



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de mise en compatibilité
par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Longèves (85)

N°MRAe PDL-2024-7777

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges dématérialisés, comme convenu en réunion collégiale du 24 juin 2024 sur l'avis relatif au projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU de la commune de Longèves (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, Daniel Fauvre, et Olivier Robinet.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Longèves, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 8 avril 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 9 avril 2024 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire qui a transmis sa réponse le 13 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. Le territoire de la commune de Longèves est concerné par la présence d'un site Natura 2000 considérant que la procédure d'urbanisme permet des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, la collectivité a mené une évaluation environnementale en vertu des dispositions de l'article R104-13-1° du code de l'urbanisme.

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

1.1 Contexte et présentation du territoire

Longèves est une commune située au sud-est du département de la Vendée, limitrophe de la sous-préfecture de Fontenay-Le-Comte. Elle compte 1 350 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 11,72 km².

La commune dispose d'un PLU approuvé le 13 septembre 2005 et dont la dernière procédure de modification simplifiée n°5 a été approuvée le 18 janvier 2023. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée (483 km² et 33 659 habitants) regroupant 25 communes.

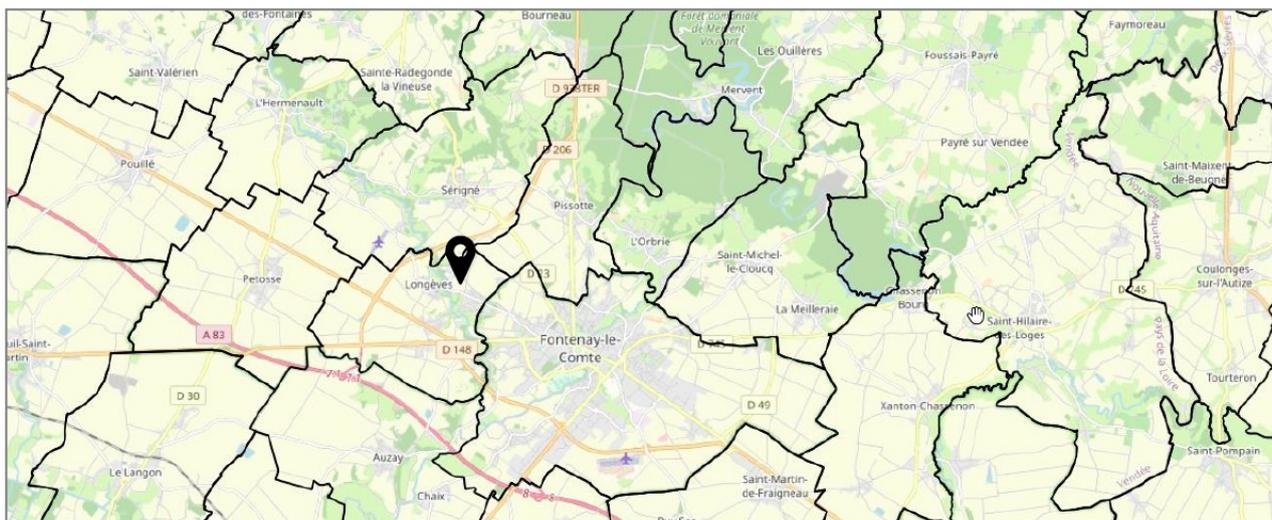
Le territoire s'inscrit au sein du SCoT Sud-est-Vendée approuvé le 21 avril 2021, qui couvre également les communautés de communes du Pays de La Chataigneraie et de Vendée Sèvre Autise. Le SCoT regroupe ainsi 60 communes sur 1 083 km² pour une population totale de 64 415 habitants.

La communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée a établi un programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2020-2025.

Un plan climat air énergie territorial (PCAET) a également été élaboré à l'échelle de l'intercommunalité, approuvé le 28 mars 2022.

C'est une commune à dominante agricole offrant un paysage ouvert marqué par des grandes plaines céréalières. L'urbanisation s'est historiquement développée autour de trois principaux secteurs situés de part et d'autre de la rivière Longève qui serpente du nord au sud pour rejoindre

