux pluviales s'effectuera par collecte de réseaux sous voirie, celles-ci seront dirigées vers un bassin de rétention situé au point bas de la zone. Toutefois le dossier n'aborde pas les enjeux en aval de l'exutoire de cet ouvrage, ni les incidences éventuelles en cas de débordement suite à un événement d'occurrence supérieure à celui d'une pluie décennale pour lequel il sera dimensionné.

Dès lors que l'esquisse du projet de lotissement fait état de ces principes d'assainissement qui paraissent suffisamment avancés, l'OAP sectorielle gagnerait à les reprendre à son compte.

Parmi les indicateurs de suivi, la MRAe relève qu'aucun indicateur relatif à la consommation d'espace et à l'artificialisation des sols, ni en ce qui concerne les objectifs et performances du point de vue de la gestion des eaux usées n'est envisagé.

La MRAe recommande :

- ***d'intégrer de manière explicite à l'OAP du secteur, les principes retenus en matière d'assainissement des eaux pluviales et usées ;***
- ***de préciser les enjeux et incidences éventuelles en aval de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales ;***
- ***de compléter le dispositif de suivi en intégrant des objectifs en matière de consommation d'espace, d'artificialisation des sols et de gestion des eaux usées.***

3.2 Préservation du patrimoine naturel

La présente procédure a été l'occasion de réinterroger la faisabilité de l'urbanisation pour certains secteurs inscrits au PLU de 2008, en raison d'enjeux environnementaux mis à jour principalement du point de vue des milieux naturels sans néanmoins que la volonté de préservation des éléments de biodiversité au sein de secteurs préalablement destinés à être urbanisés ne soit envisagée d'être traduite de manière concrète dans le PLU.

Pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment au titre de la consommation d'espace, le secteur boisé de 0,5 ha à l'ouest du petit quartier l'Ormeau 1 et la coulée verte humide et habitats associés du secteur « Route des Gîtes » ont déjà vocation à rebasculer en zone N, dans la mesure où les éléments d'analyse produits à l'évaluation environnementale les identifie comme des éléments de réservoir de biodiversité ou assurant des fonctions de corridor écologique.

La MRAe recommande à la collectivité d'engager sans attendre une procédure de modification simplifiée en ce qu'elle ne nécessite pas d'évaluation qui permettra à la fois de réduire la consommation d'espace prévue initialement au PLU et de préserver les réservoirs de biodiversité ou de corridor écologique identifiés.

Le secteur de 1,5 ha destiné à accueillir le lotissement d'habitation n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel. Au-delà du fait que l'urbanisation va conduire à l'artificialisation d'une prairie mésophile pâturée ne présentant pas de caractéristiques remarquables en termes de flore ou de faune, et l'absence de mare et de zone humides, les principaux enjeux ayant trait à la présence des haies bocagères, d'intérêt pour les oiseaux notamment, ainsi que de quelques arbres à gîtes potentiels à chiroptères, sur le pourtour du terrain à aménager ont été pris en compte afin de préserver leurs fonctionnalités.

La mesure prévue à l'OAP sectorielle concernant les haies et arbres à préserver, par l'imposition d'une bande de 5 m depuis le pied des haies, est couplée à une protection par identification au règlement graphique de ces boisements au titre des dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces dispositions apparaissent adaptées.

3.3 Prise en compte du paysage

A titre de rappel, au titre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Dans le cas présent, l'extension urbaine en bordure de voie peut à ce titre être considérée comme constitutive d'une entrée de ville. A ce stade, le dossier se limite à considérer que le maintien des haies paysagères suffit à assurer cette intégration sans autre forme de traitement architectural du lotissement et à la qualité de ses espaces publics partagés.

L'OAP gagnerait à intégrer des principes de conception architecturale et paysagère de nature à assurer une intégration harmonieuse et cohérente de l'aménagement de la zone et des constructions qui vont suivre, dans la mesure où là aussi le règlement inchangé de la zone 1AU est relativement peu prescriptif dans ce domaine.

La MRAe recommande de compléter l'OAP par des mesures destinées à assurer la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères du secteur.

3.4 Prise en compte du changement climatique

La MRAe rappelle qu'en vertu des dispositions des articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer [...] *la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de GES, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables*. Il est à noter qu'à ce jour le PLU de 2008, qui n'a pas connu d'évolution permettant d'intégrer les dispositions renforcées en matière d'urbanisme et d'environnement découlant des lois Grenelle I et II complétées par la loi ALUR, est loin de répondre à ces enjeux qui ne sont traités que très partiellement au travers de la présente procédure sur un secteur restreint et donc de portée limitée.

La pertinence de création d'une voirie partagée conçue pour des vitesses de circulation limitées et donnant priorité aux modes de déplacement actifs, annoncée comme une mesure d'évitement, nécessite d'être argumentée au regard des autres aménagements auxquels elles se greffent et des capacités de ces axes d'assurer une continuité des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Au cas présent le dossier n'apporte aucun éclairage quant à la cohérence des aménagements en faveur des modes actifs au-delà du périmètre de projet.