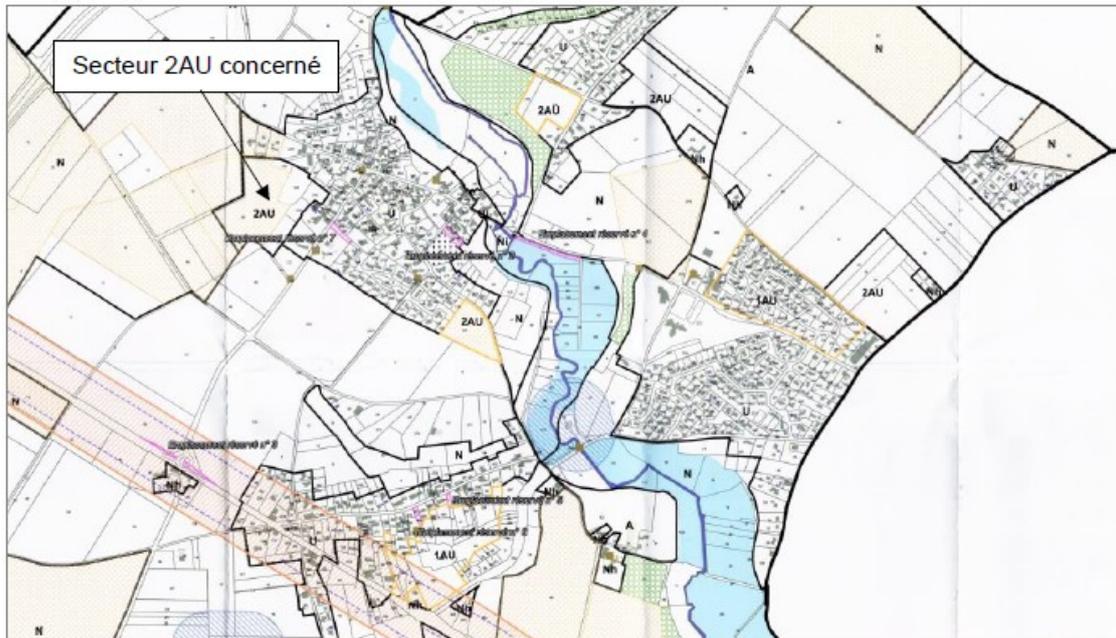
la Vendée et offre un paysage de vallon semi-ouvert du fait de la couverture végétale associée aux coteaux. Cette partie sud de la vallée de la Longève est incluse dans la ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Vendée » et dans le site Natura 2000 du Marais poitevin.



Situation de la commune de Longèves et principaux secteurs de centralités de la commune -source dossier

1.2 Présentation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU

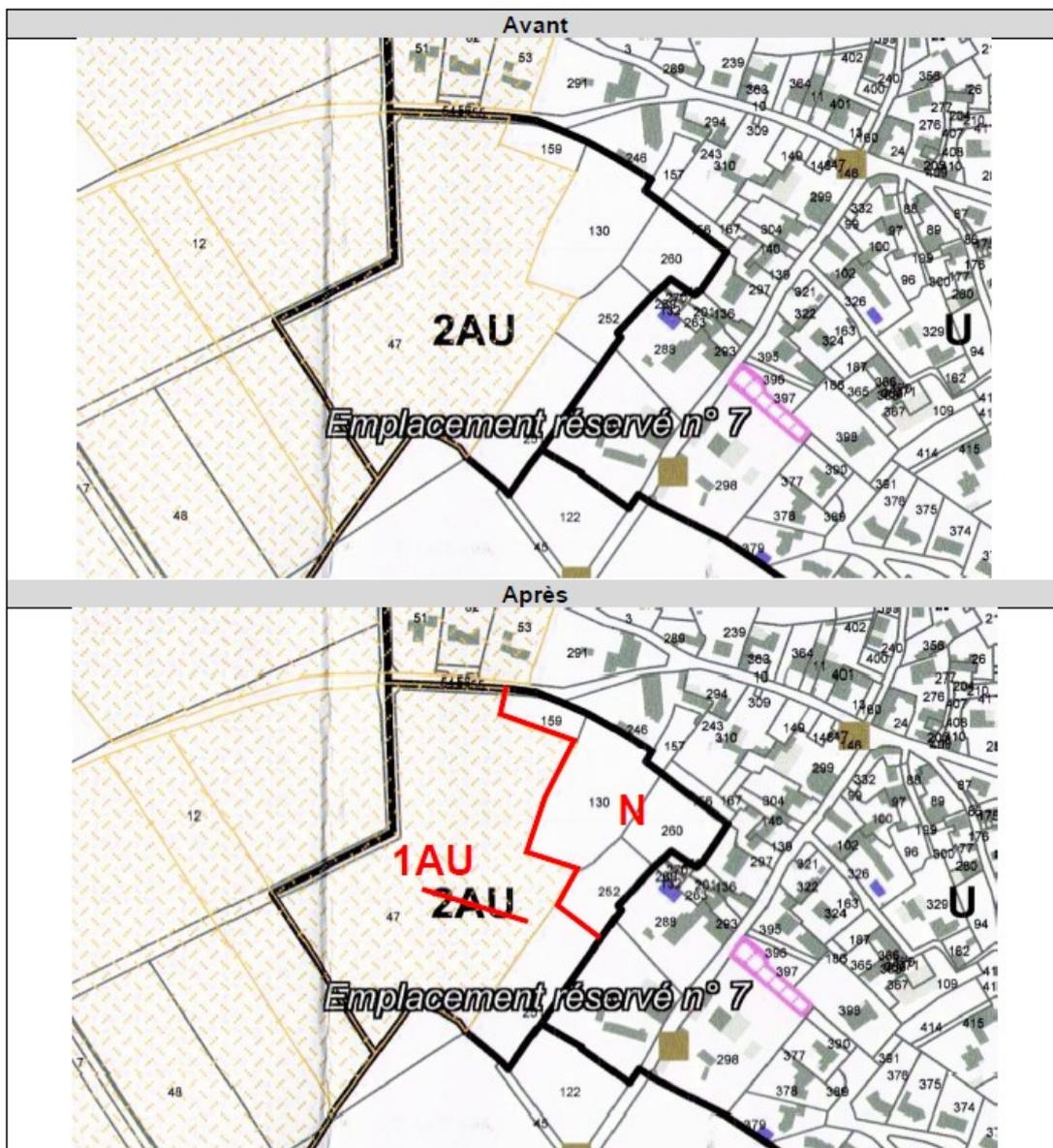
Le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU de la commune de Longèves vise à ouvrir à l'urbanisation un espace en vue d'y réaliser un quartier d'habitation, par passage en 1AU de 3,5 hectares d'une zone 2AU de 4,7 ha, en extension ouest de l'enveloppe urbaine du secteur de l'ancien bourg, les 1,2 ha restant étant prévus d'être restitués en zone N.