Du point de vue de l'énergie, le dossier s'appuyant sur l'esquisse du projet indique comme mesure de réduction que l'organisation des lots permet une optimisation des apports solaires passifs. Cependant, ce principe d'orientation des constructions sur les parcelles n'est pas repris de manière explicite dans l'OAP. En outre, alors que la mise en place de dispositifs en faveur du développement des énergies renouvelables relève des constructeurs, ni le règlement écrit de la zone 1AU du fait de son ancienneté, ni l'OAP ne prévoient aucune prescription particulière en la matière.

La MRAe rappelle qu'au titre des articles L 151-21 et R 151-42 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut définir des secteurs dans lesquels les performances énergétiques et environnementales sont renforcées au regard des normes en vigueur, où une production minimale

d'énergie renouvelable est imposée en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés.

Alors même que le lotissement va se substituer à un espace de prairie contribuant jusqu'à aujourd'hui à la séquestration en carbone du territoire, l'évaluation environnementale n'aborde pas les effets du projet sur cet aspect, ni les mesures destinées à réduire ou compenser cette perte.

3.5 Prise en compte des problématiques sanitaires

Dans un contexte d'expansion de la présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*), une attention particulière devra être portée pour limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie. En Vendée, 16 communes sont concernées par la présence de cette espèce, et son aire de répartition s'accroît fortement. Ce risque est favorisé par les stagnations des eaux (au niveau des terrasses sur plots, des toitures-terrasses, des gouttières...). Il conviendra donc d'orienter le porteur de projet à considérer des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires notamment lors de la construction d'ouvrages d'eaux pluviales, de récupérations d'eau de pluie, d'aménagement de mares et de noues...⁹. Aussi la mise en place d'un bassin de rétention des eaux de pluies à proximité du projet est également un facteur de risque, une vigilance particulière s'avère nécessaire quant à la gestion et l'entretien de cet équipement.

Le rapport n'aborde pas la problématique des pollinoses¹⁰. Ainsi des dispositions de l'OAP ou dans le cadre du futur règlement du permis d'aménager gagneraient à orienter le choix des plantations afin de privilégier les essences qui sont peu allergisantes. À cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'information « Végétation en ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique : [Guide-Vegetation.pdf \(vegetation-en-ville.org\)](https://www.vegetation-en-ville.org/).

Le classement du territoire est en potentiel radon de catégorie 3. Le projet pourrait insister davantage sur les modalités constructives afin d'une part limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (voire en traitant le soubassement par ventilation ou avec un système de mise en dépression du sol) et d'autre part en améliorant le renouvellement de l'air intérieur. Des informations complémentaires sur ces techniques de réduction sont disponibles sur le site de l'IRSN : [Le radon \(irsn.fr\)](https://www.irsn.fr/).

4. Conclusion

Le projet de mise en compatibilité n° 0.6 par déclaration de projet du PLU de la commune de Saint-Vincent-sur-Graon a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont la portée reste limitée s'agissant d'un PLU datant de 2008 n'ayant pas fait l'objet au préalable d'une évaluation environnementale et n'ayant pas connu depuis d'évolution permettant d'intégrer les dispositions renforcées en matière d'urbanisme et d'environnement découlant des lois Grenelle I et II complétées par la loi ALUR.

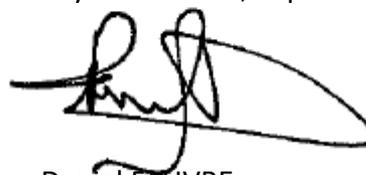
9 Guide technique <https://agirmoustique.fr/un-nouveau-guide-pour-lhabitat-collectif>

10 En France, entre 10 % et 30 % de la population est victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroître depuis plusieurs décennies. Au-delà de la préservation du pourtour bocager, la prise compte du pouvoir allergisant des plantations réalisées dans l'aménagement paysager des espaces publics et privés (plantation de haies...) n'est pas à négliger.

Le choix de la localisation répond avant tout à une logique de maîtrise foncière et en reconduisant un mode de développement selon une organisation principalement en extension urbaine et sous forme d'habitat pavillonnaire. Si au regard de la dynamique démographique, le besoin de logements apparaît fondé, en revanche celui-ci semble pouvoir également être satisfait par des solutions alternatives plus vertueuses en termes de consommation d'espaces mais qui nécessitent un engagement au long cours pour bâtir une stratégie foncière au service du renouvellement urbain, de la densification et sans ignorer la nécessaire résorption de la part de logements vacants. Au cas présent, à défaut d'alternative d'implantation géographique, malgré une prise en compte satisfaisante des enjeux relatifs à la préservation des milieux naturels, la collectivité ne doit pas s'interdire de réfléchir à une solution alternative moins consommatrice d'espace en proposant à ses futurs habitants un modèle de développement urbain davantage à l'écoute des préoccupations liées au changement du climat et du cadre de vie architectural, paysager et sanitaire.

Nantes, le 24 juin 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Daniel FAUVRE