Localisation du secteur 2AU objet de la déclaration de projet -source dossier



Vue aérienne du secteur 2AU - source dossier



Evolution du règlement graphique du PLU – Source dossier

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 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 et la biodiversité ;
- 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 de la délibération de la collectivité et d'une notice de 70 pages, non datée, relative à la présentation de la déclaration de projet et à son évaluation environnementale valant complément au rapport de présentation du PLU.

La MRAe relève qu'au-delà de la présentation des éléments visant à attester du besoin d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur et des principes généraux d'aménagement évoqués dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle créée pour le nouveau secteur 1AU constitué, le dossier de déclaration de projet ne comporte aucun élément précis de définition de ce projet et dont le périmètre semble également devoir être consolidé. En effet l'OAP prévoit de privilégier une desserte en sens unique depuis la rue des Hautes Roches jusqu'à la RD 132, ainsi la liaison non existante entre le secteur 1AU et la RD 132 a vocation à être intégrée au projet pour être pleinement cohérent. La MRAe constate donc le caractère particulièrement anticipé de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet au regard de la définition même du projet.

Si la notice présente les changements apportés au règlement graphique du document d'urbanisme, ainsi que le contenu de l'OAP créé, 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 quartier d'habitation à créer.

La MRAe relève certaines incohérences entre les différents documents destinés à illustrer le secteur objet de la procédure et le périmètre qui sera finalement destiné à l'urbanisation. Ainsi la carte (page 8) présentant en rouge le périmètre de 3,7 ha à ouvrir à l'urbanisation (alors qu'ailleurs il est indiqué 3,5 ha) et en jaune les 4 parcelles destinées à rebasculer en zone N n'apparaît pas cohérente avec le périmètre proposé au futur règlement graphique pour ce qui concerne la parcelle 0426 (ex parcelle 130 divisée sur le plan de zonage). De la même manière, le périmètre de la future OAP sectorielle intègre la parcelle 0426 en indiquant à cet endroit une densité plus importante de l'opération au contact des fonds de jardins en limite nord-est alors que qu'au règlement graphique cette parcelle est en zone N. Il en résulte par la suite une difficulté pour connaître précisément la superficie exacte du secteur à urbaniser et par voie de conséquence le nombre de logement et la densité potentielle réalisable.

La MRAe recommande :

- **de préciser les caractéristiques du projet d'aménagement qui motive la présente mise en compatibilité du PLU ;**
- **de joindre aux documents de la procédure, le rappel du règlement écrit de la zone 1AU ;**
- **de mettre en cohérence les différentes illustrations présentant le périmètre finalement urbanisable et d'en indiquer la superficie précise.**

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

Selon le dossier, la dynamique démographique du territoire est de + 1,06 % par an en moyenne sur la période 2009-2020 avec toutefois une forte variation de ce taux qui était de 2,1 % entre 2009 et 2014 pour passer à + 0,2 % depuis. La population connue au dernier recensement (1 350 habitants en 2021 selon l'INSEE) confirme cette tendance moyenne.

La moyenne de production de logements sur la dernière décennie est de 6 logements /an.

Le dossier présente le bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2011-2020 qui s'établit à 11,85 hectares. Il propose une cartographie permettant de retracer comment cette urbanisation s'est opérée au fil des années au sein des secteurs Ub ou 1AU. Il présente les gisements fonciers potentiels au sein des enveloppes urbaines.

Concernant le parc de logements en date de 2020, le dossier se limite à exposer la répartition des 593 logements dont 8 sont des résidences secondaires et 28 considérés comme des logements vacants. Sans que cela soit indiqué, il est à relever d'une part que le parc de logements est constitué exclusivement de maisons individuelles et d'autre part qu'aucune information complémentaire n'est présentée concernant la composition de ce parc en termes de taille ou d'ancienneté alors qu'un PLH a été établi à l'échelle de l'EPCI. Le dossier fait état d'une évolution sensible du nombre de logements vacants qui est passé de 44 en 2014 à 28 en 2020, mais qui semble le fait d'un biais méthodologique ayant conduit à une surestimation du nombre de ce type de logements sur la période 2009 - 2014. La MRAe relève que le taux de 4,7 % observé aujourd'hui est inférieur à la moyenne départementale de 5,1 %.

Concernant la présentation de l'état initial de l'environnement, il est à noter une erreur mentionnant la présence du site Natura 2000 de la Plaine calcaire du sud Vendée à 962 m du projet alors que ce site ne concerne pas le territoire communal. Il s'agit en réalité de la délimitation de la zone de protection spéciale (ZPS) FR5410100 du Marais poitevin au titre de la directive oiseaux. La zone spéciale de conservation (ZSC) FR5200659 du Marais Poitevin étant quant à elle bien reprise.

Ce faisant le dossier ne propose pas de rappel des caractéristiques de la ZPS et de la ZSC du Marais poitevin. Ceci revêt un intérêt tout particulier dans la mesure où le rapport de présentation du PLU approuvé en 2005 n'avait pas pu logiquement tenir compte, lors de son élaboration, de ces sites dont les arrêtés de désignation sont intervenus postérieurement et ce même si, dès 2004, le Marais poitevin avait déjà fait l'objet d'une reconnaissance au titre des sites d'intérêts communautaires.

La MRAe recommande de rectifier les informations erronées en ce qui concerne les sites Natura 2000 et de proposer un rappel de leurs caractéristiques qui ont contribué à leur désignation.

Les autres zonages d'inventaires notamment les ZNIEFF de type 1 et 2 sont bien repris.

Le dossier indique qu'un diagnostic écologique a été réalisé en octobre 2023. Si ce travail a permis de caractériser les habitats naturels, en revanche la MRAe relève que selon le dossier les conditions climatiques étaient plutôt défavorables à la détection de la faune. Il en résulte une possible sous estimation des enjeux qui pourraient influencer sur la mise en œuvre de la démarche « éviter réduire compenser » (ERC) de la présente procédure de MEC DP et consécutivement sur la faisabilité de l'aménagement de la zone ou sur la façon d'y concevoir l'urbanisation. Faute d'investigations ayant permis d'appréhender correctement les enjeux pour les divers groupes d'espèces animales, le dossier se limite à indiquer d'éventuelles potentialités du site au regard de la nature des habitats naturels en présence, ce qui apparaît insuffisant en termes de garantie pour la mise en œuvre de l'opération souhaitée au travers de la déclaration de projet.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial par des investigations naturalistes menées aux périodes propices à la bonne appréhension des enjeux pour les diverses espèces animales.

Sur la base d'une vingtaine de sondages répartis sur l'ensemble du périmètre de l'actuelle zone 2AU, le dossier met en évidence l'absence de zone humide.

En l'absence de monuments historiques classés sur le territoire communal, le dossier évoque plusieurs éléments architecturaux relativement intéressants sans pour autant proposer un rappel cartographique de leur localisation par rapport au projet ni les éventuels enjeux associés ou les raisons pour lesquelles ceux-ci ne sont pas pris en considération dans la suite du dossier. Seule la bâtisse d'intérêt au sud-ouest, visible partiellement depuis le site du projet, est présentée.

La MRAe recommande de présenter la situation des éléments architecturaux d'intérêt cités au dossier par rapport au site de la déclaration de projet et d'expliquer les raisons pour lesquelles ils ne présentent pas des enjeux à prendre en considération.

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

La compatibilité du projet avec les dispositions supra communales est uniquement développée du point de vue de la question de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et des densités minimales de logements à respecter vis-à-vis du SCoT. Ce faisant le dossier ne propose pas une analyse complète des diverses orientations et dispositions du SCoT qui s'imposent au document de rang inférieur en tant que document intégrateur des divers politiques sectorielles (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...). Par ailleurs, la MRAe relève que l'approbation du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire est intervenue en février 2022 postérieurement au SCoT qui n'a pas nécessairement intégré l'ensemble des orientations et objectifs du document de rang supérieur et par conséquent il en résulte une exigence renforcée du point de vue de cette analyse à produire.

Alors qu'il est fait mention du PLH, la MRAe constate qu'aucune présentation des objectifs et du programme d'actions de ce document n'est proposée, ce qui ne permet pas une mise en perspective avec les chiffres de production de logements de la déclaration de projet.

Concernant le PLU, le dossier présente un extrait des objectifs du PADD établi selon le niveau d'exigences requis à l'époque de son élaboration. S'il reconnaît son caractère ancien, la MRAe relève que le dossier ne propose pas d'analyse critique et de mise en regard de ces objectifs par rapport à ceux de la déclaration de projet conduisant à une mise en compatibilité du PLU.

Alors que la communauté de communes du Pays de Fontenay-Vendée dispose d'un PCAET, le dossier ne présente pas d'analyse de la compatibilité de la procédure d'évolution du PLU avec ce document (article L131-5 du code de l'urbanisme).

La MRAe recommande :

- ***de développer l'analyse de la compatibilité vis-à-vis des différentes orientations et dispositions du SCoT opposables aux documents de planification urbaine de rang inférieur tout en tenant compte des objectifs et règles du SRADDET dont l'approbation est intervenue postérieurement ;***
- ***de resituer les objectifs affichés dans la déclaration de projet par rapport à ceux du PLH ;***
- ***de présenter l'analyse de la compatibilité de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Fontenay-Vendée.***

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

Le parti d'aménagement retenu est principalement exposé en termes de définition du nombre de logements à prévoir à l'horizon 2034, de l'urbanisation de l'ensemble des secteurs 1AU du document d'urbanisme, du faible taux de vacance de logements et de l'absence de propriété publique mobilisable dans le bourg.

Toutefois la MRAe relève qu'à ce stade le dossier n'indique pas les différents leviers dont dispose possiblement la collectivité en faveur de la libération de terrains privés (droit de préemption urbain, taxe sur les terrains constructibles, DUP pour expropriation, portage par l'établissement public foncier (EPF) de Vendée...) et de quelle manière elle s'en empare pour permettre une mobilisation de ces gisements identifiés au sein de l'enveloppe, classés selon leur « dureté¹ », et représentant un potentiel de 21 logements.

Le dossier resitue les 3,5 ha du projet par rapport à la surface maximale de 6 ha à consommer entre 2021 et 2030 pour répondre à l'exigence de réduction de 50 %², à l'échelle nationale, de la consommation foncière de 11,9 ha entre 2011 et 2020.

Cependant le choix de la localisation pour cette déclaration de projet n'est argumenté que du point de vue de la maîtrise foncière organisée par la collectivité et le dossier ne propose aucun exposé des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables notamment par rapport à d'autres secteurs 2AU définis au document d'urbanisme de 2005.

La MRAe recommande :

- ***de préciser les actions engagées par la collectivité en faveur de la libération du foncier au sein de l'enveloppe urbaine sans laquelle l'urbanisation en extension ne peut prétendre répondre à l'ensemble du besoin exprimé à l'horizon 2034 ;***
- ***de présenter une argumentation du choix de la localisation du projet au regard des considérations environnementales par rapport aux autres secteurs 2AU susceptibles de répondre au même besoin formulé et constituant des solutions alternatives.***

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

Les principales incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur les différentes composantes de l'environnement sont présentées sous forme de tableau. Pour chaque thématique après un rappel synthétique des enjeux identifiés à l'état initial, l'évaluation environnementale indique les effets positifs ou négatifs attendus en les qualifiant du point de vue de leur caractère direct/indirect – temporaire/permanent à court et long terme, à la suite desquels elle précise selon le cas l'absence de nécessité de mesure d'évitement ou de réduction particulière ou indique les dispositions visant à limiter ces effets.

1 Le dossier emploie le terme de dureté en lieu et place de la notion de rétention foncière

2 Objectif introduit par la loi climat et résilience

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidence significative de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'environnement. Parmi les différents considérants aboutissant à cette conclusion, il est indiqué que l'analyse de la sensibilité écologique du site réalisée en octobre 2023 n'a pas identifié d'enjeu sur le site. La MRAe tient à rappeler les limites méthodologiques d'un diagnostic mené sur une période restreinte qui plus est en automne et de ce fait ne peut être considéré comme représentatif, ce qui tend à fragiliser cette conclusion.

À défaut d'investigations plus précises permettant assurément de confirmer l'absence réelle d'enjeu, la mise en œuvre de la démarche ERC ne peut, à ce stade, être considérée comme aboutie.

Il est rappelé que toute opération d'aménagement conduisant à réaliser une voie destinée à être classée dans le domaine public d'une collectivité doit a minima faire l'objet d'un examen au cas par cas au titre des catégories de projets du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, afin de statuer quant à la nécessité de soumettre le projet à l'obligation de réaliser une étude d'impact.

La MRAe recommande d'actualiser la mise en œuvre de la démarche ERC de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, à la lumière des enjeux qui auront été finalement précisés à la suite des investigations naturalistes menées aux périodes propices.

L'évaluation des incidences Natura 2000 présentée est nécessairement à reprendre en faisant référence au bon site avec un rappel des enjeux relatifs à la préservation des habitats et espèces ayant conduit à la désignation de la ZPS et de la ZSC du Marais poitevin et en présentant une analyse autrement argumentée que sur le seul motif de l'éloignement et des infrastructures terrestres qui les séparent. L'absence de diagnostic écologique représentatif de la faune sur le secteur du projet est préjudiciable à cet égard. Par ailleurs tout en rappelant les capacités satisfaisantes de la station d'épuration destinée à recevoir les effluents du projet, l'analyse des incidences gagnerait également à aborder la situation de cet ouvrage et de son rejet par rapport au site N2000.

La MRAe recommande de présenter une analyse des incidences Natura 2000 corrigée et complétée.

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

Le dossier se limite à indiquer : « *Le PLU approuvé en 2004 n'avait pas identifié d'indicateurs de suivi. Il n'a donc pas été fait d'analyse au titre de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme.* »

En procédant ainsi, la MRAe relève que la collectivité (via son bureau d'« étude mandaté pour la procédure) fait abstraction des dispositions actuelles en matière d'évaluation environnementale, quand bien même, du fait de son ancienneté, le PLU n'aurait pas donné lieu à une évaluation environnementale initiale. Elle rappelle que l'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée (art R 104-2 du CU) et que le rapport environnemental comprend la définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (art. R104-18-6°).

La MRAe recommande de définir les indicateurs pertinents destinés à suivre les effets sur l'environnement de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU en précisant pour chacun d'eux la valeur d'état zéro, les modalités de leur suivi et la valeur cible.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique est produit en fin de dossier, s'il apparaît en relation avec l'importance de l'évaluation environnementale portant sur une évolution partielle du document d'urbanisme, en revanche il nécessite d'être rectifié en ce qui concerne les éléments erronés relatifs à l'évaluation des incidences Natura 2000, et d'être complété d'une description de la façon dont l'évaluation globale de la procédure de mise en compatibilité du PLU a été menée, absente à ce stade.

La MRAe recommande de corriger et de compléter le résumé non technique par une description de la façon dont l'évaluation de la présente mise en compatibilité par déclaration de projet a été menée.

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

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

Les éléments d'argumentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU reposent sur une évaluation d'un besoin défini pour un horizon à 2034. La MRAe relève ainsi que la présente procédure vise à échapper à une révision générale du PLU en redéfinissant les besoins en logements pour une nouvelle durée de dix ans tout en s'affranchissant d'un réexamen complet des choix initiaux du PLU de 2005 à la lumière des enjeux environnementaux actuels alors même que celui-ci dispose encore d'autres zones 2AU. Ainsi, bien que l'actuel projet portant sur 3,5 ha s'inscrive en phase avec l'objectif de consommation maximale de 6 ha indiqué précédemment, la persistance d'autres secteurs 2AU d'une superficie totale approximativement estimée à 10 hectares devrait conduire la collectivité à engager sans tarder une révision de son PLU.

Il est à noter que l'objectif de 1 546 habitants qu'il est prévu d'atteindre en 2034 sur la base de nouvelles hypothèses correspond peu ou prou à la cible démographique que le PLU approuvé en 2005 envisageait d'atteindre à un horizon de 10 ans. Il est ainsi mis en évidence à quel point le scénario d'origine était ambitieux et a conduit à un large dimensionnement des espaces à vocation d'habitat au regard du nombre d'habitants effectivement accueillis.

Parallèlement à l'extension urbaine de 3,5 ha prévue pour environ 49 logements (en deux tranches) il est attendu que soient précisés les moyens qu'entend mettre en œuvre la collectivité afin de s'assurer du respect de l'objectif minimal de 25 % de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine durant cette même période de 10 ans afin de se conformer aux objectifs du SCoT pour les communes n'étant pas qualifiées de « pôles » de la communauté de communes du Pays Fontenay-Vendée.

À ce stade, le dossier ne témoigne pas d'une volonté forte de relever ce défi en s'orientant, de la manière la moins contraignante du point de vue des procédures à mener, vers une extension

urbaine sur un terrain inscrit depuis 2005 en zone 2AU et désormais sous maîtrise foncière communale.

Contrairement à ce que voudrait laisser penser le dossier, 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. La future OAP sectorielle indiquant une densité minimale de 14 logements à l'hectare correspond toutefois à celle fixée par le SCoT et précise que le site est destiné à l'accueil d'une opération d'habitat présentant des typologies de logements variées et sa légende à propos de la destination du secteur indique une dominante « habitat » (individuel et intermédiaire). Dans les faits la mise en place de logements intermédiaires n'apparaît pas réalisable au regard des dispositions réglementaires actuelle des zones 1AU qui limitent la hauteur des constructions à un niveau R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout. La MRAe constate que le processus d'évaluation environnementale n'a pas porté sur une analyse des dispositions réglementaires du PLU, ce qui aurait permis de mettre en évidence cette contradiction et de proposer une évolution en cohérence avec la volonté affichée par ailleurs. Aussi, la mise en compatibilité du PLU par déclaration gagnerait à procéder à une modification du règlement de la zone 1AU ou à proposer un règlement spécifique correspondant à un sous secteur dédié au site du projet permettant ainsi la réalisation de ce type de constructions.

Par ailleurs alors même que le dossier indique « *un besoin à anticiper d'environ 42 logements nouveaux à l'horizon 2034* », sur la base de la densité minimale de l'OAP, ce seraient alors 49 logements minimum à réaliser sur ce secteur, soit 15 % de plus que les besoins réellement justifiés. Toute densification supérieure qui reste possible par ailleurs et serait plutôt à encourager conduirait à accroître davantage cet écart. La MRAe rappelle que la zone de plus forte densification prévue au nord-est de l'OAP correspond à un secteur destiné à rebasculer en zone N au règlement graphique du PLU (parcelle 0426). Il en résulte par conséquent des doutes sérieux sur le degré de maturité du projet par le biais duquel la collectivité entend procéder à la mise en compatibilité de son document d'urbanisme.

À la lumière des incohérences relevées et des obstacles présentés par les dispositions réglementaires du PLU, la MRAe recommande à la collectivité de reconsidérer son dossier de déclaration de projet et parallèlement d'envisager une révision générale de son document d'urbanisme au regard des zones 2AU qui subsistent et dont la superficie totale ne s'inscrit manifestement plus en phase avec les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

3.2 Préservation du patrimoine naturel

Alors même que l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet vise précisément un secteur bien déterminé du territoire pour son ouverture à l'urbanisation, force est de constater qu'en l'absence d'un diagnostic écologique permettant d'évaluer précisément les enjeux naturalistes, la collectivité n'a pas réuni toutes les conditions permettant de garantir la prise en compte des enjeux relatifs à la préservation de la faune. Si le principe de préservation de la haie existante en bordure ouest de la zone figure à l'OAP, des percements ponctuels sont autorisés pour la création d'accès mais sans que préalablement il ait été procédé à une identification d'éventuels sujets de flore d'intérêt particulier à préserver.

La parcelle 0426 destinée à passer d'un zonage 2AU à N est à ce jour une prairie en friche au contact de haies et d'autre espaces de fond de jardins avec lesquels les liens fonctionnels au plan

écologique nécessitent d'être appréhendés. Aussi l'intégration de cette parcelle au sein du périmètre de l'OAP sans autre forme d'analyse apparaît contradictoire.

La MRAe relève que les dispositions de l'OAP sectorielle concernant les haies nouvelles, la zone tampon plantée d'au moins 5 m de large et la haie existante à préserver ne sont pas couplées à une identification au règlement graphique de ces boisements au titre des dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ce qui aurait été de nature à assurer davantage leur pérennité au-delà de la phase opérationnelle de l'aménagement de la zone.

La MRAe recommande :

- **de clarifier la vocation et le traitement accordé à la parcelle 0426 incluse au sein de l'OAP ;**
- **d'introduire des dispositions réglementaires visant à préserver de manière pérenne les haies existantes ou plantations identifiées au sein de l'OAP du secteur.**

3.3 Prise en compte du paysage

Nonobstant les précisions attendues en ce qui concerne les principaux éléments architecturaux d'intérêt et les éventuels enjeux associés, dans l'objectif de son intégration paysagère, le projet s'est attaché à proposer un écran visuel par la mise en place d'une haie à planter en limite de zone entre le site du projet et l'élément de patrimoine bâti de caractère le plus proche identifié. Du point de vue de l'objectif et de la qualité recherchée pour cet écran végétal, l'OAP gagnerait à donner des indications plus précises en termes de densité de plantation et d'essences au regard des plantations environnantes et des fonctionnalités écologiques qu'elles peuvent également offrir.

Comme recommandé précédemment, la MRAe souligne l'intérêt d'assurer la pérennité de cette haie paysagère en la couplant le cas échéant avec une disposition au règlement graphique visant à la préserver.

Pour ce qui concerne l'intégration paysagère du projet urbain, le dossier s'en remet exclusivement aux seules orientations en matière de préservation ou de plantation de haies situées exclusivement à la périphérie de la zone à aménager. En l'absence d'orientations architecturales particulières vis-à-vis des futures constructions, ce seront les seules prescriptions du règlement écrit de la zone 1AU qui s'imposeront sans que le dossier ne procède à une analyse critique de celles-ci au regard de l'urbanisation réalisée ces dernières années dans les secteurs 1AU.

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, à ce stade, le règlement inchangé de la zone 1AU est relativement peu prescriptif dans ce domaine.

La MRAe recommande de compléter l'OAP par des dispositions destinées à introduire un niveau d'exigence en termes de qualité et d'harmonie à accorder à l'aménagement du secteur du point de vue architectural, urbain et paysager.

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 2005, 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.

Du point de vue des enjeux relatifs au climat, à la qualité de l'air et à l'énergie, l'évaluation environnementale proposée n'est pas à la hauteur des attendus. Alors même qu'un PCAET est approuvé, la MRAe observe que le dossier ne s'intéresse pas aux dispositions de son plan d'actions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

L'évaluation environnementale indique potentiellement une augmentation non significative des gaz à effets de serre (GES) du fait de l'urbanisation du site, sans qu'il soit permis d'apprécier sur quels éléments d'analyse repose cette affirmation. L'urbanisation va se substituer à un espace de culture et 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.

La MRAe relève que l'OAP est particulièrement muette sur ce sujet alors même qu'elle pourrait proposer des principes à intégrer dans la conception de l'aménagement pour les futurs constructeurs, notamment du point de vue des performances énergétiques par une optimisation des apports solaires passifs de par l'orientation des implantations. 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 de 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.

La pertinence de la création d'une liaison douce imposée dans l'OAP et présentée comme une mesure de réduction, nécessite d'être argumentée au regard des autres aménagements auxquels elle se greffe et des capacités de ces axes à 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.

La MRAe recommande d'intégrer des orientations plus ambitieuses au sein de l'OAP en faveur de la mise en œuvre d'un projet qui doit nécessairement s'inscrire en cohérence avec les ambitions affichées par le territoire dans le PCAET du Pays de Fontenay-Vendée.

3.5 Prise en compte des problématiques sanitaires

Les enjeux liés aux risques d'exposition aux produits phytosanitaires utilisés en agriculture ont été pris en compte dans le dossier, ce qui s'est traduit par la mise en place d'une zone tampon plantée de 5 m de large en limite sud-ouest du secteur au contact de la zone agricole.

Dans un contexte d'expansion de la présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*), une attention particulière devra être portée au risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie. En Vendée, 16 communes dont Fontenay-Le-Comte 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...³.

Le rapport n'aborde pas la problématique des pollinoses. L'OAP sectorielle prévoit la mise en place de plantations sans néanmoins que des dispositions de l'OAP ou dans le cadre du futur règlement du permis d'aménager des indications permettent d'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 \(vegetation-en-ville.org\)](#).

En écho à ce qui a été relevé précédemment en ce qui concerne les enjeux liés au changement climatique, l'impact sanitaire des canicules n'est plus à démontrer, et à chaque échelle, les projets doivent nécessairement intégrer des solutions d'adaptation. Aussi les sujets de confort d'été des constructions, la création d'îlots de fraîcheur par le biais des aménagements paysagers sont autant de dispositions dont l'OAP gagnerait à s'emparer.

4. Conclusion

Le dossier relatif à la mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du PLU de Longèves est très largement perfectible et nécessite des corrections et une mise en cohérence de diverses informations et des compléments nécessaires à la clarté requise pour sa bonne compréhension .

Cette procédure a donné lieu à une évaluation environnementale dont la portée reste limitée s'agissant d'un PLU datant de 2005 n'ayant pas fait l'objet au préalable d'une évaluation environnementale et n'ayant pas connu depuis d'évolutions substantielles 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.

Le choix de la localisation du projet répond avant tout à une logique de maîtrise foncière organisée par la collectivité. Malgré une volonté affichée dans l'OAP d'orienter le développement de l'habitat vers des formes plus variées, en l'absence d'exigence renforcée en matière de densité des constructions et d'évolution des dispositions du règlement écrit de la zone 1AU, le développement sous forme d'habitat individuel peu dense va se poursuivre au détriment de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers. Quand bien même le projet s'inscrirait dans une trajectoire cohérente avec la réduction de 50 % de la consommation de ces espaces par rapport à la période 2011-2020, la subsistance de nombreuses zones 2AU devrait conduire la collectivité à s'engager sans tarder vers une révision générale de son document d'urbanisme.

Si le besoin de logements apparaît fondé au regard de la dynamique démographique, en revanche celui-ci pourrait également être satisfait par des solutions alternatives plus vertueuses en termes de densité et de formes urbaines. La MRAe recommande une reprise du dossier visiblement bâti sur un projet insuffisamment mature du point de vue de son programme et de la prise en compte des enjeux écologiques. Sur la base d'un état initial représentatif de la sensibilité des milieux et des espèces, il devrait ainsi proposer aux futurs habitants un modèle de développement urbain

³ guide technique <https://agirmoustique.fr/un-nouveau-guide-pour-lhabitat-collectif>

davantage à l'écoute des besoins liées au changement du climat et des attentes en termes de cadre de vie architectural, paysager et sanitaire .

Nantes, le 4 juillet 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard Abrial